Voorstel aan de raad

Nummer: 26.522

Portefeuille:	S.H. de Wilde
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.2 Wonen en bouwen

Onderwerp: Ontwikkeling De Trommel

Voorgesteld besluit

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €2.242.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere ontwikkeling van de locatie De Trommel;
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.
5. Het gebouw De Trommel te slopen;
6. Bij buitengebruikstelling van De Trommel waarbij de sloopvergunning is verleend, de boekwaarde van het gebouw De Trommel circa €872.000,- ten laste van het nu aangevraagde aanvullend voorbereidingskrediet te brengen;
7. De grond onder het gebouw tegen registratiewaarde van €1 op de balans te activeren onder de materiële vaste activa ‘Gronden en terreinen’.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Informatienota 182 van 28 juni 2023, over de ontwikkeling van De Gordiaan, ook wel bekend als De Trommel.

- Besluit 222 van 26 september 2023: Vaststelling Voorbereidingskrediet en Nota van Uitgangspunten. (NvU)
- Informatienota van 17 juli 2024; onderzoek volumestudies de Trommel.

Inleiding

Sinds 2023 zijn er, conform opdracht raad, stappen ondernomen om het resterende deel van winkelcentrum De Gordiaan, nu bekendstaand als De Trommel, te her ontwikkelen naar woningbouw plus nader te onderzoeken aanvullingen. Medio 2023 is door de raad hiervoor een

voorbereidingskrediet vastgesteld. Dit heeft in 2025 geresulteerd in een uitvraag aan de markt (Tender) waarin ook de mogelijkheid voor een Poppodium moest worden meegenomen. Deze uitvraag leverde niet het gewenste resultaat op. Uw college en de raad is over dit proces geïnformeerd.

In verband met de impact door omliggende ontwikkelingen in het gebied is het nodig om de ontwikkeling van het gebouw De Trommel te temporiseren. Omdat het gebouw al grotendeels leeg staat is, in verband met vandalisme en veiligheid, slopen noodzakelijk. Wachten tot de andere ontwikkelingen gereed zijn en dan pas slopen betekent tevens een groter risico op schade aan dan al gerealiseerde openbare inrichting en wegen.
Door het gebouw eerder te slopen en tijdelijk in te richten behoudt dit deel van het centrum ook meer ruimte voor diverse doeleinden tot een definitieve ontwerpkeuze is gemaakt.

Plankosten
De plankosten van de uitvraag aan de markt (Tender) zijn verwerkt in het huidige voorbereidingskrediet. Een onderzoek naar wat wel haalbaar is binnen de gewenste bestuurlijke kaders moet weer worden opgestart. Het huidige krediet is hiervoor niet meer toereikend. Een nieuw voorbereidingskrediet t.b.v. de te maken plankosten ter ontwikkeling van De Trommel is geraamd op circa €100.000,-.

Sloop
Onderwijl staat het gebouw De Trommel grotendeels leeg en levert dit een risico op voor wat betreft vandalisme. Het gebouw eerder slopen dan voorzien is noodzakelijk. Dit is een extra kostenpost waartoe het huidige krediet niet toereikend is. De sloopkosten voor het complex betreft circa €710.000,-. Een additioneel bedrag voor het verwijderen van alle ondergrondse kabels & leidingen is geraamd op circa €80.000,- . Na sloop wordt het terrein tijdelijk en nog nader te bepalen ingericht zodat de leefbaarheid en bereikbaarheid van het centrum in tact blijft. In het voorbereidingskrediet is rekening gehouden een kostenpost t.b.v. deze inrichtingskosten, zoals bijvoorbeeld deels verharding en/of vergroening etc..

Huurcontracten
Voordat er kan worden gesloopt dient met de resterende huurders nog overeenstemming te worden bereikt voor vroegtijdige beëindiging van het lopende huurcontract. De aflooptermijnen hiervan zijn verschillend. Een aantal ondernemers zijn reeds verhuist of gestopt. De verhuis-/inrichtingskosten voor deze ondernemers zijn uit het voorbereidingskrediet dat in 2023 door de raad is vastgesteld betaald.

Er zijn echter nog een aantal contractkosten waartoe het huidige voorbereidingskrediet niet meer toereikend is. Er is een bedrag geraamd binnen het nieuw gevraagde voorbereidingskrediet om de kosten voor een verhuizing naar een nieuwe locatie of uitplaatsing van de oude locatie te dekken.

Argumenten

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €2.242.000 beschikbaar te stellen voor de verdere ontwikkeling van de locatie De Trommel;
   Vanuit het eerder vastgestelde voorbereidingskrediet ter hoogte van €430.000,- resteert er nog circa €44.000,-. Hierin is ruim 2,5 jaar aan plankosten inclusief huurdersvergoedingen uit bekostigd. Om de ontwikkeling van De Trommel te kunnen realiseren is er aanvullend krediet benodigd. Conform het BBV bestaan de kostenposten uit het aanvullende voorbereidingskrediet uitsluitend uit kostensoorten zoals opgenomen in de kostensoortenlijst Bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Dit aanvullende voorbereidingskrediet ziet toe op de kostensoorten inbrengwaarde (bestaande boekwaarde), sloopwerkzaamheden, kabels en leidingen, kosten uitplaatsing huurders en plankosten.

2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
   Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd

worden. De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst (bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) en mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa. Tot dusver wordt binnen de gemeente Lelystad terughoudend omgegaan met het toerekenen van uitvoeringskosten w.o. sloopkosten aan de voorbereidingskredieten. In geval van de ontwikkeling van De Trommel wordt dit wel voorgesteld aangezien de raad al opdracht heeft gegeven te herontwikkelen tot woningbouw.

3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie
   Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie. Indien dit binnen 5 jaar niet mogelijk is mag als alternatief voor het definitief afboeken van de kosten een voorziening worden gevormd. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten voor het betreffende gebied.

4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar
   In het geval er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd of de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen en de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt, dan komt dit ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achter vang dient.

5. Het gebouw De Trommel te slopen
   Nadat de uitvraag aan de markt (Tender) niet het gewenste resultaat opleverde is nog eens opnieuw naar de planning voor herontwikkeling gekeken. Daarbij werd duidelijk dat de start bouw van een herontwikkeling in 2027-2029 zou leiden tot meerdere conflicten met andere bouwontwikkelingen in het centrum. Ondertussen was aan alle huurders al de huur opgezegd, wat tot leegstand leidde. De leegstand leidt tot vandalisme en een onveilige situatie in het centrum. Het gebouw z.s.m. slopen is dan ook noodzakelijk. Zodra het gebouw buiten gebruik kan worden gesteld, naar verwachting eind december 2026, en de sloopvergunning is gegund wordt met de voorbereiding voor de sloop gestart.

6. Bij buitengebruikstelling van De Trommel waarbij de sloopvergunning is verleend, de boekwaarde van het gebouw De Trommel van circa €872.000,- ten laste van het nu aangevraagde aanvullend voorbereidingskrediet te brengen
   Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording wordt een actief dat buiten gebruik wordt gesteld en waarbij de sloopvergunning is verleend afgewaardeerd, indien de restwaarde lager is dan de boekwaarde. Naar verwachting wordt het gebouw De Trommel in Q4 2026 buiten gebruik gesteld. Ook de sloopvergunning wordt verwacht voor het einde van dit jaar. De boekwaarde bedraagt op 1 januari 2026 circa €872.000,-.

7. De grond onder het gebouw tegen registratiewaarde van €1,00 op de balans te activeren onder de materiële vast activa ‘Gronden en terreinen’.
   Dit betreft een symbolische registratie met als doel de grond in beeld te houden. Als in de toekomst door de raad voor De Trommel een grondexploitatie wordt vastgesteld wordt deze grond daar ingebracht.

Kanttekeningen

Het kan zijn dat voor een enkele contract beëindiging een gerechtelijke procedure moet worden opgestart. Indien dit van toepassing is en daarmee mogelijk de sloop vertraging op kan lopen, wordt bezien of de sloop en wellicht de bijstelling van de boekwaarde dan in delen kan worden uitgevoerd.

De uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie zal naar verwachting negatief zijn.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn de sloopkosten en boekwaarde van De Trommel die in de grondexploitatie zullen landen. De omvang van het verwachte tekort is nog niet bekend. Dit is ook afhankelijk van de gekozen invulling van de locatie (programma, parkeren etc.). In de dekking van een eventueel tekort is nog niet voorzien.

Financiën:

De structureel begrote kapitaal – en exploitatielasten en -baten voor De Trommel worden in verband met de voorgenomen sloop door middel van een voorstel bij de programmabegroting 2027-2030 structureel bijgesteld.
De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury.
De fiscale afwikkeling van de voorbereidingskosten (o.a. BTW) is afhankelijk van de toekomstige keuzes.

Globaal overzicht kosten posten

Plankosten	€ 100.000,-
Sloopkosten	€ 790.000,-
Afronden leegstand	€ 230.000,-
Buiten gebruikstelling	€ 872.000,-
Tijdelijke inrichting	€ 250.000,-
Totaal	€2.242.000,-

Vervolg:

De voorlopige planning is als volgt.

- Sloop De Trommel in 2027; Q2 2027.
- Voorlopig vrijgekomen terrein inrichten (nader te onderzoeken); eind 2027
- Tender voorbereiding opstarten; 2028
- Opstellen grondexploitatie; 2028/2029
- Tender gunning en bestemmingswijziging; 2029
- Start bouw; 2030-2031

Uw raad zal op gezette tijden worden geïnformeerd over de voortgang van deze ontwikkeling.

Bijlagen

N.v.t.

Lelystad, 22 september 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
J.D. Pruim
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*

ValidSigned door Jan Dirk Pruim
op 25-09-2026