

Voorstel aan de raad

Nummer: 297

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

Onderwerp: Aanvullend voorbereidingskrediet Campuszone Midden

Voorgesteld besluit

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1.935.000 euro beschikbaar te stellen om het gebouw van de voormalige school De Rietlanden te kunnen slopen en af te boeken.
2. Het aanvullend voorbereidingskrediet als kosten voor onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De aanvullende voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nog te openen grondexploitatie;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend komen deze ten laste van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 19 december 2023 want het is van belang voor het waarborgen van de algemene veiligheid van het omliggende gebied van het voormalige schoolgebouw de Rietlanden dat dit schoolgebouw zo snel mogelijk gesloopt kan 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.

Inleiding

Het Campusgebied Midden biedt volop mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de ambities om Lelystad te laten groeien (Lelystad Next Level 2021 – 2022) zoals de gemeenteraad in het najaar 2020 heeft aangegeven (Woonvisie 2022 – 2027). Daarbij horen ook de ambities die gesteld zijn aan de oude schoollocatie Rietlanden en de uitbreiding sporthal die in het gebied aanwezig zijn. Voor het laatste is op basis van het raadsakkoord 2022 –2026 in de programmabegroting 2023 -2026 een voorstel voor 12 miljoen euro opgenomen.

Sinds 2017 werd er samen met diverse stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie voor de Campuszone. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie hebben 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 beschikbaar gesteld van € 1.000.000 om onderzoeken uit te voeren ten behoeve van de doorontwikkeling van het Campusgebied midden. . Wegens recente toename van vandalisme rondom en in het voormalige schoolgebouw de Rietlanden is het voor de algemene veiligheid van belang dat de school op korte termijn gesloopt wordt. Aangezien de gebiedsontwikkeling van het Campusgebied Midden zich nog in de planvormingsfase bevindt, wordt er aanvullend krediet aangevraagd om de sloop van de Rietlanden te kunnen bekostigen voordat de grondexploitatie van het Campusgebied door de raad is vastgesteld.

Argumenten

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1.935.000 euro beschikbaar te stellen om het gebouw van de voormalige school De Rietlanden te kunnen slopen en af te boeken.
 - 1.1. *De algemene veiligheid van het omliggende gebied te kunnen waarborgen.*
Het voormalige schoolgebouw van de Rietlanden staat momenteel hoofdzakelijk leeg. Het gebouw wordt incidenteel gebruikt door verschillende eenheden van de veiligheidsdiensten voor oefeningen. Daarnaast wordt het gebouw gebruikt voor het trainen van politiehonden. Ondanks het gebruik door deze partijen heeft het gebouw een aantrekkende kracht op vanden en professionele dieven. Deze professionele dieven breken bij het gebouw in om het gebouw te strippen van koperwerk in leidingen en snoeren. Dit zorgt voor onveilige situaties in en rondom het gebouw welke grote gevolgen kunnen hebben.
 - 1.2. *Het tegengaan van verpaupering in het gebied.*
Doordat het gebouw vanden aantrekt verpaupert het gebied. Het gebouw beschikt over een grote hoeveelheid glas en glazen gevelafwerking. Door vanden worden deze ruiten veelvuldig ingegooid. Andere zaken zoals deuren en lichtkoepels worden ook veelvuldig vernield om toegang tot het gebouw te krijgen waarbij vervolgens in het gebouw ook vernielingen worden aangericht. In de directe nabijheid van het gebouw zijn verschillende andere objecten nog wel in gebruik. De staat van het gebouw doet een afbreuk aan de uitstraling en behagelijkheid van het gebied.

- 1.3. *De instandhouding vraagt onevenredig veel capaciteit vanuit vastgoedbeheer.*
De instandhouding van het gebouw is enkel tot het wachten voor de sloop. Doordat het gebouw veelvuldig bezocht wordt door vandalen en professionele inbrekers worden deuren en ramen opengebroken. Dit zorgt ervoor dat de serviceafdeling van vastgoed en de aannemers veelvuldig naar het object moeten om dit weer te herstellen cq. dicht te maken. De capaciteit en die dit vraagt en de bijhorende kosten voor een te slopen objecten zijn zeer onwenselijk.
2. Het aanvullend voorbereidingskrediet als kosten voor onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
- 2.1. *Het besluit begroten en verantwoorden (BBv) schrijft voor dat de kosten voor de sloop als kosten voor onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële activa geactiveerd kunnen worden. Vooruitlopend op het vaststellen van de grondexploitatie.*
3. De aanvullende voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nog te openen grondexploitatie;
- 3.1 *Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de voorgenomen ontwikkeling*
De voorbereidingskosten mogen wettelijk gezien maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Daarna moeten ze toegerekend worden aan de ontwikkeling door middel van bijvoorbeeld kostenverhaal (anterieure overeenkomst of exploitatieplan) of het vaststellen van een grondexploitatie. De grondexploitatie wordt naar verwachting ter vaststelling aangeboden aan de raad voor de voorlopige gunning van de tender, dit is naar verwachting voor de zomer 2024. Verder wordt in de kadernota 2024 het verwachte tekort op de grondexploitatie meegenomen, zoals beschreven in de ontwerp programmabegroting 2024-2027 4.4 Dekkingsvraagstuk stedelijke groei en bijbehorende opgave.
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend komen deze ten laste van het rekening-resultaat van dat boekjaar.
- 4.1. *De algemene reserve fungeert als achtervang*
Indien uit de voorbereiding blijkt dat de raad geen grondexploitatie voor dit gebied kan vaststellen, komen de kosten ten laste van het rekening-resultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achtervang dient.

Kanttekeningen

De uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie zal negatief zijn.

De redenen hiervoor zijn de sloopkosten en boekwaarde van de Rietlanden die in de grondexploitatie moeten landen. In een eerder raadsbesluit uit januari 2017 (SVOL vernieuwing huisvesting; 170000452) heeft de raad besloten dat de sloopkosten en resterende boekwaarde ten laste te brengen van de toekomstige gebiedsontwikkeling. Omdat de grondexploitatie negatief is wordt de raad gevraagd om bij vaststelling extra middelen beschikbaar te stellen. Indien deze middelen niet binnen 5 jaar beschikbaar komen zullen de voorbereidingskosten moeten worden afgeboekt, zoals beschreven in argument 4.1.

Financiën

Het aanvullend voorbereidingskrediet voor de sloopkosten en afboeken boekwaarde van de voormalige school De Rietlanden is geraamd op circa €1.935.000. Deze is gebaseerd op een doorrekening van de planeconoom. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd meegenomen in de grondexploitatie. Boekwaarde is de waarde waarvoor het gebouw in de boeken staat. Het gebouw heeft daarmee nog een bepaalde waarde. Het afboeken van de boekwaarde betekent dat in één keer het bedrag wat het gebouw nu nog waard is afgeschreven wordt, wat inhoudt dat deze vervalt.

De kosten zullen worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd ten laste gebracht van een te openen grondexploitatie. Voor zover de kosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend zullen deze ten laste worden gebracht van het rekening-resultaat van dat boekjaar. Definitieve gunning van de tender vindt plaats nadat de grondexploitatie is vastgesteld door de Raad.

De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury.

De fiscale afwikkeling (o.a. BTW) van de voorbereidingskosten is afhankelijk van de toekomstige keuzes.

Vervolg

Als de raad akkoord is met het aanvullend voorbereidingskrediet voor de boekwaarde en sloopkosten van de voormalige school de Rietlanden, dan zal naar verwachting medio 2024 gestart kunnen worden met de sloop.

De voorbereidingskosten worden opgenomen in de nog te openen grondexploitatie. De grondexploitatie wordt naar verwachting in voor de zomer 2024 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Bijlagen

-

Lelystad, 31 oktober 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*