

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.290

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

Onderwerp: Aanvullend voorbereidingskrediet Fjord - Centrada

Voorgesteld besluit

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 71.600 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een grondexploitatie voor de locatie Fjord;
2. Het aanvullend 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 voor de locatie Fjord;
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

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 30 juni want op dit moment is het in 2024 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet volledig benut en is er verder geen budget beschikbaar. De voorbereidende werkzaamheden vinden wel doorgang.

Voorgaande besluitvorming

Collegebesluit – 03-09-2024: vanuit revolverend voorbereidingskrediet is een krediet van €48.000,- beschikbaar gesteld voor verkenning van de gemeente en Centrada naar een ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening met sociale huurappartementen aan de Fjord te Lelystad.

Inleiding

Voor de verdere ontwikkeling van de locatie Fjord is aanvullend voorbereidingskrediet noodzakelijk. In 2024 heeft het college reeds middelen beschikbaar gesteld vanuit het revolverend voorbereidingskrediet voor een eerste verkenning van de mogelijkheden om op deze locatie een maatschappelijke voorziening te realiseren, gecombineerd met sociale huurappartementen. Dit krediet is inmiddels volledig benut.

Om de ontwikkeling van het project Fjord zorgvuldig en voortvarend te kunnen voortzetten, is een volgende voorbereidingsfase vereist. Deze fase is gericht op het verder uitwerken en onderbouwen

van de plannen, zodat besluitvorming over de realisatie mogelijk wordt. In dit voorstel wordt uiteengezet waarom aanvullend voorbereidingskrediet nodig is, welke werkzaamheden in deze fase worden uitgevoerd en op welke wijze de financiële verwerking plaatsvindt.

Het project Fjord omvat twee samenhangende onderdelen: de realisatie van een maatschappelijke voorziening ten behoeve van de herhuisvesting van stichting IDO en de ontwikkeling van sociale huurappartementen door Centrada. Het gevraagde voorbereidingskrediet heeft uitsluitend betrekking op de verdere uitwerking van de grondexploitatie ten behoeve van de sociale huurappartementen, de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en de interne grondlevering voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening.

Argumenten

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 71.600,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een grondexploitatie voor de locatie Fjord;

In 2024 heeft het college een bedrag van € 48.000,- beschikbaar gesteld uit het revolverend voorbereidingskrediet voor een eerste verkenning naar de realisatie van een maatschappelijke voorziening in combinatie met sociale huurwoningen op de locatie Fjord. Deze verkenning is inmiddels afgerond en het project is aansluitend projectmatig voortgezet. Het beschikbare krediet is daarbij volledig benut en inmiddels overschreden met € 40.000,-, waarbij het tekort naar verwachting verder oploopt tot aan het raadsbesluit van 30 juni. De totale historische kosten voor dit project van € 88.000,- (€ 48.000+€ 40.000) zijn voor 50% toe te rekenen aan de ontwikkeling van de maatschappelijke plint (€44.000,-), waarvoor een separaat investeringskrediet wordt aangevraagd. Om de verdere planvorming zorgvuldig te kunnen voortzetten, is aanvullend voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Centrada

Centrada is voornemens op deze locatie circa 42 sociale huurappartementen te realiseren. Het betreft één gebouw waarin de maatschappelijke voorziening in de plint wordt gecombineerd met sociale huurwoningen daarboven.

De gemeente maakt de grond bouwrijp en is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte en bijbehorende werkzaamheden.

Het voorbereidingskrediet is nodig om het planvormings- en ontwikkelproces voort te zetten. De voorbereidende werkzaamheden omvatten onder meer het opstellen en vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), het doorlopen van het participatieproces met de omgeving, de BOPA-procedure en het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.

2. Het aanvullend 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 voor de locatie Fjord;

Het voorbereidingskrediet voor de grondexploitatie “Fjord – Centrada” bedraagt na besluitvorming over het nu aangevraagde krediet totaal € 119.600,-. Na maximaal 5 jaar moeten deze 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.

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

Bij de Kadernota 2026-2029 is voor het grondexploitatiedeel van deze ontwikkeling in 2026 rekening gehouden met een incidenteel tekort van €95.000.

Dit bedrag was gebaseerd op globale kostenramingen met verschillende aannames waarbij het uitgangspunt sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie was. De actuele situatie is nieuwbouw op een centrale locatie hetgeen hogere kosten met zich meebrengt met een tekort op de grondexploitatie van naar verwachting ca. €700.000,-. In de aanvullende dekking moet nog worden voorzien. Voor verplaatsing wordt gekozen omdat gedurende de sloop/bouw periode tijdelijke huisvesting van Stichting IDO tot naar verwachting ca. €2 mln. kosten met zich meebrengt.

De gemeente is grondeigenaar en draagt, conform de geldende prestatieafspraken met Centrada, de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de realisatie van een maatschappelijke plint. Dit vraagt om een initiële investering van de gemeente, evenals structurele lasten voor beheer en onderhoud. Bij de Kadernota 2026-2029 is vanaf 2027 structureel rekening gehouden met €38.500 jaarlijkse investeringslasten voor het gebouw en zijn de additionele exploitatiekosten op €9.000 geraamd. Het benodigde investeringskrediet wordt separaat aangevraagd bij de raad.

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 vaststelling van het aanvullend voorbereidingskrediet kan de planvorming voor locatie Fjord – Centrada zorgvuldig worden voortgezet. Het beschikbare voorbereidingskrediet wordt aangewend voor essentiële voorbereidingswerkzaamheden waaronder de verder planuitwerking het doorlopen van de participatie, noodzakelijke onderzoeken en het opstellen van de grondexploitatie.

Zodra de voorbereidingsfase is afgerond en er voldoende duidelijkheid is over de financiële en planologische randvoorwaarden, wordt een voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie aan het bestuur voorgelegd. Het streven is om dit onderwerp in het vierde kwartaal van 2026 ter besluitvorming op de agenda van het college en aansluitend de raad te plaatsen.

Bijlagen

Lelystad 12 mei 2026,

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,

C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*