

Voorstel aan de raad

Nummer: 295

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

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Theaterkwartier

Vorgesteld besluit

1. De herziene grondexploitatie Theaterkwartier vast te stellen;
2. Het tekort op de herziene grondexploitatie Theaterkwartier € 1.048.347,- te dekken door inzet van de hiervoor in het verleden getroffen verliesvoorziening van € 2.190.309,- en het restant van de getroffen voorziening € 1.141.962,- vrij te laten vallen ten gunste van het resultaat.

Urgentie Raad

Voorliggend voorstel dient tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan Veld IV, V en VI behandeld te worden.

Voorgaande besluitvorming

De grondexploitatie Theaterkwartier is voor het laatst vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2023 door vaststelling van het MPG. Het deelgebied Stationbalkon Noord is op een eerder moment toegevoegd aan de reeds bestaande grondexploitatie Theaterkwartier.

Inleiding

Inmiddels is een aantal deelgebieden van het project Theaterkwartier gerealiseerd, zoals de bioscoop, Kok CinemaXX, met al haar faciliteiten, de omliggende 62 woningen rondom de bioscoop (Theaterwonen) en het aanleggen van het nieuwe marktplein Agorahof. Voorts zijn de woningen (Binnenhof) naast het Agora theater in aanbouw. Nog te ontwikkelen binnen de grondexploitatie Theaterkwartier zijn de bouwvelden IV, V en VI en het Stationsbalkon-Noord.

Voor de bouwvelden IV, V en VI is de wens ontstaan om meer woningen te realiseren dan oorspronkelijk beoogd, om dit mogelijk te maken is verdichting van het programma noodzakelijk. Het gaat hier om meer fundamentele wijzigingen in de uitgangspunten die om een herziening van de grondexploitatie vragen.

In de huidige situatie is er behoefte aan een andere invulling van het woningbouwprogramma dan nu is geregeld in het bestemmingsplan. Deze andere invulling vloeit voort uit de op 15 maart 2023 gesloten Woondeal door de Metropoolregio Amsterdam, waar Lelystad onderdeel vanuit maakt.

In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt om de gezamenlijke woningbouwopgave van de MRA te regelen. Tot 2030 moeten er in de provincie Flevoland 40.000 woningen gerealiseerd worden. Voor de gemeente Lelystad is de richtinggevende opgave om 10.200 woningen te realiseren. Doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. De voorliggende Partiële herziening van het bestemmingsplan, dat voorziet in een verdichting van het woningbouwprogramma, draagt bij aan de ambitie om te komen tot dit doel.

Het college heeft op bijlage 1 - Toelichting herziene grondexploitatie 2023 Theaterkwartier en bijlage grondexploitatie - geheimhouding opgelegd op grond van artikel 89 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid.

Door het opleggen van de geheimhouding wordt de bijlage niet openbaar en wordt de financiële positie van de gemeente niet geschaad.

Geheimhouding kan worden opgelegd, indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen (op grond van de betreffende artikelen van de Gemeentewet en op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid). De genoemde bijlage bevatten vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden, de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. Denk bijvoorbeeld aan de positie van de gemeente bij de aanbesteding of tender van de velden 4 en 5 en of onderhandeling.

Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor eenieder. Indien de inhoud van de bijlagen openbaar worden, raakt dit de financiële/strategische belangen van de gemeente in de zin dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt verzwakt of derden behalen hiermee een financieel voordeel ten kosten van de gemeente. Dit wordt met het opleggen van geheimhouding voorkomen.

De Grondexploitatie Theaterkwartier met de Toelichting kunnen als documenten niet los van elkaar worden gezien. De documenten zijn afhankelijk van elkaar om de juiste context te kunnen weergeven. De Toelichting is overwegend toegespitst op de financiële uitleg en bevat de strategische opbouw van de grondexploitatie. Het is niet handig om deze strategische opbouw naar buiten te brengen. Door het vrijgeven van de tekst kan door een ontwikkelaar de financiële cijfers worden herleid (dit kan nadelige financiële consequenties voor de gemeente hebben). Door het gedeeltelijk weergeven van de tekst en delen onzichtbaar te maken, verliest de Toelichting, zonder de grondexploitatie, zijn informatiewaarde. Het advies is om op beide documenten in zijn geheel geheimhouding op te leggen.

Aan deze geheimhouding geen tijdsperiode te verbinden omdat een dergelijke (strategische/financiële) opbouw ook als onderlegger voor andere grondexploitatie (ontwikkelingen) gebruikt kan gaan worden.

Argumenten

1. De herziene grondexploitatie Theaterkwartier vast te stellen;

1.1 Met de vaststelling van de herziene grondexploitatie Theaterkwartier worden de financiële randvoorwaarden opnieuw bepaald om de resterende grondontwikkeling van het Theaterkwartier te realiseren.

Met de vaststelling van de grondexploitatie door de raad wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen. Hiermee kan de doorontwikkeling van het Theaterkwartier in zijn geheel voortgezet worden.

2. Het tekort op de herziene grondexploitatie Theaterkwartier € 1.048.347,- te dekken door inzet van de hiervoor in het verleden getroffen verliesvoorziening van € 2.190.309,- en het restant van de getroffen voorziening € 1.141.962,- vrij te laten vallen ten gunste van het resultaat.

2.1 Het tekort op de herziene grondexploitatie Theaterkwartier bedraagt op netto contant waarde €1.048.347. In de dekking van het tekort op de herziene grondexploitatie Theaterkwartier kan worden voorzien door het aanwenden van de verliesvoorziening van € 2.190.309,- die hiervoor in het verleden is getroffen. Het restant van de getroffen voorziening € 1.141.962,- kan vrij vallen ten gunste van het resultaat van het lopende jaar.

Kanttekeningen

1. Programma verdeling prijscategorieën huur en koop in woningbouwprojecten

Onlangs is door het college voor invulling van het Lelystadse woningbouwprogramma besloten, onder voorwaarden, de volgende verdeling in prijscategorieën huur en koop voor toekomstige woningbouw te hanteren:

- 30% sociale huurwoningen, door een woningcorporatie;
- 20% goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 270.000,- v.o.n. en/of middeldure huurwoningen met een huur tot € 1.000,- per maand;
- 16% betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot € 355.000,- v.o.n. en/of middeldure huurwoningen met een huur tot € 1.000,- per maand;
- 33% vrije markt: (ook) koopwoningen duurder dan € 355.000,- v.o.n en/of huurwoningen duurder dan € 1.000,- per maand.

Als kanttekening is bij het collegebesluit voor de invulling van het Lelystadse woningbouwprogramma opgenomen dat er zwaarwegende redenen kunnen zijn waardoor het wenselijk is om af te wijken van de differentiatie waarbij die noodzaak helder en onderbouwd wordt aangetoond. Uitgangspunt blijft daarbij dat er zo min mogelijk wordt afgeweken van de differentiatie en dat het woningbouwplan een duidelijke meerwaarde heeft voor Lelystad en haar inwoners.

Het woonprogramma van de ontwikkeling van het Theaterkwartier wijkt hiervan af. Het reeds gerealiseerde woningbouwprogramma en de in aanbouw zijnde woningen vallen voornamelijk in de categorie vrije markt. In de voorliggende grondexploitatie Theaterkwartier wordt ook voor de nog te ontwikkelen bouwvelden IV, V en VI niet voldaan aan bovenstaande verdeling in categorieën. De verdeling van de nog te realiseren woningen over de categorieën is als volgt:

- Sociale huur (30% van het programma);
- Betaalbaar tot € 355.000,- en/of middeldure huur tot € 1.000,- (29% van het programma);
- Vrije markt koopwoningen boven de € 355.000 v.o.n. en/of dure huur (41% van het programma).

Voor het Theaterkwartier is destijds bewust gekozen voor een duurder programma. Doel was en is om ook de meer draagkrachtige bewoners naar het stadshart te trekken. Ten tijde van de verdichtingsstudie voor de bouwvelden IV, V en VI is dit nog steeds het uitgangspunt geweest. De prijscategorieën hebben consequenties voor de grootte van de woningen en daarmee ook het ruimtebeslag op de bouwlocatie. Tevens speelt de beschikbare ruimte voor parkeren hierin een rol, dit zorgt voor een beperking van het totaal aantal te realiseren woningen en de mogelijkheid om tot een fijne leefbare omgeving op deze bouwlocatie te komen.

Op het moment van vaststelling van de voorgeschreven programmacategorieën was het voorliggende programma voor Theaterkwartier al bepaald. Het eventueel aanpassen van het programma zal leiden

tot ernstige vertraging in de ontwikkeling en zal het eerdere uitgangspunt om meer draagkrachtige bewoners naar het stadshart te trekken in gevaar brengen.

2. Mobiliteit

De nieuwe parkeernota met bijbehorende parapluplan voor Lelystad is nog niet vastgesteld. Hierin worden onder andere de parkeernormen voor het centrum vastgelegd. Voor koopwoningen variërend van duur tot goedkope koop is de norm respectievelijk 1,5 1,3 en 1,2 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren is. Voor dure huur appartementen, waar de plannen voor de velden IV en V uit bestaan, geldt de norm van 1,3 parkeerplaats per woning en voor sociale, midden en goedkope huur 1,0 parkeerplaats per woning. Waarvan bezoekers parkeren 0,3 parkeerplaats per woning is. Het gehele voorziene programma voor de bouwvelden IV, V en VI zal bestaan uit appartementen.

In de totale ontwikkeling van het Theaterkwartier is als uitgangspunt, in afwijking van de parkeernota en het parapluplan, een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning (exclusief 0,3 bezoekersparkeren) gehanteerd, met uitzondering van bouwveld VI. Het bezoekersparkeren dient in de bestaande parkeergelegenheden, zoals de Waaggarage, te worden opgelost. In de voorliggende grondexploitatie is dit uitgangspunt ook gehanteerd. In het risicodossier is als risico met 50% kans op optreden een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning (exclusief 0,3 bezoekersparkeren) opgenomen indien het autobezit bij toekomstige bewoners toch hoger blijkt te zijn dan nu aangenomen is.

De parkeernorm, van 0,6 parkeerplaats per woning (exclusief 0,3 bezoekersparkeren), wordt opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan. Ook de benodigde onderbouwing zal hierin worden opgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het risico op een hogere parkeernorm komen te vervallen.

Bij een lagere parkeernorm hoeven minder parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, wat resulteert in een financieel gunstiger resultaat, welke reeds opgenomen is in voorliggende grondexploitatie.

Voor bouwveld VI is nu een sociaal programma beoogd, zo ook opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Gezien de beperkte grootte van de plot en hoge kosten voor gebouwd parkeren wordt hier onderzocht onder welke voorwaarden eveneens kan worden afgeweken van de geldende parkeernorm om zo de gewenste ontwikkeling haalbaar en mogelijk te maken.

3. Binnen de grondexploitatie kunnen zich zowel kansen als risico's voordoen waardoor het resultaat van de grondexploitatie zal wijzigen.

Ook in dit plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Voor een volledige toelichting op de risico's en kansen wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen toelichting. Het saldo van de risico's en de kansen voor Theaterkwartier is begroot op € 19.000,- positief en maakt deel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Het positieve saldo is het gevolg van het opnemen van de kans op een bijdrage vanuit het programma Bereikbare Steden voor het verplaatsen van de toegang tot de parkeergarage. De aangevraagde bijdrage gaat om een bedrag van € 1,5,- mln. voor het verleggen van de entree van de parkeergarage en aanpassing rotonde Rigastraat (welke buiten de scope van dit project en daarmee buiten deze grondexploitatie valt). Deze bijdrage is aangevraagd bij de rijksoverheid. Die aanvraag heeft nog niet tot een toekenning van gelden geleid omdat de regeling nog niet formeel is vastgesteld. Zodra de regeling gepubliceerd is zal de aanvraag definitief worden ingediend. Er is dus nog geen definitieve beschikking of toedeling, deze wordt in 2024 verwacht. De toe te rekenen subsidie is om die reden (nog) niet meegenomen in de grondexploitatie maar als kans opgenomen in het risico dossier. Wanneer de subsidie op een later moment definitief wordt kan deze bij een herziening verwerkt worden in de grondexploitatie en verbetert het resultaat aanzienlijk.

Financiën

Ten opzichte van de in het MPG 2023 (jaarrekening 2022) geactualiseerde grondexploitatie Theaterkwartier is het resultaat op contante waarde met circa € 1,1,- miljoen verbeterd.

De belangrijkste oorzaak hiervan is:

- de gestegen opbrengsten voor de bouwvelden IV, V en VI, met circa € 2,4,- miljoen, vanwege de voorgestelde verdichting en verlaging van de parkeernorm.

Aan de andere kant hebben:

- De meerkosten voor het verplaatsen van de hellingbaan naar de westzijde van parkeergarage (nieuwe raming € 0,9,- miljoen hoger) en
- minder opbrengsten horeca als gevolg van minder vierkante meters horeca (ca. € 0,25,- miljoen) een nadelig effect op het resultaat.

Bijlagen

1. 20231010 Toelichting herziene grondexploitatie Theaterkwartier en bijlage grondexploitatie(geheim).

Lelystad, 24 oktober 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*