

Grondexploitatie Bloementuin 2026

Gemeente Teylingen
bbn adviseurs • maart 2026



Status	Definitief
Bestandsnaam	Rapportage grondexploitatie Bloementuin 2026 definitief.docx
Opgesteld door	Jens Wielaard en Henno Hanselaar
E-mail	j.wielaard@bbn.nl h.hanselaar@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 24 07
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Uitgangspunten	5
2.1.	Plangebied	5
2.2.	Grondkosten	5
2.2.1.	Verwerving en uitplaatsing	5
2.2.2.	Uitvoeringskosten	6
2.2.3.	Plankosten en overige kosten	6
2.3.	Grondopbrengsten	6
2.3.1.	Woningbouw	6
2.4.	Planning / fasering	8
2.5.	Rekenparameters	8
3.	Resultaat	9
3.1.	Samenvatting	9
3.2.	Winstneming	9
3.3.	Kasstroom	10
3.4.	Verschilanalyse	10
4.	Financieel perspectief	12
4.1.	Risicoanalyse	12
4.2.	Monitoring	12

Bijlage 1 Kasstroomoverzicht

1. Inleiding

Het plan Bloementuin omvat de bouw van 88 woningen in het gebied gelegen tussen Parklaan, Narcissenlaan, Gladiolenstraat en Mondriaanlaan in Sassenheim. In het gebied bevonden zich voorheen maatschappelijke voorzieningen (o.a. een dansschool en een sporthal) en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). De gemeente was eigenaar van de gehele locatie.

In december 2017 is de 1^e versie van de grondexploitatie Bloementuin vastgesteld. Een grondexploitatie moet conform de actuele voorschriften van de commissie BBV jaarlijks herzien worden om een actueel financieel beeld van het project te houden. Iedere herziening wordt opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Deze rapportage bevat de belangrijkste uitgangspunten en het resultaat van de grondexploitatie 2025. In deze grondexploitatie zijn de actuele inzichten omtrent het project Bloementuin verwerkt. Deze rapportage geeft daarmee een toelichting op de herziening van de grondexploitatie en bevat een verantwoording van de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie Bloementuin 2024.

Stand van zaken op hoofdlijnen

In 2024 zijn de 32 sociale appartementen in deelplan A opgeleverd en is het woonrijp maken van het gebied grotendeels afgerond. De oplevering van de 56 vrije sector koopwoningen plandeel B is voorzien in de eerste helft van 2025. Ook het woonrijp maken (inclusief de aanleg van extra parkeerplekken aan de Crocussenstraat) is in 2025 afgerond. De grex wordt met deze actualisatie afgesloten.

2. Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten in de grondexploitatie zijn het plangebied, het woningbouwprogramma en bijbehorende grondprijzen, de planning/fasering en de rekenparameters.

2.1. Plangebied

Figuur 1 bevat de afbakening van het plangebied op basis van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn op de plankaart de twee fases/deelplannen weergegeven. Deelplan A betreft het gebied waar Stek het sociale woningbouwprogramma heeft gerealiseerd. Voor de realisatie van deelplan B is in 2022 een ontwikkelaar geselecteerd. De grondoverdracht voor dit deelplan heeft in 2023 plaatsgevonden.



Figuur 1 Afbakening plangebied en deelplangrenzen

2.2. Grondkosten

2.2.1. Verwerving en uitplaatsing

De gemeente was eigenaar van de gehele locatie. In het gebied bevonden zich voorheen maatschappelijke voorzieningen (o.a. een dansschool en een sporthal) en het tenniscomplex van de Sassenheimse Tennis Vereniging (STV). De boekwaarde van de grondexploitatie (de reeds gemaakte kosten) bevat de historische boekwaarde van de gemeentelijke panden die in het plangebied stonden en een budgetbijdrage aan de herstructurering van het sportcomplex om plaats te maken voor de nieuwe locatie van STV. Conform een raadsbesluit uit 2014 is aanvullend daarop een bedrag van € 1.100.000,- van de totale investering voor het nieuwe complex van STV ten laste gebracht van de grondexploitatie Bloementuin. De afrekening hiervan heeft eind 2019 plaatsgehad. Alle kosten voor de verwerving en uitplaatsing zijn daarmee onderdeel van de boekwaarde van de grondexploitatie.

2.2.2. Uitvoeringskosten

De oude panden in het plangebied zijn door de gemeente gesloopt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De kosten hiervan zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie.

Het plangebied is inmiddels helemaal woonrijp gemaakt. Voor beide deelplannen ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij respectievelijk Stek en de geselecteerde marktpartij. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor deelplan A (sociale woningbouw) komen voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie en bedragen ca. € 575.000,-, inclusief meerwerk. Dit meerwerk is het gevolg van de sanering van een olietank - inclusief sanering van de bodem - en het plaatsen van extra ondergrondse containers. Dit meerwerk was bij de vorige actualisatie van de grondexploitatie al deels voorzien en begroot, maar heeft ten opzichte van vorig jaar desondanks geleid tot een overschrijding van het budget met ca. € 45.000,-.

Het bouw- en woonrijp maken van deelplan B is conform de koopovereenkomst voor rekening en risico van de geselecteerde marktpartij. Omdat de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan echter tot aanzienlijke vertraging en onzekerheid heeft geleid en het risico met zich meebracht van ontbinding van de koopovereenkomst, is als tegemoetkoming aan de marktpartij eenmalig een bijdrage van € 500.000,- in de kosten betaald. De afrekening van deze tegemoetkoming heeft in 2023 plaatsgevonden.

Tot slot is een post gereserveerd voor de aanleg van een aantal parkeerplaatsen buiten het plangebied. Een gespecificeerde kostenraming van deze werkzaamheden en prijzen vormt de onderlegger van dit budget. Een deel van de parkeerplaatsen (Gladiolenstraat) is in 2023 aangelegd en afgerekend. De overige parkeerplaatsen (Crocussenstraat) moeten nog worden aangelegd. Het resterende budget hiervoor bedraagt circa € 30.000,-. Omdat de grex dit jaar wordt afgesloten zal dit budget overgeheveld moeten worden naar een reservering/voorziening om de aanleg van de parkeerplaatsen uit te betalen.

2.2.3. Plankosten en overige kosten

De historische plankosten (voor interne en externe planbegeleiding) tot en met het jaar 2025 zijn opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie. Afgelopen jaar zijn er meer plankosten gemaakt dan begroot, waardoor er een overschrijding van het budget is van € 14.000,- heeft plaatsgevonden. Deze overschrijding was nog niet begroot en komt ten laste van het resultaat.

Naast een budget voor plankosten bevat de grondexploitatie een klein budget voor planschade. Gedurende het gehele traject zijn er geen kosten gemaakt aan planschade. Het opgenomen budget van € 16.050,- valt hierdoor vrij.

2.3. Grondopbrengsten

2.3.1. Woningbouw

De onderstaande tabel bevat het woningbouwprogramma in Bloementuin met de bijbehorende VON-prijzen (op prijspeil 1 januari 2021).

WONINGBOUWPROGRAMMA	aantal	von-prijs (in. btw)
deelplan A		
appartementen sociale huur	32	nvt
<i>subtotaal deelplan A</i>	32	
deelplan B		
rijwoningen (cat. 1)	10 €	275.000
rijwoningen (cat. 2)	10 €	300.000
rijwoningen (cat. 3)	2 €	310.000
rijwoningen (cat. 4)	9 €	350.000
rijwoningen (cat. 5)	5 €	385.000
appartementen duur	20 €	412.500
<i>subtotaal deelplan B</i>	56 €	19.695.000
<i>totaal deelplannen A en B</i>	88	

2.3.1.1. Deelplan A

In deelplan A heeft Stek 32 sociale huurwoningen gerealiseerd. Met Stek is hiervoor een overeenkomst gesloten, op basis waarvan Stek het te bebouwen perceel voor een vastgestelde prijs van de gemeente heeft gekocht en vervolgens opdrachtgever was voor het bouw- en woonrijp maken. Omdat twee extra woningen zijn gerealiseerd ten opzichte van de 30 woningen waar aanvankelijk rekening mee werd gehouden, vindt nog een nabetaling plaats bovenop de oorspronkelijke grondprijs van € 450.000,-. In 2025 is de nabetaling van € 31.198,- van Stek ontvangen.

2.3.1.2. Deelplan B

In deelplan B heeft BAM Wonen 56 koopwoningen gerealiseerd. In 2022 heeft de selectieprocedure voor een marktpartij voor dit deelplan plaatsgevonden. Met deze marktpartij (BAM Wonen) is eind 2022 een koopovereenkomst en anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de marktpartij tevens opdrachtgever is voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan B.

BAM heeft de te bebouwen percelen in 2023 van de gemeente afgenomen. Daarvoor is de overeengekomen grondprijs van € 5.100.000,- betaald, vermeerderd met een rentevergoeding van ca. € 119.000,-. In totaal heeft de gemeente daarmee een bedrag van ca. € 5.219.000,- ontvangen.

2.4. Planning / fasering

De resterende werkzaamheden in het gebied zijn in 2025 afgerond. De lopende grondexploitatie Bloementuin wordt met de vaststelling van de grex per 1-1-2026 afgesloten.

2.5. Rekenparameters

Vanwege de afsluiting van deze grondexploitatie zijn de rekenparameters voor de grondexploitaties niet meer relevant.

3. Resultaat

3.1. Samenvatting

Onderstaande tabel bevat een beknopte samenvatting van de grondexploitatie Bloementuin 2026.

grondkosten		grondopbrengsten	
kosten t/m 2024	€ 4.129.665	opbrengsten t/m 2024	€ 5.704.756
winstnemingen t/m 2024	€ 809.183		
kosten 2025	€ 621.240	opbrengsten 2025	€ 31.198
<i>te maken kosten</i>		<i>te ontvangen opbrengsten</i>	
verwerving	€ -	verkoopopbrengsten	€ -
sloop- en milieu	€ -	subsidies	€ -
civiele werken (incl. parkeerplaatsen)	€ -	overige opbrengsten	€ -
plankosten	€ -		€ -
overige kosten	€ -		€ -
subtotaal te maken kosten	€ -	subtotaal te ontvangen opbrengsten	€ -
totaal grondkosten	€ 5.560.087	totaal grondopbrengsten	€ 5.735.955
resultaat			
boekwaarde	1-jan-25	€ 734.711	
saldo kosten en opbrengsten 2025		€ -590.041	
winstneming 2025		€ -144.669	
boekwaarde	1-jan-26	€ -	
nominaal		€ 175.867	
eindwaarde	31-dec-26	€ -0	
netto contante waarde	1-jan-26	€ -0	

De boekwaarde van de grondexploitatie Bloementuin was per 1 januari 2025 € 734.711,- positief. In totaal is in 2025 € 621.240,- aan kosten gemaakt. In 2025 is voor € 31.198 aan opbrengsten ontvangen, voor de extra 2 woningen die Stek realiseert. Op grond van regelgeving van de commissie BBV vindt bij deze actualisatie een winstneming plaats van € 144.669,-, deze komt ten laste van de boekwaarde van het project. Na saldering van kosten, opbrengsten en de winstneming, komt de boekwaarde per 1 januari 2026 uit op € 0,-. Doordat het project dit jaar is afgerond is er daarmee geen boekwaarde meer.

3.2. Winstneming

De commissie BBV heeft nadere regels gesteld over het nemen van winst uit grondexploitaties. Daarin is een balans gezocht tussen enerzijds het voorzichtigheidsbeginsel en anderzijds het realisatiebeginsel. Voorwaarde voor het mogen en moeten nemen van winst is dat het eindresultaat betrouwbaar kan worden ingeschat. In dat geval moet met de zogenaamde Percentage of Completion-methode (PoC-methode) worden berekend welk bedrag aan winst moet worden genomen. In die methodiek wordt het percentage

gerealiseerde kosten vermenigvuldigd met het percentage gerealiseerde opbrengsten. Het daaruit volgende percentage van de eindwaarde is het bedrag dat als winst moet worden genomen.

Omdat de grondexploitatie Bloementuin een positief resultaat kent en de grond voor zowel deelplan A als B is verkocht, moet conform de systematiek van de commissie BBV winst worden genomen. Het project Bloementuin is in principe afgerond en alle gemaakte kosten en opbrengsten zijn brekend en reeds gefactureerd. Alleen de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen moet nog worden gemaakt, dit budget wordt overgeheveld naar een andere post zodat de grondexploitatie gesloten kan worden. Alle opbrengsten zijn reeds binnengekomen en 100%. Met het overhevelen van het budget voor parkeren zijn alle overige kosten gemaakt en is het kosten percentage 100%.

Onderstaande tabel bevat de berekening van de winstneming.

	totaal geraamd grex 2026		realisatie t/m 2025		%
kosten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	4.750.904	€	4.750.904	100,00%
opbrengsten (incl. prijsontwikkeling en rente)	€	5.704.756	€	5.704.756	100,00%
verwacht resultaat	€	953.852			
<i>Percentage of Completion (PoC)</i>		<i>100,00%</i>			
te nemen winst	€	953.852			
reeds genomen winst t/m 2024	€	809.183			
winstneming 2025	€	144.669			

Op basis van het huidige resultaat blijkt dat over 2025 sprake is van een winstneming van € 144.669,-. De winstneming komt ten laste van de boekwaarde van het project en ten gunste van de jaarrekening over 2025.

Met de winstneming over 2025 (€ 144.669) en de correctie op de winstneming over boekjaar 2024 (€ 10.067,- negatief) en de eerdere winstnemingen bij jaarrekening 2022 (€ 86.031,-) en jaarrekening 2023 (€ 733.219,-) is nu in totaal € 953.852,- winst genomen uit de grondexploitatie Bloementuin.

3.3. Kasstroom

Doordat de grondexploitatie per 1-1-2026 wordt afgesloten, vinden er geen toekomstige kasstromen meer plaats.

3.4. Verschilanalyse

Onderstaande tabel bevat een analyse van de verschillen op hoofdlijnen ten opzichte van de grondexploitatie van 2025.

verschilanalyse		
eindwaarde grondexploitatie 2025	€	127.000
eindwaarde grondexploitatie 2026	€	-
verschil	€	-127.000
onderliggende verslechtering	€	-127.000
winstneming	€	-145.000
meerkosten bouw/woonrijp deelplan A	€	-12.000
meerkosten plankosten	€	-14.000
lagere afrekening Stec dan verwacht	€	-1.000
vrijval budget parkeerplaatsen	€	30.000
vrijval budget planschade	€	16.000
effect inflatie en rente	€	-1.000

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie Bloementuin 2025 was circa € 127.000,- positief op eindwaarde. Doordat de grondexploitatie dit jaar wordt afgesloten is het verschil € 127.000,- t.o.v. afgelopen jaar.

De verschillen zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan de meerkosten voor het woonrijp maken van deelplan A van circa € 45.000,-, Het overige budget voor bouwrijp maken van € 33.000,- valt vrij en vermindert dit tekort. Daarnaast zijn er nog kosten voor het bijstellen van het budget voor plankosten met € 14.000,- omdat er meer uren zijn gemaakt dan verwacht.

Anderzijds leidt het vrijvallen van de budgetten voor planschade en het overhevelen van het budget voor parkeren tot een positieve verandering. Het overige verschil van € -145.000,- is de winstneming over 2025 om hiermee de grondexploitatie te sluiten.

4. Financieel perspectief

4.1. Risicoanalyse

Vanwege de afsluiting van deze grondexploitatie is deze paragraaf niet meer relevant.

4.2. Monitoring

Vanwege de afsluiting van deze grondexploitatie is deze paragraaf niet meer relevant.