

# Toelichting grondexploitatie SGL-Sportterrein 2025 [OPENBAAR]

## Inleiding

De gemeente Lelystad heeft een ambitieuze groeiambitie, welke hand in hand gaat met een grootschalige nieuwbouwopgave. Een van de beoogde nieuwbouwlocaties betreft het SGL-Sportterrein, gelegen aan de noordkant van Lelystad. Het SGL-Sportterrein wordt momenteel gebruikt als sportveld, behorend bij sportzaal 't Kofschip. Het SGL-Sportterrein biedt ruimte voor een beoogde nieuwbouwontwikkeling, bestaande uit 164 sociale woningen en een CPO project met 25 woningen. Door de gemeente Lelystad en Centrada zijn een aantal workshops georganiseerd, welke hebben geresulteerd in een voorlopig ontwerp (zie figuur 1).

De opgestelde en voorliggende grondexploitatie voorziet in zowel CPO gebied als ook het Centrada gebied, bestaande uit de twee deelgebieden. Ten aanzien van de GREX van het SGL-Sportterrein dient als uitgangspunt dat de gemeente bouw- en woonrijp maakt, en de gronden (bouwrijp) verkoopt aan beide initiatiefnemers.

De grond was in eigendom van het Sportbedrijf. Deze gronden worden conform optie uit eerdere leveringsakte 'om niet' terug in eigendom geleverd aan gemeente. Voor deze teruglevering is het voorstel om in deze GREX € XXX.XXX,- kosten voor een multi-sportvoorziening elders in de stad op te nemen. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op referenties van multifunctionele openbare sportvoorziening voor een brede doelgroep. Het bedrag is taakstellend excl. btw en inclusief bijkomende kosten, plankosten en VTU. Het bedrag wordt niet geïndexeerd.

In verband met o.a. eerdere uitgifte is de BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting **niet** van toepassing. Hierdoor is geen sprake van btw-druk. Op de gronden rust tevens geen boekwaarde.

In deze grondexploitatie SGL sportterrein worden de gronden overgebracht naar Bouwgrond in Exploitatie (BIE).

De grondexploitatie regelt de kosten voor gemeente en te verwachten inkomsten. De grondexploitatie laat een resultaat NCW zien van **€ XXX.XXX, - negatief**. Het voorstel is het tekort op de grondexploitatie SGL Kofschip te dekken door een beroep te doen op de – binnen de reserveontwikkeling stad bekleemde – middelen voor de groeiopgave van de stad.

Dit tekort is grotendeels verklaarbaar door het overgrote aandeel sociale woningen (87%), het beschikbaar gestelde bedrag van € XXX.XXX,- ten behoeve van een alternatieve sportvoorziening en relatief hoge kosten ten behoeve van de verkeersontsluiting.

Ruimtegebruik - Sportterrein			
uitgeefbare grond CPO (gelijk aan footprint)		2.900 m <sup>2</sup>	9%
uitgeefbare grond Centrada (gelijk aan footprint)		6.505 m <sup>2</sup>	19%
Openbaar gebied		24.500 m <sup>2</sup>	
verharding		6.915 m <sup>2</sup>	20%
groen		12.000 m <sup>2</sup>	35%
water		3.380 m <sup>2</sup>	10%
m <sup>2</sup> te behouden (functie is irrelevant)		2.205 m <sup>2</sup>	7%
plangebied totaal		33.905 m <sup>2</sup>	100%

*Alle in deze toelichting vermelde bedragen zijn exclusief btw en prijspeil 1-1-2025, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.*

## Looptijd en parameters

- Prijspeil 1-1-2025
- Startdatum 1-1-2025
- Einddatum 31-12-2030
- Rente: 0.25%
- Rekenparameters:

		Historie	2025	2026	2027	2028
Kostenindexatie		2,25%	4,50%	3,50%	3,50%	2,00%
POK en VTU			5,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Vastgoed opbrengstenindexatie CPO			4,08%	2,72%	2,36%	2,00%
Vastgoed opbrengstenindexatie Centrada			3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Vastgoed kostenindexatie			3,00%	2,00%	2,00%	2,00%

*De parameter vastgoed opbrengstenindexatie CPO betreft een samengestelde parameter gebaseerd op de parameters van verschillende betaalbaarheidssegmenten.*

## Grondkosten

- De verwerving: het gebied komt om niet in eigendom van de Gemeente Lelystad. De gronden hebben geen boekwaarde en worden daarom overbracht naar de grondexploitatie (BIE) voor nul euro. De totale verwervingskosten bedragen daarmee € XXX.XXX.
- Onderhoud lange termijn (OLT): Uitgangspunt gelijk aan standaard kengetal van 1,5% van grondproductiekosten. Daarbij zijn additioneel twee posten groot onderhoud toegevoegd aangezien deze reeds zijn voorzien en achterstallig onderhoud betreft t.a.v. houtsingels. Totale OLT: € XXX.XXX.
- Bodemonderzoek: voordat kavels bouwrijp kunnen worden geleverd dient een bijlage bodemonderzoek te worden opgesteld. Hiervoor is een bedrag gereserveerd van ca. € XXX.XXX.
- Het gehele exploitatiegebied (ca. 34.000 m<sup>2</sup>) dient bouwrijp gemaakt te worden. Daarbij ligt het terrein relatief laag wat maakt dat er sprake is van de nodige grondwerkzaamheden. Voor het bouwrijp maken is bedrag gereserveerd van ca. € XXX.XXX
- Na de bouw van de woningen is rekening gehouden met de aanleg van;
  - Verharding ca. 6.000 m<sup>2</sup> a ca. € XXX.XXX;
    - Waarvan 257 parkeerplaatsen.
    - Bewonersparkeren vindt plaats in parkeerkoffers binnen de bouwblokken. Daarnaast wordt het bezoekersparkeren deels in de randen van het gebied opgelost. De parkeerdrukmetingen laten zien dat er voldoende ruimte is. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernota en normen 2023 en is reeds bevestigd en akkoord bevonden door afdeling Verkeer en Mobiliteit.
  - Halfverharding 1.000 m<sup>2</sup> a ca. € XXX.XXX;
  - Leeflaag en grondverbetering t.a.v. groen a € XXX.XXX
  - Water/wadi's/bruggen/duikers/kantelstuw en rain gardens a ca. € XXX.XXX
  - Ondergrondse containers a ca. € XXX.XXX
  - Keerwanden 570 m1 a ca. € XXX.XXX
  - Verkeeraanpassing noordelijke ontsluiting t.h.v. Zuigerplasdreef a ca. € XXX.XXX
  - Spelen a ca. € XXX.XXX

De totale kosten voor woonrijp maken bedraagt ca. € X.XXX.XXX

- Groen/planten/bomen en natuurinclusieve maatregelen a ca. € XXX.XXX
- Ter compensatie van het sportveld is, in lijn met de mogelijkheden van de verhaalbare kostensoortenlijst van het Omgevingsbesluit (tabel A bijlage IV), een vast bedrag opgenomen ten behoeve van een sport multivoorziening elders in de stad ten bedrage van € XXX.XXX. De raad heeft hierover bij het vaststellen van de grex een expliciet besluit genomen.
- Planontwikkeling, uit dit budget worden onder andere de volgende activiteiten verricht.
  - Opstellen van programma van eisen.
  - Projectleiding.
  - Plannen verzorgen van planologische trajecten.
  - Stedenbouwkundige studies.
  - Het vervaardigen van matenplannen en assenplannen.
  - Het opstellen van de exploitatiebegroting evenals het planologisch begeleiden van de plannen en budgetbewaking.
  - Het plannen en coördineren van het ontwikkelingsproces.
  - Inmeten terrein.

De planontwikkelingskosten zijn geraamd op basis van de gemeentelijke plankostenberekening (50 woningennorm) en bovendien gespiegeld aan de Plankostenscan van Rijk. Op basis van projectkenmerken en de 50 woningennorm is een inschatting gemaakt hoeveel uren nodig zijn om het project te realiseren vanaf moment openen GREX. Daarbij zijn alle reeds gemaakt kosten tot aan openen GREX opgeteld.

In totaal is een bedrag van ca. € XXX.XXX opgenomen.

Daarnaast is ca. € XXX.XXX reeds besteed als voorbereidingskrediet welke als boekwaarde is opgenomen.

Ook is per 1-1-2025 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Deze kosten zijn reeds verwerkt in de post planontwikkelingskosten. Aangezien het prijspeil van de GREX tevens 1-1-2025 betreft, worden deze kosten in de eerste actualisatie verwerkt van jaarrekening 2025.

- Naast plankosten dienen separaat onderzoekskosten te worden geraamd. Dit bedrag is vastgesteld op ca. € XXX.XXX.
- Over de investeringen in terreinafwerking en groen is een percentage van gemiddeld 20% berekend ten behoeve van de post voorbereiding en toezicht (VTU). Over de investeringen t.a.v. het bouwrijp maken is een gemiddeld percentage van 15% gerekend t.b.v. VTU. Samen leidt dit tot een bedrag van € XXX.XXX.

De totale grondkosten in de GREX zijn geraamd op ca. € X.XXX.XXX

### **Grondopbrengsten**

- De grondopbrengsten t.a.v. de sociale woningen zijn berekend op basis van de vaste grondprijs zoals overeengekomen in de prestatieafspraken met Centrada, geïndexeerd middels CPI naar prijspeil 1-1-2025 a € XXX.XXX,- excl. btw. Met 164 woningen leidt dit tot een bedrag van ca. € X.XXX.XXX excl. btw.
- De grondopbrengsten t.a.v. de 25 woningen uit het CPO project zijn residueel berekend (VON-prijzen minus BTW en stichtingskosten). Deze opbrengsten zijn geraamd op € X.XXX.XXX. De definitieve prijs wordt vastgesteld middels een taxatierapport. Dit kan de grex duidelijkheidshalve cijfermatig beïnvloeden.

De totale opbrengsten zijn geraamd op € X.XXX.XXX.

**Saldo:**

- Het resultaat van de begroting is op eindwaarde per 31-12-2030 ca. € XXX.XXX negatief. Om deze eindwaarde uit te drukken in een waarde op 01-01-2025, wordt de eindwaarde teruggerekend met een discontovoet van 2%. Dit levert een contante waarde op van ca. € XXX.XXX **negatief**.

**Risico:**

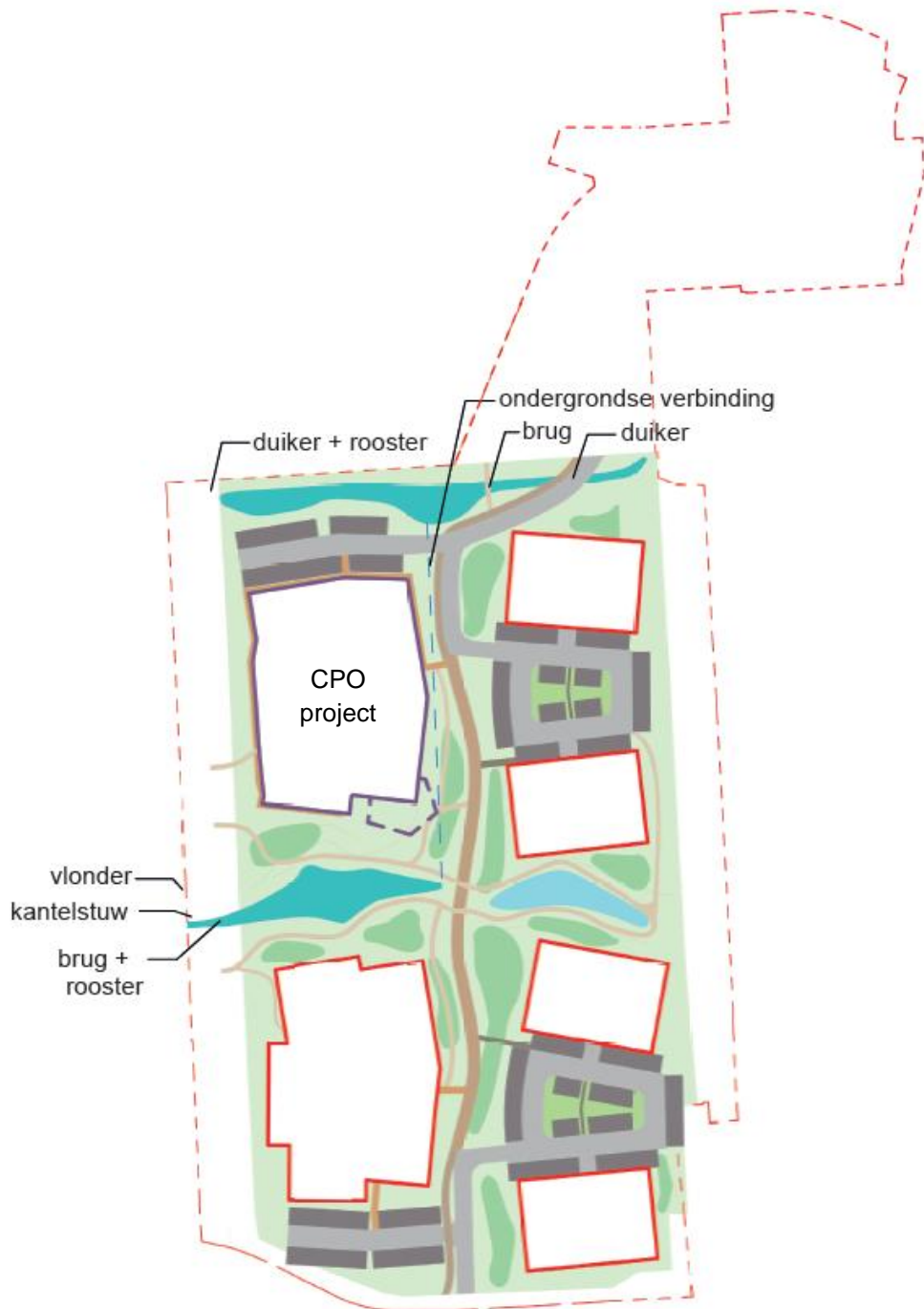
- In het plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Er treedt daardoor een nivellerend effect op. Het saldo van de bedreigingen en de kansen is voor het project SGL Sportterrein € XXX.XXX positief.

**Aandachtspunten:**

- Het budget voor compensatie multi-sportvoorziening is taakstellend excl. btw en inclusief bijkomende kosten, plankosten en VTU.
- Het budget voor overige grondkosten is niet uitputtend. Deze budgetten zullen nauwlettend in de gaten moeten worden houden.
- In verband met o.a. eerdere uitgifte is de BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting niet van toepassing en is er geen sprake van btw druk in de grondexploitatie.
- De grondopbrengsten t.a.v. het CPO project zijn residueel geraamd. Een taxatierapport is uiteindelijk doorslaggevend, waardoor geraamde opbrengsten kunnen afwijken.

## Tekening exploitatiegebied:

SGL Terrein - Tekening t.b.v GREX



### Legenda

— plangens	heesters/hagen/sierplantsoen/ klimplanten	rijverharding	loopbruggen
— uitgeefbaar Centrada	perkjes	hoofdroute langzaamverkeer inclusief hulpdiensten 3,5 m breed	wandelpaden 1.50m breed
— uitgeefbaar Kharrenhof	WADI	hoofd fiets- en voetpaden langzaamver- keer overig	opknappen wandelpad langs water
- - - uitgeefbaar Kharrenhof terras	waterpartij	voetpaden voor woningen 2.00m breed	voetpad door bosperceel 1m breed
	raingardens		

Figuur 1 - Exploitatiegebiedtekening (links).

## Tekening schetsmatig ontwerp Noordelijke ontsluiting



### Legende

	Aasfalt, kleur: rood
	Elementenverharding, kleur: grijs
	Elementenverharding, kleur: licht grijs
	Tegelverharding, kleur: grijs
	Beton t.b.v. inritelementen
	Gres/gruenvoorziening
	Markering
	Ontwerplijn
	BGT-lijn
	Kadestrale grens

**Bijlage:**

1 Grondexploitatie SGL terrein OPENBAAR