

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.511

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

Onderwerp: Planvoorbereidingskrediet 10 projecten 'Lelystad Next Level; Emerging city'

Voorgesteld besluit

1. Een algemeen voorbereidingskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen om de eerste 10 projecten uit het programma Lelystad Next Level; Emerging city uit te werken tot meerdere grondexploitaties;
2. Vanuit het algemene voorbereidingskrediet direct een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het project Landtong / Gelderse Diep en een voorbereidingskrediet van € 150.000 voor het project Fjord;
3. In afwijking op de Nota Grondbeleid 2023-2030 het college de bevoegdheid te geven uit de op grond van de beslispunten 1 en 2 nog resterende kredietruimte van €1,2 mln. eigenstandig middelen beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van 8 nog nader te benoemen locaties en de raad hierover actief te informeren;
4. Het algemene voorbereidingskrediet en de hieruit voortkomende voorbereidingskredieten voor de afzonderlijke projecten als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
5. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van nieuw vast te stellen grondexploitaties;
6. 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

Er is geen voorgaande besluitvorming. Wel is er een nadrukkelijke koppeling met het RV 'Aanvraag programmabudget Lelystad Next Level: Emerging city'

Inleiding

Het programma Lelystad Next Level: Emerging city; verrijking Lelystad Oost, een stad vol diversiteit en verbinding, ambities en mogelijkheden, kracht en kwaliteit

Een stad vol diversiteit en mogelijkheden. Verbinding en versterking. Kracht en kwaliteit. Verdichting van de stad met middelduur en duur wonen, te beginnen in Lelystad Oost. Dit programma is bedoeld om een start te maken met projecten voor middelduur en duur wonen. Het is vanuit diverse overwegingen noodzakelijk om snel hiermee een begin te maken. Immers, de stad kent een eenzijdige bevolkingsopbouw en woningvoorraad. Dit maakt de stad kwetsbaar en belemmert de inwoners in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Vooraf in Lelystad Oost, waar de wat minder jonge wijken van Lelystad liggen, komt dit sterk naar voren. Centrada werkt hier hard aan het groot onderhoud en het verbeteren van haar bezit, ontwikkelt sloop/nieuwbouw projecten en werkt samen met de gemeente aan de verbetering van het gebruik van het openbaar gebied. De gemeente op haar beurt investeert in de verdere ontwikkeling van het openbaar gebied en met het VHF programma pakt de gemeente achterstallig woningonderhoud van het particuliere bezit aan. Dit gebeurt met een grootschalige aanpak (ca. € 56 miljoen subsidie VHF en tientallen miljoenen euro's aan leningen die in de toekomstige tijd worden uitgezet).

Is dit genoeg voor de gezonde en krachtige ontwikkeling van de stad, ook ver in de toekomst? Een stad waar ieder zich in thuis moet kunnen voelen, kansen kan grijpen en zich kan ontwikkelen. Een stad met voorzieningen, kwaliteit van wonen, werken en verblijven voor iedereen. Een stad die betaalbaar is, waarin mensen elkaar stimuleren en mensen van elkaar kunnen leren. Een voorbeeld voor elkaar zijn. Kortom meer reuring, energie, investeringen, bestedingen, emancipatorisch vermogen en revitalisering.

Het antwoord is duidelijk: nee dit is niet voldoende. Immers de bron van deze belemmering is niet weggenomen: de eenzijdige en kwetsbare structuur.

Hiervoor is nodig dat de samenstelling van de bevolking zich diversifieert. Hoog opgeleiden, hogere en hoge inkomensgroepen, oftewel mensen met een meer onderscheidende Sociaal Economische Status, moeten daartoe hier de samenleving komen versterken, verrijken en bijdragen aan verbetering van de samenleving. Investeren in de stad en met hun koopkracht de bestedingen bevorderen. Maar ook investeren met hun inzet, denkkracht en energie in de stad en hun mensen. Wil dit tot merkbare resultaten leiden voor de stad als geheel zal een aanzienlijke inzet noodzakelijk zijn.

Het vraagt om een snelle en voortvarende aanpak om in enkele jaren tijd de eerste resultaten ook daadwerkelijk zichtbaar te maken en ook op middellange termijn hier substantieel verandering in aan te brengen. Dit is een ontwikkeling die Lelystad alleen kan neerzetten als de markt met een voldoende concurrerend product komt. Hiervoor is een marktgerichte aanpak benodigd die op de doelgroep is toegesneden om snel tot degelijke resultaten te komen.

Mensen uit andere regio's die tot deze doelgroep behoren moeten hier daadwerkelijk willen komen wonen. Dit betekent dat met name groenbestemmingen (groenstructuren in de wijk, wijkparken en de groen/blauwe hoofdstructuur van de stad), die de benodigde hoge kwaliteit van de woonomgeving hebben om ruimte te kunnen bieden aan de beoogde woonmilieus, in aanmerking kunnen komen als mogelijke voor dit programma te ontwikkelen locatie. Daarbij is het de uitdaging om deze ontwikkeling samen te laten gaan met verdere investeringen in de functie van die gebieden, zodat ook woonwijken die om deze locaties zijn gelegen meeprofitieren. De te realiseren locaties moeten derhalve een hoge toegevoegde waarden gaan bieden aan de omliggende woonwijken en daarmee voor de gehele stad.

Deze aanpak wordt ook beleidsmatig in meerdere beleidsnota's als kansrijk gezien:

- In Lelystad Next Level wordt het als een noodzakelijke voorwaarde gezien om als stad verder te kunnen groeien.
- De concept omgevingsvisie (augustus 2025) bevestigt dit beeld.
- Stedelijke verdichting uitgaande van een groene kwaliteit, wordt hierbij uitdrukkelijk niet uitgesloten
- Ook in de woonvisie (2023) wordt het creëren van aantrekkelijke woonmilieus genoemd als noodzakelijk om sterkere schouders naar Lelystad te halen.
- Tot slot dragen de ontwikkelingen die volgen uit dit programma indirect bij aan de financiële dekking voor de aanstaande afbouw van de ICL- gelden door het toevoegen van woningen.

Kortom de ingeslagen weg is reeds enkele jaren door de raad en door het college benoemd als een noodzakelijke ontwikkeling die snel moeten worden ingezet. Daarbij is er ook een maatschappelijk belang om vanuit het Nationaal Programma Leefbaar & Veilig de leefbaarheid en het ontmoeten in Lelystad Oost te bevorderen. Dat gebeurt met dit programma.

Dit kredietvoorstel maakt het mogelijk om te komen tot de snelle opzet van een praktische aanpak voor de ontwikkeling van 10 locaties in eerste instantie. Het voorziet thans al 2 locaties die direct als pilotproject nader moeten worden uitgewerkt:

- Landtong / Gelders diep
- Fjord

Daarnaast zijn er 2 andere beoogde locaties om als pilot uit te werken die een grotere mate van complexiteit kennen:

- Oostrandpark
- de IJsbaan.

Voor deze 2 locaties wordt meteen gestart met een nadere uitwerking, maar het is de verwachting dat het een wat langere tijdspanne zal vergen om deze tot realisatie te brengen.

Taakstellend moeten daarnaast in de eerste fase van het programma nog 6 locaties worden geselecteerd die binnen de vastgestelde kaders van voormelde nota's passen en geschikt zijn om te ontwikkelen voor middelduur en duur wonen. Hier worden dan studieprojecten voor opgestart, die moeten leiden tot definitieve projectvoorstellen ter realisatie.

Hiervoor wordt een flexibel projectteam samengesteld, bestaande uit professionals uit de staande organisatie en waar nodig aangevuld met externe expertise. Dit team kan in wisselende samenstelling werken, zodat projecten die snel kunnen worden gerealiseerd voortvarend worden opgepakt, terwijl complexere projecten met een langere doorlooptijd zorgvuldig worden voorbereid.

Doel is om het programma in het voorjaar van 2026 volledig operationeel te hebben en de eerste projecten eind 2026/begin 2027 in uitvoering te kunnen nemen.

Argumenten

1. Een algemeen voorbereidingskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen om de eerste 10 projecten uit het programma Lelystad Next level: Emerging city uit te werken tot meerdere grondexploitaties;
 - 1.1. Door het beschikbaar stellen van het totale algemene voorbereidingskrediet kan de uitwerking ten behoeve van de eerste 10 projecten worden gestart.
 - 1.2. De voorbereidingskosten van alle 10 projecten moeten passen binnen de kostensoortenlijst en mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Voorbereidingskredieten zijn nodig om de ontwikkeling intern te bekostigen en de haalbaarheid te verkennen. Deze kosten worden bij de vaststelling van de grondexploitatie hierin meegenomen.

- 1.3. Bijdragen aan woningbouwversnelling én het aantrekken van de beoogde doelgroepen (mensen met een hogere sociaal economische status) is belangrijk voor het behoud van bestaande voorzieningen in Lelystad en de groei van de gemeente.
- 1.4. De totale hoogte voor het voorbereidingskrediet is gebaseerd op berekeningen aan de hand van inschattingen en landelijke ervaringscijfers voor de gemiddeld benodigde inzet en kosten om een project van initiatieffase uit te werken naar de realisatiefase.
2. Vanuit het algemene voorbereidingskrediet direct een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het project Landtong / Gelderse Diep en een voorbereidingskrediet van € 150.000 voor het project Fjord;

Voor de eerste twee projecten (Landtong/Gelderse Diep en Fjord) wordt de raad op dit moment ook voorgelegd in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 150.000 per project om meteen na positieve besluitvorming door de raad te kunnen starten met de planvoorbereiding. Wanneer de raad instemt met deze projecten resteert € 1,2 miljoen voorbereidingskrediet voor de 8 nader te bepalen projecten. Voor deze andere 8 projecten zal het starten van de planvoorbereiding (en daarmee het putten uit het algemene voorbereidingskrediet) pas aan de orde zijn nadat een door het programma uit te voeren locatieonderzoek heeft uitgewezen welke locaties hier concreet voor in beeld zijn en hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden (zie beslispunt 3).

3. In afwijking op de Nota Grondbeleid 2023-2030 het college de bevoegdheid te geven uit de op grond van de beslispunten 1 en 2 nog resterende kredietruimte van € 1,2 mln. eigenstandig middelen beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van 8 nog nader te benoemen locaties en de raad hierover actief te informeren;
 - 3.1. Om snelheid en flexibiliteit in het programma te behouden, is het van belang dat het college kan besluiten over het starten van de planvoorbereiding van een locatie en daarbij kosten te maken voor de planvoorbereiding, het ontwerp, personele kosten en onderzoeken. Hierbij zal zij de raad actief informeren, de raad kan vanuit haar controlerende rol dan altijd bijsturen. Het college legt achteraf verantwoording af aan de raad via de P&C cyclus waaronder het MPG. Tevens blijft de raad aan zet om het besluit over daadwerkelijke realisatie te nemen middels het vaststellen van een grondexploitatie.
 - 3.2. Om binnen het onder beslispunt 1 gevraagde krediet van € 1,5 miljoen de eerste 10 projecten te kunnen realiseren, zal het gemiddelde voorbereidingskrediet per project ca. € 150.000 moeten bedragen. Per project wordt echter op basis van de ruimtelijke opgave een kostenraming van de benodigde planvoorbereiding gemaakt, zodat de feitelijke kredietomvang per project van dit gemiddelde kan afwijken.
4. Het algemene voorbereidingskrediet en de hieruit voortkomende voorbereidingskredieten voor de afzonderlijke projecten als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
 - 4.1. 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.
5. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van nieuw vast te stellen grondexploitaties;
 - 5.1. 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 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.

Gezien de aard van de verschillende projecten is de kans reëel aanwezig dat de alsdan vast te stellen grondexploitaties een positief financieel resultaat zullen hebben. Het eventuele positieve resultaat op de grondexploitaties zal op reguliere wijze via de resultaatbestemming toegevoegd worden aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalsystematiek bestemd worden

6. 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.
- 6.1. 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 achtervang dient.

Kanttekeningen

1. Het nu aangevraagde voorbereidingskrediet is niet gebaseerd op de 50-woningen norm die daartoe in Lelystad normaliter wordt gebruikt. Om versnelling in de woningbouwopgave te kunnen realiseren wordt maatwerk toegepast. Voor een groot deel van de te ontwikkelen projecten zijn de locaties nog niet bekend. Derhalve is voor die locaties ook niet duidelijk hoeveel woningen het project betreft. Om deze reden kan de 50-woningen norm niet worden toegepast.
Het nu aangevraagde voorbereidingskrediet is echter taakstellend voor het tot realisatie brengen van de eerste 10 projecten uit het programma. De voortgang van de projecten in relatie tot de bestedingen in het voorbereidingskrediet zullen nauw worden gemonitord en het college legt hierover verantwoording af aan de raad via de P&C-cyclus waaronder het MPG.
2. De nota Grondbeleid 2023-2030 geeft het college – vanuit het revoluerend voorbereidingskrediet – een investeringsplafond voor de voorbereidingskosten van €50.000 per project (maximaal €1 miljoen voor alle grondexploitaties). Het voorstel om het college de bevoegdheid te geven binnen het onder beslispoint 1 genoemde voorbereidingskrediet en de inhoudelijke kaders daarvan eigenstandig middelen beschikbaar te stellen voor de voorbereiding van grondexploitaties alsook de te ontwikkelen locaties te benoemen wijkt hiervan af. Dit voorstel maakt het mogelijk om te komen tot de snelle opzet van en een praktische aanpak voor de ontwikkeling van tien locaties en daarmee de beoogde versnelling te realiseren.
3. Parallel aan de besluitvorming rond dit voorgesteld besluit ligt ook besluitvorming voor om voor de programmakosten van het programma 'Lelystad Next Level: Emerging city' voor 2026 een budget van € 400.000 ter beschikking te stellen. Deze €400.000 is bedoeld voor programmakosten in 2026. Er is in totaal €2 mln. nodig voor de programmakosten over een periode van 5 jaar om tot een succesvol programma te kunnen komen. Bij de Programmabegroting 2027-2030 zal daarom een voorstel worden ingediend voor budget en dekking van het vervolg voor 2027 t/m 2030 (€400.000 per jaar gedurende vier jaar). Zonder deze financiële middelen is dit programma niet uitvoerbaar en zullen derhalve ook de 10 projecten waarvoor in dit besluit voorbereidingskrediet wordt gevraagd niet tot uitvoering komen.
4. Bij het in productie nemen van locaties is actief grondbeleid het uitgangspunt. In de praktijk kan het echter voor bepaalde locaties nodig zijn om hier een meer faciliterende rol te nemen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de betreffende locatie niet of slechts gedeeltelijk in eigendom is van de gemeente.

Financiën

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

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

Vervolg

Na het instellen van het programma en het verstrekken van het voorbereidingskrediet zal de uitwerking van de eerste 2 beoogde locaties worden opgestart. Zodra voor deze locaties een grondexploitatie kan worden gestart zal dit aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Tevens zal parallel aan het uitwerken van de eerste 2 locaties worden gestart met locatiestudies om de beoogde overige 8 locaties te identificeren. Over deze locatiekeuzes en eventueel vrijgegeven voorbereidingskrediet zal het college de raad actief informeren.

Bijlagen

Lelystad, 2 december 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*