

Gemeentelijke grondexploitatie Langeveld

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-21-176039
Datum collegevergadering: 21 mei 2024
datum raadsvergadering: 27 juni 2024
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar: Stephan van Berkel
emailadres: s.vanberkel@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van €0,7 miljoen.
2. Kennis te nemen van de nota van uitgangspunten Langeveld.
3. Begrotingswijziging nummer R4011 vast te stellen.
4. De geheimhouding op te heffen op de Grondexploitatie Langeveld én de Toelichting op de grondexploitatie Langeveld als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Inleiding

Op 2 februari 2023 is besloten om de locatie Langeveld in Sassenheim verder te ontwikkelen. Voor de afronding van het tennispark STV is ondertussen een andere oplossing gevonden. Dit betekent dat de volledige kavel Langeveld beschikbaar is voor woningbouw (bruto beschikbaar 33.000 m²). Ook besloot u af te wijken van de programmamix in het Woonprogramma Teylingen 2020-2024, omdat gebleken is dat er meer inspanning nodig is om middeldure huur en koop te realiseren in Teylingen. De voorgestelde verhouding sociaal-middelduur-vrije sector ligt nu op 31% sociaal, 56% middelduur en 13% vrij bouwprogramma.

Wooncorporatie Stek is de gebiedsontwikkelaar van het gehele plan Langeveld. Hierdoor is het mogelijk om één stedenbouwkundig plan te maken. Wooncorporatie Stek is bereid om te onderzoeken of een combinatie is te maken met het bouwprogramma van de stichting Knarrenhof op Langeveld. De vrije sector woningen blijven onder regie van de gemeente.

Op 21 mei heeft het college de Nota van Uitgangspunten voor de locatie Langeveld vastgesteld.

De planning die in deze Nota van Uitgangspunten wordt omschreven is ambitieus maar wordt mede haalbaar gemaakt door een zeer open en constructieve samenwerking tussen

Stek en de gemeente waarvan ook deze Nota van Uitgangspunten de resultante van is. Het ministerie van BZK (in samenwerking met Fakton) is een groot voorstander van dergelijke open samenwerkingen en volgt de voortgang op de voet, o.a. door de pilot 'parallel plannen', om ook andere gemeenten hiervoor te inspireren. Deze Nota van Uitgangspunten vraagt om een breed bestuurlijk draagvlak (van zowel van de gemeente en als van STEK) zodat het projectteam de focus kan houden om binnen deze gestelde kaders gericht te kunnen bij sturen richting realisatie.

Bestaand kader en context

Raadsbesluit 2 februari 2023 "Besluit woningbouw op Langeveld"

Notitie Grondbeleid, voorgeschreven door BBV.

Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026

Beoogd effect

Met het vaststellen en goedkeuren van de grondexploitatie voor Langeveld komt de beoogde woningbouw concreet in beeld en kan deze locatie op korte termijn ontwikkeld worden.

Gedurende de realisatie van het project wil de gemeente de financiële gevolgen van Langeveld kunnen blijven bewaken. Daarbij wil de gemeente ook jaarlijks verantwoording kunnen afleggen conform de richtlijnen van BBV.

Argumenten

1.1 Grondexploitatie vaststellen om de ontwikkeling woningbouwlocatie Langeveld mogelijk te maken

Voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld is een grondexploitatie opgesteld waarin alle kosten en baten zijn opgenomen.

2.1 Begrotingswijziging vaststellen

Ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld moeten de gegevens uit de grondexploitatie worden vastgesteld in een begrotingswijziging.

3.1 Het opheffen van geheimhouding

Voor de grondexploitatie Langeveld en de bijbehorende toelichting wordt de geheimhouding opgeheven als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Kanttekeningen

1.1 Grondexploitatie vaststellen om Langeveld te kunnen realiseren

Het niet vaststellen van een grondexploitatie betekend dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om tot uitvoering van de woningbouwlocatie Langeveld te komen.

2.1 Begrotingswijziging vaststellen

Het niet vaststellen van een begrotingswijziging betekend dat er geen middelen beschikbaar zijn om de grondexploitatie ten uitvoer te brengen.

3.1 Het opheffen van de geheimhouding

Het niet opheffen van de geheimhouding is, mede in het kader van de WOO, ongewenst.

Financiële consequenties

Het resultaat van de grondexploitatie waarin alle kosten en baten voor de locatie Langeveld zijn opgenomen, heeft een negatief resultaat van ongeveer €0,7 miljoen op eindwaarde.

Dit negatieve grondexploitatie resultaat heeft overigens nog wel gering positief

neveneffect voor de gemeente Teylingen op de afdracht van de vennootschapsbelasting die het gevolg is van de gemeentelijke grondexploitaties die wel een positief eindresultaat hebben.

Dit mogelijke bijkomende voordeel op de afdracht van de vennootschapsbelasting zal nog nader worden uitgezocht met onze fiscalist Price Waterhouse Coopers en daar wordt later in de P&C rapportage over gerapporteerd.

Aanpak, uitvoering en participatie

Naar verwachting zal het college in september 2024 de ruimtelijke procedure opstarten voor de locatie Langeveld in Sassenheim.

De uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld zal plaatsvinden vanaf eind 2025. De kosten voor deze werkzaamheden zijn vastgelegd in de grondexploitatie Langeveld met bijbehorende toelichting.

Voor de locatie Langeveld zijn al twee participatieavonden georganiseerd op 4 juli 2023 en 5 maart 2024. Tijdens deze avonden zijn de plannen voor de locatie Langeveld aan de omgeving toegelicht en is er gelegenheid tot het stellen van vragen en maken van opmerkingen. Juni 2024 wordt een volgende informatieavond georganiseerd. Daarnaast zullen in het kader van de ruimtelijke procedure bijeenkomsten met de omgeving worden georganiseerd. Dit alles conform participatiebeleid van de gemeente Teylingen.

Voor het project Langeveld bestaat een projectpagina op de website van de gemeente. Er worden nieuwsbrieven gedeeld waarop geïnteresseerden zich kunnen inschrijven, deze nieuwsbrieven komen ook op de website te staan. Naast deze kanalen worden de mijlpalen via een persbericht gedeeld.

Duurzaamheid

Door de natuurlijke inrichting van het plan Langeveld wordt extra aandacht besteedt aan zaken zoals hittestress, wateropvang en klimaatadaptatie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Hoog. In verband met de terinzagelegging van de ruimtelijke procedure in september 2024 is het van belang om voor het zomerreces van 2024 de grondexploitatie van de locatie Langeveld vast te stellen.

Evaluatie

Het college en de raad zullen op reguliere basis worden geïnformeerd over de voortgang van het project Langeveld.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van Uitgangspunten Langeveld (mei 2024)
2. GEHEIM Grondexploitatie Langeveld
3. GEHEIM Toelichting op de grondexploitatie Langeveld
4. Begrotingswijziging nummer R4011
5. Stedenbouw Langeveld mei 2024

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2024 met als onderwerp **Gemeentelijke grondexploitatie Langeveld**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikelen 89, 108 en 198 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Langeveld een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van €0,7 miljoen.
2. Kennis te nemen van de nota van uitgangspunten Langeveld.
3. Begrotingswijziging nummer R4011 vast te stellen.
4. De geheimhouding op te heffen op de Grondexploitatie Langeveld én de Toelichting op de grondexploitatie Langeveld als het openbaar gebied van Langeveld is opgeleverd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 juni 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
voorzitter