

## Voorstel aan de raad

Nummer: 25.115

**Portefeuille:** P. van Dijk  
**Programma:** 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing  
**Taakveld:** 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

**Onderwerp:** Voorbereidingskrediet locatie De Akker

### Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 194.000,- beschikbaar te stellen voor de Turbo woningbouwlocatie De Akker;
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie De Akker;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

### Urgentie Raad

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

### Voorgaande besluitvorming

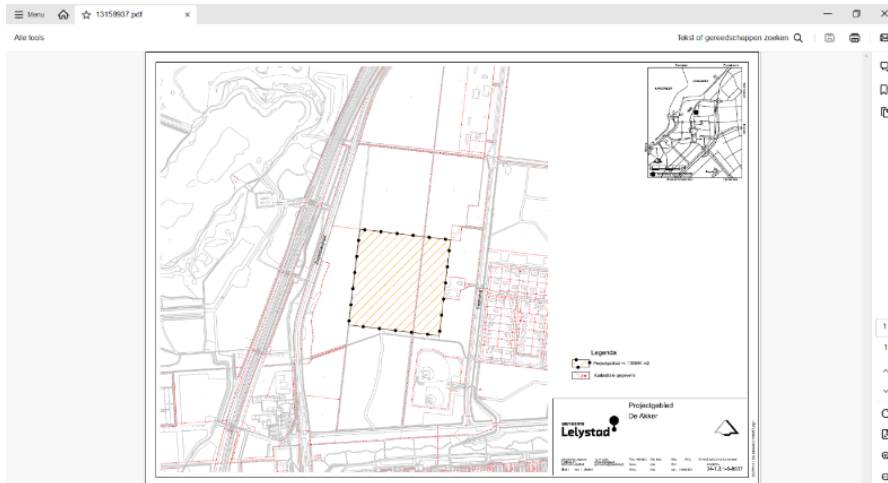
- Raadsbesluit van 6 juli 2021: 13 onderzoeklocaties woningbouw te verkennen en verder uit te werken. Uit deze verkenning zijn 8 kansrijke locaties naar voren gekomen, waaronder de locatie De Akker.
- Raadsvoorstel 171, in opvolging van het collegevoorstel van 18 mei 2021, is een voorbereidingskrediet voor deze acht locaties aangevraagd, waaronder ook de locatie De Akker.
- Infonota raad nummer 147 d.d. 23 mei 2023: de locatie is door het college aangewezen als Turbo locatie woningbouw inclusief CPO ontwikkeling.
- Collegebesluit 23 april 2024; waarin de definitieve locatie voor de ontwikkeling van sociale woningbouw en een CPO is aangewezen.
- Collegebesluit 28 januari 2025; geringe aanpassing van het kader "Bouwen in de Mix" op woningbouwprogramma De Akker.

## Inleiding

### Toelichting op voorgaande besluitvorming

a) De raad heeft in de vergadering van 6 juli 2021 besloten 13 onderzoeklocaties woningbouw te verkennen en verder uit te werken. Uit deze verkenning zijn 8 kansrijke locaties naar voren gekomen, waaronder de locatie De Akker.

a.1. Door de raad is De Akker aangewezen als onderzoek locatie. Dit betrof een beperkt agrarisch gebied (circa 13 hectare) van een private eigenaar.



grondkaartje perceel kleiner deel De Akker

b) In raadsvoorstel 171, in opvolging van het collegevoorstel van 18 mei 2021, is een voorbereidingskrediet voor deze acht locaties aangevraagd, waaronder ook de locatie De Akker.

b.1. De locatie De Akker is pas vanaf 2023/2024 weer in beeld gekomen voor ontwikkeling vanwege het initiatief "Op Goede Gronden". Dit betrof een veel groter gebied dan in eerste instantie door uw raad is aangewezen. Het voorbereidingskrediet uit 2021 was toen al voor een groot deel benut door de overige 7 locaties. De grotere Turbolocatie De Akker bestaat uit diverse private percelen (ca. 37,5 hectare) en een deel gemeenteground (circa 1,5 hectare). Zie hierna afbeelding.



Turbolocatie De Akker (bruin gearceerd gebied)



Linksonder deel gemeenteground; perceel 561

- c) Met informatie nummer 147 d.d. 23 mei 2023, is de raad geïnformeerd dat de locatie door het college is aangewezen als Turbo locatie woningbouw inclusief CPO ontwikkeling.

c.1. Lelystad heeft de ambitie om sterk te groeien. In het Raadsakkoord is afgesproken dat de woningbouw wordt versneld. Gelet op deze urgentie, en zoals door het college toegezegd in de benen op tafel sessie over de woningbouwopgave van 18 april 2023, heeft het college zich ingespannen om “turbolocaties” voor woningbouw en CPO voor te stellen. Hierop heeft een initiatiefnemer interesse getoond, maar dan in een groter gebied. Een groter plot, dan eerder gedacht, leent zich meer voor een snellere ontwikkeling, op voorwaarde dat daar een mix van woningen, waaronder sociale huur, en CPO gerealiseerd kan worden en een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

- d) Collegebesluit 23 april 2024; waarin de definitieve locatie voor de ontwikkeling van sociale woningbouw en een CPO is aangewezen.

d.1. Op basis van de mogelijk toekomstige ontwikkeling is het deel gemeenteground, dat onderdeel uitmaakt van de vergrote potentiële woningbouwlocatie De Akker, toegezegd voor een sociale woningbouwontwikkeling door woningbouwcorporatie Centrada. De grondreservering voor een CPO van maximaal 29 woningen, dient onderdeel uit te maken van de totale woningbouwontwikkeling op de private gronden.

- e) Collegebesluit 28 februari 2025; geringe aanpassing programma De Akker.

Het college heeft besloten tot een geringe programma aanpassing van het kader “bouwen in de mx” voor Turbolocatie De Akker. Dit besluit geeft de mogelijkheid en uitvoering van het beleid om versneld meer woningbouwlocaties te kunnen ontwikkelen. Het kader 550 woningen exclusief 29 CPO woningen blijft gehandhaafd. De beeldkwaliteit is een belangrijk kader in de toekomstige besluitvorming.

## Argumenten

### *1. Dekking plankosten nodig voor deel gemeentegrond Turbolocatie De Akker.*

De Turbo ontwikkellocatie De Akker betreft ook een deel gemeentegrond. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling er meer plankosten voor rekening van de gemeente komen. Deze plankosten zijn nu nog ongedekt. Voor de plankosten dekking van de private ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst met ontwikkelpartijen gesloten. De plankosten voor het deel gemeentegrond worden gedekt uit het gevraagde voorbereidingskrediet en verrekend binnen een nieuw op te stellen grondexploitatie. Een voorbereidingskrediet zorgt voor voldoende dekking in deze fase.

### *2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd worden. De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst (bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) en mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa.

### *3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie De Akker;*

Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie. Indien dit binnen 5 jaar niet mogelijk is mag, op grond van de nieuwe BBV voorschriften, als alternatief voor het definitief afboeken van de kosten een voorziening worden gevormd. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten voor het betreffende gebied.

### *4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.*

In het geval er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd of de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen en de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt, dan komt dit ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achter vang dient.

## Kanttekeningen

Het deel gemeentegrond is binnen deze totaal ontwikkeling door uw college toegewezen aan woningbouwcorporatie Centrada ten behoeve van sociale woningbouw. Deze toewijzing kan leiden tot een negatieve grondexploitatie, maar maakt wezenlijk onderdeel uit van de haalbaarheid van de totale Turbolocatie woningbouw De Akker. Een eventueel verwacht tekort wordt aangemeld voor de Kadernota 2026-2029.

## Financiën

Het initiële voorbereidingskrediet dat voor de 8 locaties door uw raad is vastgesteld in 2021, heeft voor het project De Akker tot dusver ca. €52.000 lasten. Hetgeen voor De Akker een overschrijding van

circa 13.000,- betekent. Dit bedrag is verwerkt in deze krediet aanvraag en wordt ten laste gebracht van de nog op te stellen nieuwe grondexploitatie voor de Turbo locatie De Akker.

Vorbereidingskrediet 100 woningen Centrada. De berekening van het vorbereidingskrediet is gebaseerd op de 50 woningen norm. Omdat het gaat om de bouw van appartementen is maatwerk toegepast. Het vorbereidingskrediet zal worden ingezet t.b.v. de kosten in de verkenning-, haalbaarheids- en ontwerpfasen.

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

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

## Vervolg

Na vaststellen van een vorbereidingskrediet kan de ontwikkeling van de Turbolocatie De Akker ambtelijk en projectmatig verder worden opgepakt.

### Participatie

Tijdens het participatieproces van de ontwikkelpartij zijn een aantal zorgpunten door omwonenden geuit. De ontwikkelpartij heeft een aantal van die zorgpunten beantwoord, na uitkomst van de diverse onderzoeken, als terugkoppeling binnen dit participatieproces.

Vooruitlopend op de totale ontwikkeling en de Omgevingsplan procedure gaan we nog bestuurlijk in gesprek met omwonenden over eventuele resterende aandachtspunten.

## Bijlagen

Geen.

Lelystad, 18 maart 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

A.N. van den Bergh

*\*Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*