

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.140

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

Onderwerp: Grondexploitatie Sont pilot houtbouw

Vorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Sont houtbouw Centrada vast te stellen;
2. Het positieve resultaat op de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalsystematiek te bestemmen;
3. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen van de strategische grondvoorraad naar de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

Prestatieafspraken 2024-2027 tussen Centrada en gemeente Lelystad

[prestatieafspraken-2024-2027.pdf](#)

Inleiding

De aanleiding van het initiatief is de wens van Centrada om samen met Dura Vermeer een pilot houtbouw te realiseren aan de Sont. Het project is opgenomen in de Prestatieafspraken tussen gemeente Lelystad en Centrada. Het gewenste eindresultaat is de oplevering van 8 woningen, zo veel mogelijk in hout uitgevoerd.

Deze pilot past in het door de gemeente ondertekende MRA-convenant Houtbouw. Uitgangspunt is dat vanaf 2025 minimaal 20% van alle woningbouwproductie in hout of bio-based materiaal uit te voeren. Door middel van deze pilot kan er gekeken worden of deze bouwvorm geschikt kan zijn op grotere schaal. Daarnaast is deze pilot een mooie aanleiding voor Centrada om te onderzoeken of houtbouw ook op gebied van financiële haalbaarheid te realiseren valt.

Argumenten

1. De grondexploitatie Sont houtbouw Centrada vast te stellen;

1.1. Door het vaststellen van de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada worden de kosten en inkomsten voor de gemeente geregeld.

Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden bepaald om de grondontwikkeling van de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada te realiseren. Door het vaststellen van de grondexploitatie Sont Houtbouw Centrada worden de kosten en inkomsten voor de gemeente geregeld. Met de vaststelling in de raad wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

In lijn met de prestatieafspraken met Centrada wordt door de gemeente een bouwterrein verkocht waarop Centrada - naast de acht eengezinswoningen - ook op eigen terrein verantwoordelijk is voor de terreinafwerking (inclusief maaiveld parkeren).

Doordat Centrada deze gronden in eigendom krijgt, is zij na oplevering tevens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van haar eigen gronden.

2. Het positieve resultaat op de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalsystematiek te bestemmen.

2.1 Positieve resultaat grondexploitatie wordt toegevoegd aan het rekeningresultaat.

De grondexploitatie Sont Houtbouw Centrada kent een (licht) positief resultaat. De methodiek van winstneming vindt plaats conform de 'Percentage of Completion Methode'. Indien van toepassing wordt jaarlijks winst genomen en vervolgens toegevoegd aan het rekeningresultaat. Vervolgens wordt dit conform bestendige gedragslijn, bestemd via de voor de raad vastgestelde watervalsystematiek bij het bestemmen van het Rekening resultaat.

3. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen van de strategische grondvoorraad naar de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada.

3.1. Deze gronden zijn noodzakelijk voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling

De grond is in eigendom van de gemeente en behoort tot de (strategische) voorraad. Vanuit deze strategische voorraad worden concrete ontwikkelingen in exploitatie gebracht. Om de locatie daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen moeten ze nu in de grondexploitatie worden ingebracht. De betreffende grond heeft geen boekwaarde. De gronden worden zonder boekwaarde overgebracht van de strategische voorraad naar de Bouwgrond In Exploitatie (BIE), zijnde de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada. Hiermee kunnen we concreet met de gronden aan de slag.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Het resultaat van de grondexploitatie sluit (licht positief) op circa € XXX.XXX,- NCW. In de bijlage is een GREX-toelichting opgenomen.

De belangrijkste oorzaken zijn:

- Doordat bijna het volledige exploitatiegebied wordt verkocht aan Centrada kent de gemeente weinig tot geen grondkosten. De totale grondkosten zijn begroot op ca. **€ XXX.XXX,-** excl. Btw (p.p. 1-1-2025). Deze kosten bestaan uit:
 - o Kosten ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, denk aan het mogelijk verwijderen van kabels en leidingen en het rooien van enkele bomen en een heg.
 - o De voornaamste kostenpost van de gemeente bestaat uit plankosten en VTU ten aanzien van het ambtelijk apparaat.
- De gronden worden verkocht in lijn met de prestatieafspraken tegen de vaste (sociale) grondprijs voor eengezinswoningen ter hoogte van ca. **€ XXX.XXX,-** per woning.(p.p. 1-1-2025). Het totaal aan opbrengsten betreft **€ XXX.XXX,-**.

Door het college is vanuit het revolverend voorbereidingskrediet voor het plan Pilot Houtbouw Sont een voorbereidingskrediet van **€ XXX.XXX,-** beschikbaar gesteld. Deze voorbereidingskosten zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

Het uit te geven terrein valt onder paragraaf 17 lid 4 Toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968. Hierdoor is de levering van de grond vrijgesteld van omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de bijlage toelichting grondexploitatie.

Vervolg

Na vaststelling van de grondexploitatie Sont houtbouw Centrada zal de grondaanbieding voor Centrada worden opgesteld. Na grondlevering en het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan Centrada overgaan tot de realisatie van de houtbouwwoningen. Planning is deze zomer te starten met de bouw en eind november op te leveren.

Bijlagen

1. GEHEIM Grondexploitatie Sont houtbouw Centrada
2. GEHEIM Toelichting Grondexploitatie Sont houtbouw Centrada
3. Grondexploitatie Sont houtbouw Centrada
4. Toelichting Grondexploitatie Sont houtbouw Centrada
5. Exploitatiegebiedtekening grondexploitatie Sont Houtbouw Centrada

Lelystad, 1 april 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de interim secretaris,
A.N. van den Bergh

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*