OPENBAAR

Toelichting grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven.

Inleiding:

Het plangebied ligt aan de Lage Dwarsvaart en strekt zich uit van de rijwoningen aan de Binnendijk 31 - 41 in het noorden, tot de rijenwoningen aan de Binnendijk 81 – 91 aan de zuidzijde. Het gebied is globaal rechthoekig van vorm en omgeven door hoog opgaand groen. Op dit moment bevinden zich hier een skatepark en een voetbalveld.

Ruimtegebruik:

Ruimtegebruik			
Noordelijk deel			
Verharding bestaand herstraten	1.292	m2	6,26%
Bestaand groen	2.167	m2	10,50%
Verharding ontsluitingsweg	1.501	m2	7,27%
Zuidelijke deel			
Uitgeefbaar Centrada	1.400	m2	6,78%
Parkeren centrale binnenplaats	4.500	m2	21,80%
Verharding voetpaden en fiets/voetpaden binnengebied	1.216	m2	5,89%
Spelen	2.500	m2	12,11%
Groen in ontwerp	4.565	m2	22,12%
Water in ontwerp	1.500	m2	7,27%
	20.641	m2	100,00%

Looptijd en parameters:

- Prijspeildatum 01-01-2026.
- Startdatum 01-01-2026.
- Einddatum 31-12-2029.
- Rente 0,25 %.
- Kostenstijging tot einde looptijd 3,10 %.
- Opbrengstenstijging tot einde looptijd 2,00 %.

Kosten:

- De verwerving: het gebied is in eigendom van de Gemeente Lelystad. De gronden worden zonder boekwaarde overgebracht naar de Bouwgrond in Exploitatie (BIE). De totale verwervingskosten bedragen daarmee €XXXXXX.
- Bodemonderzoek: het totale gebied moet worden onderzocht op verontreinigingen van de ondergrond. In totaal is er €XXXXXX opgenomen voor bodemonderzoek.
- Bouwrijpmaken: het bevat de ontsluiting en de aanleg van de infrastructuur die voor de bouwwerkzaamheden nodig zijn en de aanleg van de ondergrondse infrastructuur. De kosten voor het bouwrijpmaken zijn geraamd op €XXXXXX.
- Na de bouwwerkzaamheden is het terrein ingericht en de groen voorzieningen aangelegd. Dit is in twee fasen gerealiseerd. De kosten voor de terreinafwerking zijn geraamd op €XXXXXX. Conform de prestatieafspraken met woningcorporatie Centrada worden op kosten van de gemeente parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Op basis van de op dit moment geldende parkeernorm van 1,3 worden er 120 parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveld niveau waarbij de kosten zijn geraamd op €XXXXXX. Hiermee is het saldo voor de kostenpost terreinafwerking €XXXXXX.
- De kosten voor het aanleggen van de groen- en speelvoorzieningen zijn geraamd op €XXXXXX.
- Planontwikkeling, uit dit budget worden onder andere de volgende activiteiten verricht.
  - Opstellen van programma van eisen.
  - Projectleiding.
  - Plannen verzorgen van planologische trajecten.
  - Stedenbouwkundige uitwerking.
  - Het vervaardigen van matenplannen en assenplannen.

- Het opstellen van de exploitatiebegroting evenals het planologisch begeleiden van de plannen en budget bewaking.
- Het plannen en coördineren van het ontwikkelingsproces.
- Het verrichten van onderzoek en studies.
- Inmeten terrein.

Op basis van de 50 woningennorm is er een bedrag van €XXXXXX opgenomen voor planontwikkelingskosten. Aanvullend dienen de reeds gemaakte plankosten van het voorbereidingskrediet opgenomen te worden in deze grondexploitatie ter grootte van €XXXXXX. Deze kosten zijn niet opgenomen en passend in de raming op basis van de 50 woningennorm. Dit brengt de totale kostenpost op €XXXXXX.

- Ten behoeve van de post voorbereiding en toezicht is de 50 woningennorm toegepast. Uit deze post worden (zonder uitputtend te zijn) de volgende activiteiten verricht: het voorbereiden en vervaardigen van bestekken, de aanbesteding van werk, evenals voor toezicht op de uitvoering van deze in fasen uit te voeren werken.
  Op basis van de 50 woningennorm is er in totaal €XXXXXX opgenomen voor voorbereiding en toezicht.
- Voor onderhoud lange termijn is er een post van €XXXXXX opgenomen. Deze post dekt eventuele benodigde onderhoud in het plangebied gedurende de looptijd van deze grondexploitatie.

De totale kosten in de GREX zijn geraamd op €XXXXXX.

Opbrengsten:

- Woningbouw:
  Conform prestatieafspraken Gemeente Lelystad – HVOB Centrada.
  92 st appartementen sociale huur €XXXXXX €XXXXXX

Saldo:

- Het resultaat van de begroting is op eindwaarde per 31-12-2029 - €XXXXXX en is daarmee negatief.
  Om deze eindwaarde uit te drukken in een waarde op 01-01-2026, wordt de eindwaarde teruggerekend met de disconteringsvoet (2,00 %). Dit levert een contante waarde op van - €XXXXXX en is daarmee negatief.

Risico:

- In het plan doen zich zowel risico's als kansen voor. De risico's bestaan uit een mogelijke overschrijding van de civiele werkzaamheden. Om de overschrijding van de civiele werkzaamheden te beheersen is er extra aandacht tijdens het aanbestedingstraject. De kans die zich voordoet zijn eventuele aanbestedingsvoordelen waardoor er een nivellerend effect optreedt. Het saldo van de bedreigingen en de kansen is voor het project Skatepark Lelystad Haven €XXXXXX.

Aandachtspunten:

- Het budget voor het bouwrijpmaken, terreinafwerking en aanleg groenvoorzieningen is taakstellend. De projectleider IB zal binnen dit budget de werkzaamheden moeten realiseren.
- De budgetten voor planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht zijn taakstellend en de projectmanager zal deze budgetten nauwlettend in de gaten moeten houden.

Projectgrens:



Bijlage:

OPENBAAR Grondexploitatie Skatepark Lelystad Haven.