

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.153

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

Onderwerp: Grondexploitatie Campusgebied Midden 2024

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Campusgebied Midden vast te stellen onder voorbehoud dat de bij de Kadernota 2025-2028 voor Campusgebied Midden aangevraagde incidentele middelen €3.845.920 beschikbaar worden gesteld.
2. Gronden met een resterende boekwaarde over te dragen van de materiële vaste activa naar de grondexploitatie Campusgebied Midden.
3. Het tekort op de grondexploitatie Campusgebied Midden €3.845.920 te dekken uit de hiervoor bij de Kadernota 2025-2028 aangevraagde incidentele middelen.

Urgentie Raad

Het voorgesteld besluit moet voor de vaststelling van de kadernota in juni 2024 en voornemen tot gunning van de tender op 5 juli 2024 in de raadsvergadering behandeld worden.

Voorgaande besluitvorming

De raad is tot op heden op de volgende wijze betrokken geweest:

- 6 december 2016 heeft de raad Campuszone Noord/De rietlanden aangewezen voor de realisatie van nieuwbouw,
- 9 januari 2020 door het college de package deal huisvesting getekend ten behoeve van de realisatie van c.a. 300 woningen binnen Campus midden door woningcorporatie Centrada en de raad is daarover geïnformeerd.
- 29 september 2020 heeft de raad ten behoeve van de ontwikkeling van 66 woningen het plan Eureka vastgesteld,
- 20 december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de nadere verdichtings- en verstedelijkingsopgave in de Campuszone Midden uit te werken tot een mogelijk investeringsbesluit
- 27 juni 2023 heeft het college besloten voor het project Campusgebied Midden een alternatief ontwikkelproces te hanteren waardoor marktpartijen mogelijk eerder betrokken kunnen worden. De raad is hierover geïnformeerd door middel van de informatienota.
- 19 december 2023 heeft de raad het aanvullend voorbereidingskrediet Campusgebied Midden beschikbaar gesteld. Met het aanvullend krediet kan het gebouw van de voormalige school De Rietlanden gesloopt en afgeboekt worden.
- 30 januari 2024 is de Nota van Uitgangspunten Campusgebied Midden en bijbehorend woningbouwprogramma vastgesteld door de raad.

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 Porteuim. 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 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 en beschikbaar gesteld door de Raad. De kosten werden geactiveerd onder immateriële vaste activa. De kosten worden meegenomen in deze vast te stellen grondexploitatie.

Geheimhouding

Op de financiële bedragen in de bijlagen 3 en 4 is door het college (op grond van artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid) geheimhouding opgelegd om de financiële positie van de gemeente niet te schaden. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor een ieder. Door het saldo van het voorbereidingskrediet te minderen met de boekwaarde kunnen sloopkosten inzichtelijk gemaakt worden door marktpartijen. Nadat de tenderprocedure voor de sloop van het voormalige schoolgebouw De Rietlanden en de tender Campusgebied Midden zijn afgerond kan de GREX openbaar gemaakt worden.

Argumenten

1. De raad voor te stellen de grondexploitatie Campusgebied Midden vast te stellen onder voorbehoud dat de bij de Kadernota 2025-2028 voor Campusgebied Midden aangevraagde incidentele middelen €3.845.920 beschikbaar worden gesteld.
 - 1.1 *Het resultaat van de grondexploitatie Campusgebied Midden is negatief*
Het tekort op de grondexploitatie Campusgebied Midden bedraagt op netto contante waarde €3.845.920. Bij de Kadernota 2025-2028 is een voorstel ingediend om dit tekort te dekken uit de incidentele middelen. De grondexploitatie Campusgebied Midden kan worden vastgesteld onder voorbehoud dat de dekking bij de Kadernota 2025-2028 beschikbaar wordt gesteld (zie beslispunt 3).
 - 1.2 *Door het vaststellen van de grondexploitatie Campusgebied Midden worden de kosten en opbrengsten voor de gemeente geregeld.*
Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om het beoogde effect te realiseren en wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

- 1.3 *Door het vaststellen van de grondexploitatie Campusgebied Midden kan de doorontwikkeling van het Campusgebied doorgang vinden.*
De doorontwikkeling van Campusgebied Midden draagt bij aan de groeiende centrumzone en stedelijkheid van de centrale as van Lelystad. Daarnaast is het gebied een belangrijke verbinder van het Centrum met de toekomstige ontwikkeling ZuiderC. Daarnaast verbindt het Lelystad met Almere via een langzaam-verkeers-route. Het gebied is het begin van het Lelystadse Centrum waardoor het gebied zich leent als eerste indruk van de stad. Daarnaast kunnen er 416 tot 1000 woningen landen in het gebied, waarbij de nadruk ligt op het realiseren van betaalbare woningen. Deze woningen zijn nodig voor de beoogde groei van de stad Lelystad.
2. Gronden met een resterende boekwaarde over te dragen van de materiële vaste activa naar de grondexploitatie Campusgebied Midden.
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 aanleg kosten en de boekwaarde van de gronden van het tijdelijk parkeerterrein Porteuum. Deze in het verleden gemaakte en geactiveerde kosten worden vanuit de materiële vaste activa overgebracht naar de grondexploitatie Campusgebied Midden (het tijdelijk parkeerterrein gedeeltelijk o.b.v. 3.315 m²).
De restant boekwaarde van de school De Rietlanden is inmiddels onderdeel van het voorbereidingskrediet zoals dat in december 2023 door de raad beschikbaar is gesteld en wordt vanuit het voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie.
3. Het tekort op de grondexploitatie Campusgebied Midden €3.845.920 te dekken uit de hiervoor bij de Kadernota 2025-2028 aangevraagde incidentele middelen.
Bij de Kadernota 2025-2028 wordt er voor Campusgebied Midden een voorstel ingediend voor dekking van het incidentele tekort van €3.845.920. Dit tekort is het gevolg van de sloopkosten en boekwaarde van de Rietlanden die in de grondexploitatie moeten landen van ca. €2,1 miljoen euro en een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing. Er is sprake van een hoge parkeerdruk doordat het gebied wordt verdicht met de realisatie van tenminste 416 en maximaal 1000 woningen. Om te verdichten en tot een leefbare omgeving voor alle gebruikers te komen is het van belang dat er financiële ruimte is voor een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing. In een eerder raadsbesluit uit januari 2017 is besloten dat de sloopkosten en boekwaarde van de voormalige school De Rietlanden in de grondexploitatie van de toekomstige ontwikkelingen moeten landen. Het uitgangspunt van het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing is eerder benoemd in de Nota van uitgangspunten Campusgebied Midden, die in januari 2024 is vastgesteld door de Raad. Het incidentele tekort kan gedekt worden indien de raad hierover bij de Kadernota 2025-2028 positief heeft besloten waarmee de dekking beschikbaar is.

Kanttekeningen

1. *Risicoanalyse*
In een plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Er treedt daardoor een nivellerend effect op. Het risicoprofiel van de grondexploitatie wordt meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente. Zie bijlage 1 voor een toelichting op de risicoanalyse.
2. *Onvoorziene omstandigheden kunnen leiden tot overschrijding van de raming in de grondexploitatie.*
Mocht blijken dat door onvoorziene omstandigheden er een overschrijding zal plaatsvinden dan wordt de raad hierover geïnformeerd via de reguliere planning en control cyclus of separaat door middel van een herziening van de grondexploitatie.
3. *De onderhandelingen over een te sluiten koopovereenkomst.*
Verwacht wordt de afspraken met de ontwikkelaar na vaststelling van deze grondexploitatie af te ronden en vast te stellen in een koop – en ontwikkelingsovereenkomst. De koop – en ontwikkelovereenkomst wordt separaat aan het College aangeboden.

4. *Indien de grondexploitatie Campusgebied Midden nu of binnen enkele jaren niet wordt vastgesteld dan komt het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet €1.000.000 en het al beschikbaar gestelde aanvullend krediet t.b.v. de sloop en het afboeken van het voormalig schoolgebouw de Rietlanden €1.935.000 ten laste van het rekening-resultaat van dat boekjaar.*

Het Besluit Begroting en Verantwoording biedt de mogelijkheid dat voorbereidingskosten onder de immateriële vaste activa maximaal 5 jaar worden geactiveerd. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgebracht naar de desbetreffende grondexploitatie, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achtervang dient.

5. *Invloed woningaantallen op grondexploitatie*

Deze grondexploitatie is gebaseerd op het door de raad vastgestelde minimale programma van 416 woningen. Echter kan een nog te selecteren ontwikkelaar mogelijk een groter woningbouwprogramma realiseren dat tot een gewijzigd (positiever) resultaat kan leiden. De verwachting is dat voor het zomerreces 2024 de uiteindelijke woningaantallen van de nog te selecteren ontwikkelaar gereed zijn om te delen. Deze woningaantallen worden vervolgens meegenomen in een herziening van de grondexploitatie welke daaropvolgend meegenomen wordt in de jaarlijkse actualisatie van het MPG.

Financiën

1. 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.

Vervolg

Met de vastgestelde grondexploitatie kan worden gestart met de ontwikkeling van het zuidwestelijke deel van het Campusgebied.

Bijlagen

Bijlage 1 Basis toelichting grondexploitatie Campusgebied Midden 2024 geel gemarkeerd zonder bedragen

Bijlage 2 Basis NCW Campusgebied Midden geel gemarkeerd zonder bedragen

Bijlage 3 Basis toelichting grondexploitatie Campusgebied Midden 2024 geel gemarkeerd – geheim

Bijlage 4 Basis NCW Campusgebied Midden geel gemarkeerd –geheim

Lelystad, 16 april 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*