Voorstel aan de raad

Nummer: 103

Portefeuille:	A. Elzakalai
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening en 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Voorbereidingskrediet plankosten versnelling Warande

Voorgesteld besluit

1. Voor een versnelde planontwikkeling van Warande (na deelgebied 1) een voorbereidingskrediet van € 350.000 beschikbaar te stellen en dit als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;

2. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie of te dekken door middel van kostenverhaal

3. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend deze ten laste te brengen van de egalisatiereserve grondexploitatie.

Urgentie Raad

Besluitvorming is op 8 maart a.s nodig anders kunnen we niet voor de zomer starten met de voorbereidingen. Het uitgangspunt van continuïteit van bouwen in Warande vraagt om een voortvarende aanpak en betekent dat medio dit jaar een Masterplan dient te worden opgeleverd. Daarmee samenhangend wordt een Samenwerkings-overeenkomst opgesteld. Als we de voortvarende aanpak niet nu gaan starten zijn er niet tijdig voldoende bouwplannen in Lelystad om de gewenste productie van 1.000 woningen per jaar te kunnen gaan halen. Juist na 2023 is de huidige planvoorraad nog onvoldoende waardoor een aanvulling in de planontwikkeling nu urgent is.

Voorgaande besluitvorming

Brieven van 8 oktober 2020 en 4 december 2020

Inleiding

Binnen het kader van Lelystad Next Level is afgesproken dat gemeente, Rijk en Provincie in hoog tempo toewerken naar een woningbouwproductie van 1.000 woningen per jaar. Een invulling van die afspraak wordt gezien in de ontwikkeling van Warande, na het reeds in ontwikkeling zijnde 1e deelgebied. Gemeente en RVB hebben elkaar gevonden in een versnelde aanpak van de ontwikkeling. Partijen willen aan de slag met het gezamenlijk ontwikkelen van een nieuw Masterplan waaraan ook een set samenwerkingsafspraken wordt gekoppeld die de versnelde woningbouwproductie waar kan maken.
Recent hebben Gemeente, Rijk en Provincie met elkaar het principe omarmd dat de productie in Warande op geen moment stil mag komen te vallen. Eind 2023 is de huidige planvoorraad in het 1e

deelgebied uitontwikkeld. Het in te zetten versnelde planproces op de gebiedsontwikkeling van Warande moet er zorg voor dragen dat productie van woningen blijvend kan worden geborgd. Daarvoor moet het volgende deelgebied in 2024 gereed zijn voor uitgifte aan de markt.
Dat betekent dat het Masterplan en samenwerkingsovereenkomsten komende zomer al gereed moeten zijn willen we de continuïteit van bouwen waar kunnen maken.

De gemeenteraad heeft bij brief d.d. 8 oktober 2020 en 4 dec 2020 aan de minister van binnenlandse zaken aangeboden te helpen bij het oplossen van het nationale woning tekort, oa door een versnelde en vergrote groei van Lelystad. De nu voorgestelde aanpak van de versnelling van de Warande is mede daarvan een vervolg.

Argumenten

Algemeen:

Met betrekking tot de verdere ontwikkeling van Warande, na het 1e deelgebied, is een plankostenbudget nodig voor de voorbereidingskosten. Hoe dergelijke kosten kunnen worden gedekt is afhankelijk van de over een te komen wijze van ontwikkelen. Het Rijksvastgoedbedrijf **(**RVB) is op dit moment grondeigenaar. Welke rol in de ontwikkeling voor de gemeente de meest aantrekkelijk is, is nog niet duidelijk en vergt juist nog nadere uitwerking van de plannen en afspraken.

Alleen in het geval dat er geen ontwikkeling in de Warande (na het 1e deelgebied) op gang komt zal de gemeente de plankosten voor eigen rekening moeten nemen. In dat geval zal de daarvoor bestemde egalisatiereserve grondexploitatie worden aangesproken. In de overige gevallen is er een (wettelijke) verhaalsmogelijkheid van kosten, behoudens reguliere ambtelijke werkzaamheden.

Het normale verhalen van kosten wordt afgesproken in een anterieure overeenkomst. Dit is een overeenkomst op basis van vrijwilligheid. Wederzijds hebben partijen belang om met elkaar afspraken te maken. De bereidheid bij alle partijen om dergelijke afspraken te maken vooraf, wordt versterkt door het wettelijk kader van de Wro en de daarin opgenomen mogelijkheid voor de gemeenteraad om eventueel een exploitatieplan vast te stellen waarmee de gemeente borgt dat bij vergunningsverlening alsnog de gemaakte kosten moeten worden afgerekend.

De huidige druk op de woningmarkt en de urgentie vanuit LNL zijn twee wezenlijke factoren waarom er op dit moment door alle partijen momentum wordt gezien om versneld te handelen. Zowel gemeente als Rijk als ook provincie zien mogelijkheden en wenselijkheden om in Lelystad een versnelling van de woningbouw op gang te brengen. Partijen hebben ook voor ogen dat een dergelijke versnelling zich wellicht ook laat vertalen in de inzet van extra rijksmiddelen. Partijen hebben elkaar daarbij over en weer nodig. Hoe en in welke rollen de verschillende partijen de samenwerking aan zullen gaan gaan, is mede afhankelijk van de aard van de planvorming. Reden waarom nu wordt ingezet op het versneld tot stand komen van een Masterplan voor het plangebied Warande in combinatie met samenwerkingsafspraken.

In relatie tot de beslispunten:

1. Voor een versnelde planontwikkeling van Warande (na deelgebied 1) een voorbereidingskrediet van € 350.000 beschikbaar te stellen en dit als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;

   Het gemeentelijk aandeel in de kosten betreft de inzet vanuit projectmanagement, beleid en staf, als mede inzet van externe expertise voor onderzoek en planvorming tot en met een Masterplan en bij behorende samenwerkingsovereenkomsten. Naast deze gemeentelijke bijdrage draagt ook het RVB een navenant deel van de plankosten.

   De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa.

2. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie of te dekken door middel van kostenverhaal

Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling.

3. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend deze ten laste te brengen van de egalisatiereserve grondexploitatie.

   Te verhalen plankosten moeten voldoen aan de plankostenscan. Daarmee zijn mogelijk niet alle plankosten te verhalen. Bijvoorbeeld reguliere werkzaamheden van de lijnorganisatie komen niet in aanmerking voor verhaal. Deze kunnen echter wel onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten zoals deze anterieur worden overeengekomen.

Kanttekeningen

Niet anders dan al in Argumenten aangegeven

Financiën

De voorbereidingskosten zullen worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten zijn te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie of te dekken door middel van kostenverhaal. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend zullen deze ten laste worden gebracht van de egalisatiereserve grondexploitatie.

De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten van maximaal €1.750 per jaar worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury.

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

Vervolg

Op 23 februari 2022 is in bijzijn van de minister De Jonge van V&RO tussen gemeente, provincie en Rijk bevestigd dat alle partijen zich willen committeren aan een versnelde aanpak van de ontwikkeling van Warande. Vanaf 1 april 2022 wordt toegewerkt naar een Masterplan in de zomer van 2022, welke te samen met een set overeenkomsten tussen de partijen zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de andere besluitvormende gremia van de betrokken partners. Vooruitlopend op dit Masterplan zal komende maanden aan uw raad een Nota van Uitgangspunten ter goedkeuring worden voorgelegd. Gedurende het planproces zullen wij u informeren over voortgang en bevindingen.

Bijlagen

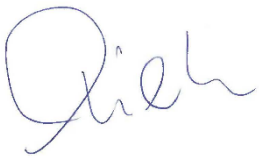
Brieven van 8 oktober 2020 en 4 december 2020

Lelystad, 1 maart 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,





A.N. van den Bergh A.E.H. Baltus