

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.225

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Mastervisie ZuiderC en Samenwerkingsovereenkomst

Voorgesteld besluit

1. De Mastervisie ZuiderC met de volgende leidende principes vast te stellen;
 - a) compacte buurtschappen,
 - b) cohesie met natuur en
 - c) complete samenleving
- en de volgende hoofdpunten bij de ontwikkeling van ZuiderC:
 - d) De aanleg van nieuwe natuur is een belangrijk onderdeel van het plan
 - e) Water en bodem sturend is een belangrijk uitgangspunt
 - f) In het plangebied wordt het Woningbouwprogramma gerealiseerd en circa 24 ha Bedrijventerrein.
 - g) ZuiderC zal met ca 13000 woningen ruimte bieden aan ruim 25.000 inwoners
 - h) Het uitgangspunt is dat minimaal twee derde (2/3) van het totale Woningbouwprogramma in het Plangebied zal bestaan uit Betaalbare woningen.
 - i) Die voldoen aan de door het Ministerie van BZK gehanteerde betaalbaarheidsgrenzen (€ 390.000 voor koopwoningen in 2024), waarbij voor fase 1 tevens de uitgangspunten zoals bepaald in de Woonvisie 2022-2027 van de Gemeente van toepassing zijn.
 - j) In het Plangebied worden maatschappelijke en commerciële voorzieningen gerealiseerd passend voor het betreffende stadsdeel.
 - k) het gebied zal gefaseerd in een periode van 20 tot 25 jaar ontwikkeld worden
 - l) Het programma wordt in deelfases verder uitgewerkt
 - m) het programma heeft flexibiliteit in zich om op veranderingen in beleid en economie te kunnen inspelen.
 - n) De nieuwe natuur wordt door de terreinbeherende organisatie ontwikkeld, aangelegd, ingericht en beheerd.
 - o) Gestreefd wordt om snel te starten met de aanleg van natuur, zodat het tijd krijgt om te groeien en de eerste bewoners ook gelijk profijt van hebben.
 - p) Gestreefd wordt om minimaal twintig procent van de woningproductie van hout en andere biobased materialen is, zodat nieuwe woningen sneller en duurzamer worden gebouwd.

- q) Ingezet wordt op energieneutraal of energieleverend ontwikkelen en het streven is om klimaatbestendig te ontwikkelen, waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen (droogte, hitte, extreme regenbuien en mogelijke overstromingen) worden verkleind.
2. Kennis te nemen van de samenwerkingsovereenkomst ZuiderC en daarop geen wensen en bedenkingen mee te geven.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 16 juli 2024, want het vaststellen van de Mastervisie hangt samen met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst. en vormt daarin het inhoudelijk richtinggevend kader als startpunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de plannen. Met de samenwerkingsovereenkomst kan een uitvoeringsorganisatie worden ingericht en kan spoedig tot uitvoering over worden gegaan, om op die wijze de woningbouwversnelling en Lelystad voort te zetten en de continuïteit van bouwen na te streven. Als we binnen deze raadsperiode inhoud willen geven aan de woningbouwversnelling, dan is haast geboden.

Voorgaande besluitvorming

Sinds de ondertekening van de intentieverklaring in 2022 werken de gemeente en het RVB nauw samen aan onder meer een nota van uitgangspunten (vastgesteld mei '22), een mastervisie, een BOK en een SOK.

In de Bestuursovereenkomst van 18 januari 2024 (BOK) zijn (nader uit te werken) afspraken vastgelegd tussen de Gemeente Lelystad, de Provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, het Ministerie van Justitie en Veiligheid en het Rijksvastgoedbedrijf.

Inleiding

In samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gaat de gemeente Lelystad het nieuwe stadsdeel ZuiderC ontwikkelen. De lat ligt hoog bij de ontwikkeling van ZuiderC.

Het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad willen met de ontwikkeling van ZuiderC, als de grootste uitleglocatie van Lelystad, een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouw, de klimaatopgave, de energietransitie en een circulaire economie.

In ZuiderC wordt ruimte geboden aan 13.000 tot 15.000 woningen, voor ca 25.000 nieuwe inwoners. Om dit te ontwikkelen wordt een woonmilieu gecreëerd die prachtig aansluit bij de kwaliteiten van Lelystad waarin de Nieuwe Natuur de stad in wordt getrokken met een robuuste groenblauwe hoofdstructuur. Er wordt ingezet op een complete en inclusieve samenleving met een tiental compacte buurtschappen waarin wordt gewoond, gewerkt, geleerd, gesport en gespeeld. Een stadsdeel dat zich op die manier moet gaan verhouden tot de bestaande stad. Uitgangspunt is dat minimaal twee derde van het totale woningbouwprogramma zal bestaan uit betaalbare woningen. Het streven is dat minimaal twintig procent van de totale woningproductie van hout en andere biobased materialen is, zodat nieuwe woningen sneller en duurzamer worden gebouwd. Het gebiedsconcept voor de ontwikkeling van dit gebied is uitgewerkt in een Mastervisie. Deze Mastervisie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voor deze gebiedsontwikkeling zullen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie opzetten. De afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Alvorens het college besluit omtrent deze samenwerkingsovereenkomst wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen mee te geven via een raadsvoorstel. Dat kan meegenomen worden in het voorgesteld besluit van het raadsvoorstel van de Mastervisie.

Argumenten

1. De Mastervisie ZuiderC vast te stellen;

1.1 De Mastervisie is de ruimtelijke visie waarin de ambities en beleidsdoelen voor de ontwikkeling van ZuiderC in hoofdlijnen zijn beschreven.

De inhoud is gebaseerd en tot stand gekomen op basis van diverse onderbouwende en achterliggende onderzoeken. De mastervisie bevat een ruimtelijke visie en is een stip op de horizon waar naartoe wordt gewerkt. De visie wordt gedurende de looptijd van de ontwikkeling in delen (gefaseerd) uitgewerkt en preciezer gemaakt, alvorens de daadwerkelijke grote investeringen in realisatie worden gedaan. Er is flexibiliteit in het programma en ruimtegebruik om op veranderingen in beleid en economie te kunnen inspelen.

1.2 Met de Mastervisie ZuiderC wordt ingezet op een kwalitatieve bijdrage aan de bestaande stad.

Hiervoor zijn de volgende leidende principes gehanteerd: compacte buurtschappen, cohesie met natuur en een complete samenleving en gelden de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling van ZuiderC.

De onderscheidende kwaliteit van ZuiderC bestaat uit de optimale beleving van de natuur. Door de compactheid van de buurtschappen is de natuur nooit ver weg. Het landschap loopt door tot in de haarvaten van de buurten: van de hoofdstructuur, via de buurtbeek, de binnentuinen, de straten tot op de gebouwen. Op alle schalen wordt natuurinclusief ontworpen. De kern van ZuiderC is een robuust groenblauw raamwerk met slenken en bos, dat aansluit op de natuur van het Hollandse Hout, de Oostvaardersplassen en het Markermeer. Dit kerngebied bestaat uit natuur: ruig en optimaal ingericht voor de biodiversiteit. Het streven is een uitbreiding van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uitgangspunt is dat dit kerngebied door een natuurbeheerder wordt ontwikkeld en beheerd. Voor een goed functionerend netwerk worden op twee punten de kreken onder de Laan van Nieuwland door getrokken.

Rondom het kerngebied en tussen de buurtschappen liggen de flexibele parkzones. Dit zijn enerzijds recreatieve gebieden met een invulling voor divers gebruik, zoals sporten en spelen. Anderzijds dienen deze zones ook als buffers voor de buurtschappen, zodat de exacte positie, omvang en vorm nog nader uitgewerkt kan worden. Op basis van verder onderzoek naar bodem en water zal de ligging van de slenken en de ophogingen van de buurtschappen verfijnd worden.

ZuiderC vormt zich tot een complete en inclusieve samenleving. Daarmee bedoelen we ook ruimte voor onderwijs, cultuur, sport etc. Er wordt gewoond, gewerkt, geleerd, gesport en gespeeld in en rondom de compacte buurtschappen. Er wordt ingezet op een grote diversiteit aan woonmilieus en bijbehorende voorzieningen. Deze diversiteit wordt ontleend aan de verschillen in ligging, omvang en dichtheid tussen de buurtschappen. Door hun compactheid sluiten ze goed aan op de menselijke maat. Ieder buurtschap heeft een centraal punt. Hierdoor wordt ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd. Afhankelijk van het aantal bewoners zijn

er ook specifieke voorzieningen aanwezig. Gelegen in het robuuste natuurlijke landschap bieden de buurtschappen van ZuiderC ruimte aan circa 25.000 nieuwe inwoners. ZuiderC wordt een gemengd gebied, waarin de verschillende prijsklassen en woningcategorieën evenwichtig vertegenwoordigd zijn. Het uitgangspunt is om 2/3 betaalbare woningen te realiseren waarvan 30% in het sociale segment. Voor de grens van betaalbaarheid sluiten we aan bij het landelijk volkshuisvestingsbeleid en de Woondeal MRA. Voor de eerste fase geldt als aanvullende kader dat we voldoen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor de volgende fases maken we nadere afspraken over het dan geldende gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

1.3 De Mastervisie sluit goed aan bij de Omgevingsvisie Lelystad en draagt bij aan de doelstellingen van Lelystad Next Level

ZuiderC is onderdeel van de groene rand van Lelystad, die wordt gekarakteriseerd als een groene buffer en recreatieve zone van de stad met unieke ontspannen woonmilieus. Wonen vindt plaats in clusters met voldoende ruimte tussen de clusters om de samenhang van de groene rand te waarborgen, waardoor klimaatopgaven ook direct kunnen worden meegenomen. ZuiderC is in de Omgevingsvisie tevens aangemerkt als een van de prioritaire gebieden voor woningbouw.

1.4 De Mastervisie dient als startpunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de plannen, in samenspraak met de omgeving.

De Mastervisie is een visie op hoofdlijnen. Het heeft geen status als instrument volgens de Omgevingswet. Per deelfase zal de Mastervisie verder worden uitgewerkt. In deze planuitwerkingen zal ook participatie georganiseerd worden. De mastervisie ZuiderC is het startpunt van een mooie samenwerking tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente. Ook is dit het startpunt van de verdere uitwerking, waarbij de omgeving via een participatietraject (start najaar 2024) wordt gevraagd te reageren, mee te denken, wensen en zorgen te uiten en ideeën te delen. De input zal nauwkeurig worden gewogen en de resultaten dienen als input voor de verdere uitwerking van de plannen. Voor dit traject wordt in het zomerreces gewerkt aan het participatie- en communicatieplan. Deze zal na het zomerreces worden gedeeld met het college en de raad

1.5 In de In de samenwerkingsovereenkomst staat dat de gemeente binnen 6 maanden de Mastervisie moet hebben vastgesteld

Daarom wordt de raad voorgesteld niet alleen de hoofdprincipes en uitgangspunten vast te stellen, maar ook de Mastervisie als document. In de Mastervisie zijn immers de ambities en uitgangspunten vastgelegd die het uitgangspunt voor planontwikkeling richting de realisatie vormen. Dit is ook zo opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.

De vaststelling van de Mastervisie in de raad kan (door bijv vragen en discussie) vertraging oplopen. De SOK kan desondanks aangegaan worden zonder directe vaststelling van de Mastervisie. Wanneer de mastervisie binnen die 6 maanden niet wordt vastgesteld, is in de SOK opgenomen dat de SOK dan ook ontbonden wordt.

2, Kennis te nemen van de Samenwerkingsovereenkomst ZuiderCen daarop geen wensen en bedenkingen mee te geven

2.1 Op deze wijze wordt de raad betrokken bij de vaststelling van de SOK

Het is een collegebevoegdheid om de SOK aan te gaan. Het college betreft daarbij graag de raad bij, door het besluit voor te leggen voor geen wensen en bedenkingen.

Hoewel het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst een bevoegdheid van het college is, wordt de raad op de deze manier meegenomen. Via het verzoek tot geen wensen en bedenkingen kenbaar maken op de samenwerkingsovereenkomst wordt de raad in de gelegenheid gesteld indien de raad

daar aanleiding toe ziet om het college wensen en bedenkingen mee te geven en wordt met dit besluit gelegenheid geboden dat met een amendement kenbaar te maken.

2.2 De samenwerkingsovereenkomst biedt de basis voor de gezamenlijke uitvoering van het Masterplan ZuiderC met het Rijksvastgoedbedrijf

Het is een samenwerking waarin de gemeente met het Rijksvastgoedbedrijf een gebiedsontwikkeling in ZuiderC aangaat, waar een volwaardig stadsdeel van Lelystad ontstaat, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve groeidoelstelling van Lelystad alsmede de regionale en nationale woningbouwopgave. Partijen werken daarbij samen vanuit de gezamenlijke uitvoeringsorganisatie op afstand van de lijnorganisaties

De afspraken hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling, de wijze van samenwerken, de taken en verantwoordelijkheden van partijen, de financiële verhoudingen en het te volgen ontwikkelproces. In de SOK worden de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling concreter uitgewerkt dan in de intentieverklaring en de bestuursovereenkomst.

Deze samenwerkingsovereenkomst is een overeenkomst die gesloten wordt tussen RVB en gemeente Lelystad. De SOK voorziet dan ook niet in een aantal bepalende randvoorwaarden, zoals hoe natuurontwikkeling wordt ingevuld. We hopen op medewerking en financiering door andere partijen. De uitvoeringsorganisatie zal wel de voortgang op de realisatie van oa de aanleg van Nieuwe Natuur ewaken en bevorderen.

2.3 De samenwerkingsovereenkomst biedt de kaders voor het opstellen van een uitvoeringsorganisatie, waaronder de samenwerkingsvorm, de governance en een aantal praktische kaders.

Het organisatieadvies ZuiderC, zie bijlage bij de SOK, doet een voorstel voor de inrichting van de uitvoeringsorganisatie en benoemt de belangrijkste aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Deze onderdelen zijn vastgelegd als kaders in de SOK. De belangrijkste onderdelen worden hier verder toegelicht: Samenwerkingsvorm, Governance en de Samenwerking in de praktijk.

2.4 Voor de samenwerkingsvorm is het advies om te kiezen voor een samenwerking op basis van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) zonder aparte entiteit, waarbij wel de optie wordt geboden om later alsnog voor een entiteit te kiezen.

Voor beide samenwerkingsvormen zijn diverse voor- en nadelen in kaart gebracht. Doorslaggevend is echter dat het voor het RVB niet mogelijk lijkt om op korte termijn binnen het Rijk goedkeuring te krijgen voor een samenwerking op basis van een entiteit. Voor de SOK geldt wel als uitgangspunt dat hierin wordt getracht een samenwerking op basis van een entiteit zoveel mogelijk te benaderen. Dit betekent onder meer dat er een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie wordt opgezet die namens de partijen de ontwikkeling ter hand neemt en dat beide partijen risicodragend deelnemen (90% RVB en 10 % Gemeente, op basis van de verhouding grondeigendom) in de ontwikkeling.

2.5 In de samenwerkingsovereenkomst wordt afgesproken het RVB de administratiehouder van de samenwerking te maken.

Ervan uitgaande dat een entiteit geen optie is (zie uitleg bij de kanttekeningen), is geadviseerd om de projectorganisatie (administratief) bij één van beide organisaties onder te brengen, waarbij deze organisatie de kosten doorbelast aan de ander. Zo houdt één partij het totale overzicht in één administratief systeem.

Er is niet gekozen voor de gemeente Lelystad. Het wordt als logischer ervaren als het RVB als administratiehouder zou optreden vanwege het grotere financiële belang van het RVB in de gebiedsontwikkeling.

2.6 De uitvoeringsorganisatie staat onder leiding van een programmadirecteur en onder toezicht van een Stuurgroep

De gezamenlijke uitvoeringsorganisatie staat onder leiding van een door beide partijen aangestelde programmadirecteur. Het advies is om hem/haar extern namens beide partijen aan te stellen, om daarmee te borgen dat hij/zij namens beide partijen en in het belang van ZuiderC handelt. De organisatie staat onder toezicht van een stuurgroep. Het advies is dat deze stuurgroep bestaat uit vier personen: de verantwoordelijke wethouder en de directeur fysiek namens de gemeente en de verantwoordelijk programmadirecteur en een nog te bepalen functionaris vanuit het Rijk.

2.7 De inrichting van de uitvoeringsorganisatie met bijhorende personele invulling kan op basis van het organisatieadvies

In het begin zal een zwaarder profiel van de projectcontroller nodig zijn, gelet op de vraagstukken rondom financiële governance.

2.8 De uitvoeringsorganisatie krijgt mandaat door middel van het vaststellen van een operationeel plan in de stuurgroep.

Dit plan bevat beschrijft de werkzaamheden en het benodigd budget en omvat telkens een deel van de totale ontwikkeling. Het plan en de begroting dienen te passen binnen de overkoepelende grondexploitatie en de kwalitatieve eisen en kaders die onder meer zijn vastgelegd in de Mastervisie ZuiderC (de gezamenlijke visie van de partijen op de gebiedsontwikkeling). De middelen die nodig zijn om het plan uit te voeren worden door beide partijen vooraf – na vaststelling van het operationeel plan – ter beschikking gesteld. De inbreng van middelen is naar rato van de afgesproken risicoverdeling zowel voor het bedrijfseconomische- als het fiscale resultaat.

. De programmadirecteur krijgt volmacht/mandaat van beide partijen voor onder andere het verlenen van opdrachten aan derden.

Kanttekeningen

1. Kanttekeningen bij de Mastervisie

1.1 De verwachting is dat de voorliggende Mastervisie meer 'groen' bevat dan er naar verwachting in een planuitwerking met een gesloten grex te verwachten is.

De Mastervisie is een visie op hoofdlijnen en zal per deelfase verder uitgewerkt worden. De kaartbeelden geven een indicatie van ruimtegebruik weer maar is nadrukkelijk indicatief en kent nog geen harde grenzen en contouren. Vanwege het uitgangspunt dat het gehele project geen negatief financieel resultaat mag hebben is de Mastervisie bedoeld met de nodige mate van flexibiliteit en aanpassing voor de verdere uitwerking. Het ruimtegebruik op pagina 49 van de Mastervisie geeft drie hoofdonderdelen weer: Natuur, Parkzone/bufferruimte en Ontwikkelgebied. De marge zal zitten in de onderdelen Parkzone/bufferruimte en Ontwikkelgebied waar mogelijk meer rood zal komen dan nu is aangegeven. De 176 ha Natuur zal uitgangspunt blijven.

1.2 Uitblijven verbeterde bereikbaarheid

Een omgevingsrisico van het plan is het uitblijven van de verbeterde bereikbaarheid. Zonder een goede ontsluiting per openbaar vervoer is een lage parkeernorm in het centrumgebied niet haalbaar. Met het additionele parkeren op maaiveld, vervalt de benodigde ruimte voor de natuur en daarmee het excellente woonmilieu. Of dit gaat ten koste van een substantieel aantal woningen in het centrumbuurtschap, waarmee de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.

1.3 Uitblijven van voldoende vraag

In de fasering wordt uitgegaan van een afzet van 500-750 woningen per jaar na een aanloop circa

vier jaar, dit ligt aanzienlijk hoger dan de afzet in het bestaande Warande en historisch gezien in de stad (Warande is altijd ongeveer de helft van de totale opgave in de stad geweest) en sluit aan bij de versnellingsopgave. Het uitblijven van voldoende vraag bij ontwikkelaars of eindgebruikers (i.v.m. kleinere kavels of appartementen) is ook een omgevingsrisico met een grote impact op het financiële resultaat en het tempo van de ontwikkeling.

1.4 Lange looptijd van het plan

Er zullen in de loop van de tijd de nodige aanpassingen in het plan gemaakt moeten worden. Dit wordt dan opgevangen door gefaseerd uitwerkingen te maken.

2. Kantekeningen bij de samenwerkingsovereenkomst

2.1 De SOK gaat uit van een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie zonder dat hier een juridische entiteit (bijvoorbeeld een VOF) aan ten grondslag ligt.

Een separate juridische entiteit wordt zowel door de RVB als door de gemeente als de meest wenselijke samenwerkingsvorm gezien. Hoewel er vanuit het RVB bereidheid is om deze vorm te verkennen blijft de verwachting dat hier in de intern besluitvorming binnen het Rijk nu geen akkoord op zal komen. Een dergelijke samenwerking wordt getoetst aan het deelnemingenbeleid van het ministerie van Financiën en moet worden goedgekeurd in onder meer de eerste en tweede kamer. Het verkennen van deze optie zal naar verwachting de nodige tijd kosten en de uitkomst is onzeker.

2.2 Een belangrijk aandachtspunt is dat de fiscale positie van het RVB in gebiedsontwikkelingen momenteel nog onduidelijk is.

Er is nog geen uitsluitsel van de Belastingdienst over het moment waarop het RVB handelt als ondernemer bij gebiedsontwikkeling. Daarmee is onduidelijk vanaf welk moment het RVB BTW over de te maken kosten voor de gebiedsontwikkeling kan terugvragen. Dit terwijl Lelystad voor BTW aanspraak kan doen op het BTW-compensatiefonds. Wanneer veel kosten via het RVB gemaakt worden is er dus een risico dat de in rekening gebrachte BTW een kostenpost wordt voor de gebiedsontwikkeling.

In de SOK is opgenomen dat beide partijen zoeken naar een fiscaal meest ideale vorm, waarbij het RVB in beginsel zich in het bijzonder inspant voor een oplossing.

Financiën

1. Financiële aspecten ten aanzien van de Mastervisie

Een financiële doorrekening van de Mastervisie gaat plaatsvinden per deelfase.

De Mastervisie is een visie op hoofdlijnen en zal per deelfase verder (financieel)uitgewerkt worden. Het is in dit stadium nog niet mogelijk de Mastervisie geheel door te rekenen, vanwege de vele variabele die nu nog bestaan.

Vanwege het uitgangspunt dat het gehele project geen negatief financieel resultaat mag hebben is de Mastervisie bedoeld met de nodige mate van flexibiliteit en aanpassing voor de verdere uitwerking. Het ruimtegebruik op pagina 49 van de Mastervisie geeft drie hoofdonderdelen weer: Natuur, Parkzone/bufferruimte en Ontwikkelgebied. De marge voor flexibiliteit zal zitten in de onderdelen Parkzone/bufferruimte en Ontwikkelgebied waar mogelijk meer rood zal komen dan nu is aangegeven. De 176 ha Natuur zal uitgangspunt blijven.

De financiële doorrekening van de Mastervisie is nog in bewerking.
Daarmee is de financiële impact voor het aandeel van de gemeente in deze fase nog niet compleet.

Een eerste doorrekening zal volgen in het najaar bij het ontwerp omgevingsplan. Dan zal bij de vaststelling in de raad duidelijk zijn wat hier de financiële impact is op de gemeente. Zowel qua resultaat van de grondexploitatie, als ook op de toekomstige meerjarenbegroting (bijv. extra onderhoud, kap.lasten voorzieningen, extra inkomsten, etc.).

2. Financiële aspecten ten aanzien van de Samenwerkingsovereenkomst

Het uitgangspunt is dat het gehele project geen negatief financieel resultaat mag hebben. Het RVB heeft inmiddels akkoord van hun Investeringscommissie (IC) voor de start van fase 1, op basis van een opgestelde businesscase voor ZuiderC. Deze businesscase is deels gebaseerd op aannames en variabelen die wij als gemeente niet goed kunnen overzien. Door het akkoord van de IC wordt er vanaf dit jaar, jaarlijks via de begroting van BZK, financiële middelen beschikbaar gesteld voor de realisatie van fase 1 (+/- 2.000 woningen). Voor de volgende fase wordt t.z.t. een apart besluit voorgelegd, dit is in lijn met de afspraken uit de SOK om per fase een nadere overeenkomst op te stellen.

Het RVB is bij de berekening (GREX) uit de businesscase voor ZuiderC er vanuit gegaan dat de BTW voor een deel (5 mio) niet verrekenbaar is en moet worden betaald. Dit bedrag kan beschouwd worden als best-case scenario, wij achten de kans groot dat dit bedrag in de praktijk hoger uit zal vallen. Er zijn echter ook mogelijkheden voor het oplossen van de verrekening van de BTW. Mocht een dergelijke oplossing worden gekozen, dan zal dit mogelijk leiden tot een meevaller in de verder uit te werken projectexploitatie.

Een samenvatting van de financiële doorrekening voor het totaal en voor fase 1 zoals deze aan de investeringscommissie is voorgelegd, wordt spoedig wanneer deze beschikbaar is aan college en raad beschikbaar gesteld en als bijlage opgenomen in de SOK.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn verder afspraken opgenomen over o.a historische kosten, budget uitvoeringsorganisatie, projectexploitatie, en kostenverhaal.

De uitvoeringsorganisatie voert het jaarlijkse operationele plan uit met het bijbehorende budget met als kerntaak voorbereiding, aanbesteding, regie en controle. Daarvoor krijgen ze geld (volgens afgesproken kostenverdeling) vanuit zowel het RVB als de gemeente. Dit geld staat op een aparte gezamenlijke rekening (onder beheer van het RVB). Hierdoor is geen sprake van facturatie achteraf. Echter zal bij opdrachtverlening aan derden de opdracht altijd formeel/administratief vanuit één van beide partijen verleend worden. Daarbij worden vanwege de fiscale situatie de grote opdrachten vooralsnog op naam van de gemeente verleend.

Ter uitvoering van de SOK stelt de uitvoeringsorganisatie per deelfase een projectexploitatie en daarbij behorende analyse van kansen, risico's en beheersmaatregelen op die goedkeuring behoeft van Het RVB als mede van de gemeenteraad.

Vervolg

Na vaststelling van de Mastervisie en het besluit van geen wensen en bedenkingen op de Samenwerkingsovereenkomst in de raad van 16 juli zal het college spoedig definitief besluiten de Samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.

Met een nader te bepalen handeling zal na het zomerreces de ondertekening plaatsvinden.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst en het Organisatieadvies kan de uitvoeringsorganisatie ingericht en bemenst worden.

Gemeente en Rijksvastgoedbedrijf streven naar en spannen zich in voor een voortvarende start van de gebiedsontwikkeling en een spoedige start van de eerste Fase. De planning van de gebiedsontwikkeling zit als bijlage inbegrepen bij de Samenwerkingsovereenkomst.

Zie voor de verdere vervolgstappen van de ontwikkeling ook hoofdstuk Vervolgstappen in de Mastervisie

De vaststelling van de Mastervisie loopt parallel aan de besluitvorming rondom het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst. Mocht de besluitvorming van de Mastervisie vertraging gaan ondervinden, dan kan de SOK desondanks aangegaan worden zonder directe vaststelling van de Mastervisie. Wanneer de Mastervisie binnen die 6 maanden niet wordt vastgesteld, is in de SOK opgenomen dat de SOK dan ook ontbonden wordt.

Bijlagen

Mastervisie

Samenwerkingsovereenkomst (en de bijhorende bijlagen)

Lelystad, 11 juni 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*