

Toelichting grondexploitatie Campusgebied Midden 2024.

Inleiding:

Sinds 2017 is er samen met diverse stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie voor de Campuszone. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie heeft er in 2021 een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals het snelfietspad en Porteuum. In het voorjaar van 2022 is er gestart met de bouw van 303 woningen in opdracht van Woningcorporatie Centrada en een particulier initiatief van Eureka voor de ontwikkeling van 66 woningen in het Campusgebied.

In december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van Campusgebied Midden. Het college heeft in juni 2023 besloten om met een alternatief ontwikkelproces voor Campusgebied Midden verder te gaan. Hierin wordt de tenderprocedure naar voren gehaald ten opzichte van een meer traditionele uitvoering van het ontwikkelproces. Hierover was de Raad voor de zomer 2023 geïnformeerd. Naar aanleiding van dit besluit is er een Nota van Uitgangspunten ontwikkeld die als onderlegger voor de tender dient, zodat marktpartijen vroegtijdig betrokken kunnen worden bij de planvorming. Deze Nota is januari 2024 vastgesteld door de Raad.

De tender is in februari 2024 gestart en gunning vindt naar verwachting in juli 2024 plaats wanneer de grondexploitatie door de raad is vastgesteld.

Eind 2023 heeft de Raad aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de sloop van het voormalige schoolgebouw De Rietlanden. Wegens recente toename van vandalisme rondom de voormalige school was het van belang voor de algemene veiligheid dat de school op korte termijn gesloopt zou worden. Aangezien de gebiedsontwikkeling van het Campusgebied Midden zich in december 2023 nog in de planvormingsfase bevond is er aanvullend krediet aangevraagd van € 1.935.000 en beschikbaar gesteld door de Raad. De kosten werden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De totale kosten van de voorbereidingskredieten groot € 2.935.000 worden nu meegenomen in deze vast te stellen grondexploitatie.

Het gebied is in eigendom van de gemeente Lelystad en behoort deels tot de strategische voorraad onder de materiële vaste activa. Onder de materiële vaste activa staan ook de restant boekwaarde van de school De Rietlanden (is inmiddels onderdeel van het voorbereidingskrediet), een deel van de aanleg kosten tijdelijk parkeerterrein Porteuum en een deel van de boekwaarde van de gronden tijdelijk parkeerterrein Porteuum. Deze in het verleden gemaakte en geactiveerde kosten worden vanuit de materiële vaste activa (en het voorbereidingskrediet) overgebracht naar de grondexploitatie Campusgebied Midden.

Voorgesteld wordt:

Inzicht te bieden in de geldstromen en de mogelijke risico's van de grondexploitatie Campusgebied Midden. Financiële leidraad om de in het verleden gemaakte kosten en opbrengsten en de nog te realiseren kosten en opbrengsten te verantwoorden, als ook een toetsingskader voor de nog aan te vragen budgetten.

De gemeenteraad wordt gevraagd een grondexploitatie vast te stellen om de financiële uitvoerbaarheid mogelijk te maken.

Ruimtegebruik:

Ruimtegebruik			
Uitgeefbaar	26.662	m2	21,03%
Bestaand gebied	26.023	m2	20,53%
Verhardingen	21.462	m2	16,93%
Groen en Water	52.621	m2	41,51%
	126.767	m2	100,00%

Looptijd en parameters:

- Prijspeildatum 01-01-2024.
- Startdatum 01-01-2024.
- Einddatum 31-12-2029.
- Rente 1,25 %.
- Kostenstijging tot einde looptijd 2,00 %.
- Opbrengstenstijging tot einde looptijd 1,50 %.

Kosten:

Deel gemeente Lelystad:

- De verwerving: het gebied is in eigendom van de Gemeente Lelystad en behoort tot de zogenoemde Materiele Vast Activa. Alsook de boekwaarde van de school De Rietlanden, de gedeeltelijke aanleg kosten tijdelijk parkeerterrein Porteuum en de gedeeltelijke boekwaarde van de gronden tijdelijk parkeerterrein Porteuum.
In totaal is er € XXXXXXX opgenomen als verwerving.
- Sloopkosten: het voormalig schoolgebouw van de Rietlanden staat al geruime tijd leeg en zorgt voor een onveilige situatie en voor de sloop mogelijk te maken is in de raad van december 2023 een krediet aangevraagd om de sloop van de Rietlanden mogelijk te maken. In totaal is er € XXXXXXX berekend voor de sloop en deze kosten worden nu ten laste gebracht van de grondexploitatie Campusgebied Midden 2024.
- Bodemonderzoek: het totale gebied is onderzocht op verontreinigingen van de ondergrond. Bij het in ontwikkeling nemen van deelgebieden zal eventueel nader onderzoek worden verricht. Deze kosten zal door een marktpartij worden uitgevoerd.
- Bouwrijp maken: In het kader van het bouwproces wordt de aangekochte grond bouwrijp gemaakt. Bij de inrichting van de openbare ruimte is het bouwrijp maken de eerste fase van de uitvoering. Het bouwrijp maken zal voor een groot gedeelte uitgevoerd worden door een marktpartij. Een klein deel van de kosten zal door de gemeente worden uitgevoerd, dit zijn onder andere het opnemen en afvoeren van kabels en leidingen en de aanleg van de nutsvoorzieningen de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Middendreef en de Zuigerplasdreef en diverse bijkomende werkzaamheden.
In totaal is er € XXXXXXX opgenomen voor bouwrijp maken.
- Onder verwijzing naar de nota van uitgangspunten zal het gebied door een marktpartij voor een groot deel worden ingericht.
Een klein deel zal de gemeente uitvoeren, dit zijn onder andere het leveren van de ondergronds afvalcontainers maatregelen verbetering waterkwaliteit en diverse werkzaamheden.
In totaal is er € XXXXXXX opgenomen voor terreinafwerking.
- In de post groenaanleg & micro-milieu zijn alle kosten opgenomen voor de definitieve inrichting van het maaiveld.
Voor een groot deel zijn deze werkzaamheden in de Nota van Uitgangspunten beschreven en zijn deze kosten door een marktpartij meegenomen in de grondaanbieding.
De gemeente heeft nog een klein deel opgenomen groot € XXXXXXX in de deze grondexploitatie voor groenaanleg en micro-milieu.
- Door het bijzondere karakter van aanbesteden (er wordt gedeeltelijk plankosten door de ontwikkelende partij uitgevoerd) is er maatwerk geleverd en wordt er afgeweken van de 50 woningen norm. Planontwikkeling, uit dit budget worden onder andere de volgende activiteiten gedeeltelijk 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.

Er is totaal is er een bedrag voor plantontwikkelingskosten van € XXXXXXX opgenomen (het gedeelte voor de gemeente Lelystad).

- Door het bijzondere karakter van aanbesteden (er wordt gedeeltelijk voorbereiding en toezicht door de ontwikkelende partij uitgevoerd) is er maatwerk geleverd en wordt er afgeweken van de 50 woningen norm. Over de investeringen is een percentage van gemiddeld 17,5% over het bouwrijp maken en 22% over de terreinafwerking, groenvoorzieningen / micro-milieu en overige kosten berekend ten behoeve van de post voorbereiding en toezicht. Uit dit budget 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.

In totaal is er een bedrag voor voorbereiding en toezicht € XXXXXXX opgenomen (het gedeelte voor de gemeente Lelystad).

- Voor onderhoud lange termijn is er een post van € XXXXXXX opgenomen. Deze post dekt eventuele benodigde onderhoud in het plangebied gedurende de looptijd van deze grondexploitatie.
- Onder de post Rente bij aanvang van de berekening is de rente in de boekwaarde opgenomen. Bij de grondexploitatie is een rekenrente van 1,25% gehanteerd. Dit is het rentepercentage dat in de programmabegroting wordt gehanteerd bij de rentetoerekening aan de bouwgronden in exploitatie (BIE). Jaarlijks vindt hierop bij de jaarrekening nacalculatie plaats.

Opbrengsten:

Tender:

Conform Taxatierapport:

Samenvatting:

Adres:	Plan Campusgebied Midden
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Lelystad, Sectie O, nummers 7372 (deels), 3705 (deels), 2074 (deels) en 7792 (deels)
Plangebied:	Circa 105.000 m2
Bestemming:	Gemengd
Huidig gebruik:	Uitgeefbaar terrein ten behoeve van woningbouw (416 wooneenheden)
Voorgenomen gebruik:	Wonen
Doel Taxatie:	Bepalen marktwaarde ten behoeve van verkoop
Type taxatie:	Volledige taxatie
Te taxeren belang:	Volledig eigendom
Bijzonderheden:	De marktwaarde van de onderhavige percelen op basis van het beoogde bouwplan
Waardepeildatum:	01-01-2024
Marktwaarde:	€ 3.300.000,00 k.k.
Zegge:	Drie miljoen driehonderdduizend

De door de taxateurs gehanteerde algemene uitgangspunten is onder meer de Nota van Uitgangspunten, Campusgebied Midden Lelystad en zijn in de taxatie terug te lezen. Het definitief taxatie rapport wordt als bijlage toegevoegd.

Totaal en saldo:

- De totale kosten / investeringen bedragen € XXXXXXX.

- De totale opbrengsten bedragen € 3.300.000,00
- Het resultaat van de begroting is op eindwaarde per 31-12-2029 **€ XXXXXXXX**. Om deze eindwaarde uit te drukken in een waarde op 01-01-2024, wordt de eindwaarde teruggerekend met de rekenrente (2,00 %). Dit levert een contante waarde op van **- € 3.845.920**.

Saldo op eindwaarde per 31-12-2029	€ XXXXXXXX
Saldo op contante waarde per 01-01-2024	€ XXXXXXXX
Resultaat reeds genomen	€ X
Totaal resultaat op contante waarde per 01-01-2024	- € 3.845.920

BTW regime:

- BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting.
De gronden zijn (deels) bouwrijp gemaakt door het Rijk in de periode dat de wet op de omzetbelasting 1968 nog niet bestond. Concreet is er tot die periode niets met de btw gebeurt. Bij de overgangsregeling is afgesproken dat de gemeente geen btw aftrekt op het (verder) bouwrijp maken van deze gronden en bij verkoop ervan geen btw hoeft af te dragen. Voor deze grondexploitatie wordt geen gebruik gemaakt van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting. De verkoop is daardoor belast met BTW. Op de inkoop ontstaat binnen de grondexploitatie geen BTW druk, de BTW is volledig aftrekbaar/ compensabel.

Risico:

- In een plan kunnen risico's plaats vinden gekeken is naar de gevolgen daarvan en welke maatregelen er genomen kunnen worden alsmede de kans dat het zich voordoet. Er treedt daardoor een nivellerend effect op. Het risico bedrag is **€ XXXXXX**. Dit bedrag wordt meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

	Risico	Gevolgen	Maatregelen	Kans	Grondslag	Bedrag grondslag	Financieel risico
1.	Uit de markt blijkt dat het programma niet aansluit, of dat parkeervoorzieningen niet ontwikkeld kunnen worden	Er kan niet ontwikkeld worden volgens programma verdeling. Grex negatiever; businesscase niet sluitend	Fasering toepassen; programma aanpassen (sluitende businesscase leidend); in aanbestedingsvoorwaarden opnemen dat het programma niet tot grote beleidsveranderingen mag leiden: Alternatieve parkeeroplossingen	25%	Uren planfasen: haalbaarheidsfase en gedeeltelijk ontwerpfasen	€ XXXXXX	€ XXXXXX
2.	Tender wordt niet vermarkt	Ontwikkeling stagneert/ kan niet doorgaan	Planprocedure herzien	10%	Uren planfasen: haalbaarheidsfase en gedeeltelijk ontwerpfasen	€ XXXXXX	€ XXXXXX
3.	Omgevingsplan heeft vertraging wegens nieuwe wetgeving	Vertraging; leidt tot andere businesscase	Plan aanpassing; Beleidsmatige afwijkingen toepassen: afspraken wijzigen	35%	Uren planfasen: verkenningfase en haalbaarheidsfase	€ XXXXXX	€ XXXXXX
4.	Financiële crisis; Vastgoedmarkt stort in elkaar	Vertraging; juridische discussie	Flexibiliteit in programma toestaan binnen gestelde kaders; overeenkomst blijft hetzelfde	10%	Uren planfase: grondaanbiedingsfase	€ XXXXXX	€ XXXXXX
5.	Netcongestie	Leidt tot geen uitvoerbaar programma; juridische discussie	Fasering toepassen: is wel duurder	35%	Uren planfase: grondaanbiedingsfase	€ XXXXXX	€ XXXXXX
6.	Hoge bouwkosten		AOK leidend	10%	Uren planfase: grondaanbiedingsfase	€ XXXXXX	€ XXXXXX
							€ XXXXXX
					1. Risico: de twee hoogste risico's doen zich voor:		€ XXXXXX
					2. Risico: de twee laagste risico's doen zich voor:		€ XXXXXX
					Risicobedrag, wat in weerstandscapaciteit moet worden meegenomen.		€ XXXXXX

Bijlage:

- Basis NCW Campusgebied Midden 2024