

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.370

Portefeuille: Kruis
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Beschikbaar stellen middelen gebiedsontwikkeling Bataviakwartier aan Provincie Flevoland

Voorgesteld besluit

1. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier € 430.341,- aan middelen vrij te geven.
2. Deze bijdrage te dekken uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS).

Urgentie Raad

Geen urgentie. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Op 8 maart 2022 heeft het college besloten twee percelen 'om niet' aan de provincie over te dragen in het kader van de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier. Om redenen van transparantie en fiscale overwegingen is besloten de percelen marktconform te verkopen en separaat een financiële bijdrage te verlenen aan de provincie voor de gebiedsontwikkeling.

Op 25 maart 2025 heeft de raad besloten een bijdrage te doen van € 3.600.000, - ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier. Deze bijdrage hield verband met de verkoop van het eerste perceel.

Op 25 november 2025 heeft het college aan provincie Flevoland een subsidie verleend van € 3.600.000,- verleend voor de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier.

Inleiding

In 2021 is Batavialand aangewezen als locatie voor het Nationaal Scheepvaart archeologisch Depot (NSD). Hierna is er een Masterplan opgesteld met als essentie dat alle onderdelen van Batavialand (museum, NSD, werf en schip) worden samengebracht op één groot perceel dat zich uitstrekt van de Bataviahaven tot aan Bataviastad. Provincie Flevoland, het Rijk en gemeente Lelystad hebben besloten gezamenlijk te investeren in de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier.

Onderdeel van de bestuurlijke afspraken inzake de doorontwikkeling van het Bataviakwartier is dat gemeente Lelystad een tweetal percelen inbrengt. Het gaat hier om het perceel 'de Bataviawerf' en het perceel 'de voormalige hotelkavel'. Vanuit het oogpunt van financiële transparantie en fiscale overwegingen is besloten om de twee percelen tegen marktconforme condities te verkopen en separaat een financiële bijdrage te verlenen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier, in plaats van deze percelen beschikbaar te stellen 'om niet'.

Bij besluit van 25 maart 2025 heeft de raad besloten in relatie tot de inbreng van het perceel de Bataviawerf de financiële middelen beschikbaar te stellen voor de gebiedsontwikkeling (RB 25.032).

Uw raad wordt voorgesteld om in relatie tot de inbreng van de voormalige hotelkavel de bijbehorende financiële middelen beschikbaar te stellen aan Provincie Flevoland voor de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier.

Locatie voormalig hotelkavel:



Argumenten

1. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier € 430.341,- aan middelen vrij te maken.

1.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de afspraken inzake de gebiedsontwikkeling

Op 8 maart 2022 is door het college besloten om twee gemeentelijke percelen (noordelijk: de Bataviawerf en zuidelijk: de voormalige 'hotelkavel') 'om niet' beschikbaar te stellen aan de provincie voor de doorontwikkeling onder een vijftal randvoorwaarden (tijdige verhuizing Bataviawerf, prominente plek voor de Batavia, entreegebouw bij de haven, ruimtelijke kwaliteit/uitstraling naar omgeving en inzet van Provincie voor buitendijkse locatie hotel). In mei 2022 is in het kader van de verkenning Waterfront dit punt met de raad gedeeld. Met het oog hierop is een intentieovereenkomst gesloten tussen het ministerie van OCenW, de provincie, de gemeente Lelystad en Batavialand. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de inbreng van partijen aan de gebiedsontwikkeling.

Vanuit het oogpunt van financiële transparantie en fiscale overwegingen is besloten om de twee percelen tegen marktconforme condities te verkopen en separaat een financiële bijdrage te verlenen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier, in plaats van deze beschikbaar te stellen 'om niet'.

Bij besluit van 25 maart 2025 heeft de raad besloten het eerste deel van de financiële middelen beschikbaar te stellen aan Provincie Flevoland, in relatie tot het perceel de Bataviawerf. Het ging

hierbij om een bedrag van € 3.600.000,-. Dit bedrag is vervolgens middels een subsidiebeschikking van 25 november 2025 ter beschikking gesteld aan de provincie. Het bedrag wordt in drie tranches ter beschikking gesteld.

Recent is de voormalige hotelkavel aangekocht door Provincie Flevoland (zie bijlage 2 voor de kaveltekening). De bestuurlijke afspraken brengen met zich mee dat de verkoopopbrengst van de kavel wordt ingebracht in de gebiedsontwikkeling. Het gaat hierbij om een bedrag van € 430.341,-. Indien de raad deze middelen beschikbaar stelt, kan het college dit bedrag vervolgens middels een subsidiebeschikking ter beschikking stellen aan de provincie.

1.2 Het beschikbaar stellen van de middelen is in lijn met de eerdere bijdrage aan de provincie

De aankoop van de grond door de provincie heeft een direct verband met het op land brengen van de Batavia en de positionering van het nieuwe entreegebouw en borgen zo de eerdere afgesproken momenten die van belang zijn voor de gebiedsontwikkeling.

1.3 De waarde van de kavel is bepaald op basis van de maatschappelijke grondwaarde

De waarde van de verkochte kavel aan de provincie is bepaald op basis van de maatschappelijke grondwaarden zoals bepaald in de door de raad vastgestelde nota grondprijzen. De transactie is transparant en marktconform.

1.4 De staatssteunverplichting ligt bij de provincie

De voorgenomen bijdrage is getoetst op staatssteun. Hiervoor is juridisch advies ingewonnen bij de huisadvocaat. Deze heeft in november 2024 aangegeven dat in dit geval de subsidieverlening aan de provincie niet leidt tot staatssteun. Uit het advies blijkt dat er geen sprake is van steun aan een onderneming met economische activiteiten. De voorgenomen maatregelen voorzien slechts in subsidiëring van de provincie, niet van het museum zelf. In de voorliggende situatie verschuift de staatssteunkwestie naar de provincie, die – als de provincie vervolgens een economisch voordeel verstrekt – de eventueel daardoor ontstane steun moet verantwoorden aan de hand van de staatssteunregels en bijbehorende vrijstellingen. In de beschikking zal de provincie als subsidieontvanger op deze verplichting worden gewezen. Hiermee is het aspect staatssteun geborgd.

2. Deze bijdrage te dekken uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS).

2.1 Betaling vanuit de grondexploitatie is niet mogelijk

Het verkoopbedrag is als grondopbrengst ondergebracht in de grondexploitatie Bataviakwartier. De kaders van BBV maken dat het niet mogelijk is om deze ontvangen opbrengst in te zetten als financiële bijdrage aan de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier. Omdat de grondexploitatie geen financiële dekking kan bieden voor de subsidie is hier alternatieve dekking voor benodigd vanuit de ROS. Gelet hierop wordt de raad voorgesteld om de middelen beschikbaar te stellen vanuit de ROS.

Kanttekeningen

2. Deze bijdrage te dekken uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS).

2.1 Ondanks dat de additionele opbrengsten en kosten van de gekozen constructie aan elkaar gelijk zijn, legt de bijdrage wel een beslag op de ROS

De opbrengsten van de verkoop van het perceel waren voorheen nog niet geraamd in de grondexploitatie Bataviakwartier. Hierdoor ontstond bij de MPG 2026 een voordeel van € 430.341,- in de actualisatie van de grondexploitatie. Daar staat tegenover dat de kosten van de bijdrage voor de gebiedsontwikkeling ook nog niet geraamd waren. De voorgestelde constructie leidt dus enerzijds tot een voordeel in de grondexploitatie en anderzijds tot een even zo groot nadeel in het jaarrekeningresultaat. Hoewel de opbrengsten van de verkoop van het perceel en de kosten van de subsidie aan elkaar gelijk zijn, legt de subsidie wel direct een beslag op de ROS. De opbrengsten van de verkoop van het perceel zullen namelijk niet direct volledig in het rekeningresultaat landen, maar op basis van de Percentage of completion methode de komende jaren worden toegevoegd aan het

rekeningresultaat. Dit maakt dat op korte termijn de resterende beschikbare financiële ruimte in de ROS afneemt ter hoogte van het subsidiebedrag, ondanks dat de additionele opbrengsten en kosten aan elkaar gelijk zijn.

Financiën

De te verlenen subsidie voor de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier wordt financieel gedekt uit de Reserve Ontwikkeling Stad [ROS]. Het bedrag is gelijk aan de verkoopopbrengst van de voormalige hotelkavel.

De kosten zullen echter direct na de bijdrage al in het rekeningresultaat geboekt worden en kunnen niet in de grondexploitatie worden geboekt op basis van BBV-regelgeving, waardoor er alternatieve financiële dekking vanuit de ROS benodigd is.

Voor de opbrengsten van verkoop van het perceel geldt dat deze onderdeel zijn van het resultaat van de grondexploitatie Bataviakwartier. Het resultaat van de grondexploitatie wordt jaarlijks bepaald op grond van de door het BBV vastgestelde Percentage of completion methode en vervolgens toegevoegd aan het rekeningresultaat. Vervolgens wordt dit volgens bestendige gedragslijn, bestemd via de voor de raad vastgestelde waternalysystematiek bij het bestemmen van het Rekeningresultaat.

Vervolg

Het college zal de middelen via een subsidiebeschikking beschikbaar stellen voor de gebiedsontwikkeling Bataviakwartier. Via voortgangsrapportages wordt voortgang van de gebiedsontwikkeling gemonitord.

Bijlagen

1. Overzicht inbreng partijen aan gebiedsontwikkeling
2. Grondverkooptekening voormalige hotelkavel

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*

ValidSigned door Carla Swart
op 24-06-2026

