## Voorstel aan de raad

Nummer: 264

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

**Onderwerp:** Vaststellen Grondexploitatie de Veste 10

## Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie De Veste 10 vast te stellen;
2. Het positieve resultaat op de grondexploitatie De Veste 10 via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalsystematiek te bestemmen;
3. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen van de strategische grondvoorraad naar de grondexploitatie de Veste 10.

## Urgentie Raad

Geen.

## Voorgaande besluitvorming

**Raadsvoorstel 171**
Op 6 juli 2021 heeft de raad besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om woningbouw te verkennen voor onder andere de locatie Kam & Bronotte, Stationsdreef / De Veste 10. In voorstel 171 is de woningbouwlocatie als preferente locatie voor Centrada benoemd.

**Informatienota 198/2023** (Verdeling prijscategorieën woningbouwprojecten)
De notitie “verdeling prijscategorieën woningbouwprojecten” beschrijft de aanvullende kaders op de beleidsdocumenten Woonvisie 2022-2027 en de Woondeal MRA. Hierin is ook de percentage verdeling van de prijscategorieën bij bouwen in de mix vastgelegd.

**Informatienota 204/2023** (Concept bestemmingsplan De Veste)
Voorgenomen wijziging van de huidige bestemming ten gunste van de ontwikkeling van een appartementencomplex met een bouwhoogte van circa 15 meter.

## Inleiding

De projectlocatie ligt in de buurt de Veste in de Wijk Atolwijk. Vanuit de woonvisie is het van belang om de doorstroming in buurten en wijken te bevorderen. Een groot deel van de senioren (65+) en bewoners van middelbare leeftijd (40 tot 65) in de buurt wonen in huur eengezinswoningen. Hierdoor ontstaan kansen om via het realiseren van appartementen de doorstroming in de buurt te bevorderen. Het stimuleren van doorstroming in wijken is één van de opgaves uit de woonvisie.

De locatie maakt onderdeel uit van de door uw raad aangewezen locaties potentiële woningbouwlocaties bestaande stad. De locatie was in eerste instantie als preferente locatie voor. Centrada benoemd. Centrada heeft echter in vroegtijdig stadium kenbaar gemaakt van deze locatie geen gebruik te willen maken.

De locatie is na intern onderzoek wel geschikt bevonden om als woonlocatie aan de markt aan te bieden ter ontwikkeling van een appartementencomplex. Uitgangspunt hierbij is maximaal 48 appartementen in de sector betaalbare koop, overeenkomstig de woonvisie 2022-2027.
De appartementen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
- geschikt voor senioren (leeftijd 55+);
- het betreft betaalbare koop (tot ca. € 270.000 v.o.n.);
- de woningen hebben een minimale vloeroppervlakte van 70m2.

De woningdifferentiatie op de locatie De Veste valt buiten het uitgangspunt voor de verdeling van “woningdifferentiatie woningbouwprojecten”, aangezien deze kaders definitief zijn vastgelegd voor de vaststelling hiervan (ingangsdatum 1 juli 2023)

*In informatienota 198 (woningdifferentiatie woningbouwprojecten) is de volgende standaardverdeling opgegeven:*

- *30% sociale huurwoningen, door een woningcorporatie*
- *20% goedkope woningen met een koopprijs tot €270.000 v.o.n. en/of middeldure huurwoningen met een huur tot €1.000 per maand;*
- *16% betaalbare koopwoningen met een koopprijs tot €355.000 v.o.n. en/of middeldure huurwoningen met een huur tot €1.000 per maand.*
- *33% vrije markt: (ook) koopwoningen duurder dan €355.000 v.o.n. en/of huurwoningen duurder dan €1.000 per maand.*

*Voor alle nieuwbouwprojecten hanteren we de hierboven beschreven verdeling in prijsklassen als uitgangspunt. In ieder geval is deze leidend bij plannen vanaf 50 woningen.*
*Deze differentiatie is niet van toepassing bij lopende projecten waarvoor al voor 1 juli 2023 een verdeling in prijsklassen definitief is vastgelegd (bijvoorbeeld in een vastgesteld bestemmingsplan of een ondertekende overeenkomst waar het woningbouwprogramma onderdeel van is).*

Concessie in kaders Tender De Veste 10
Om de haalbaarheid van de Tender te optimaliseren is binnen de Tender 40 appartementen aangewezen als te realiseren binnen de kaders betaalbare koop en 8 appartementen als “vrij aan de markt” aan te bieden. Alle appartementen met een minimaal vloeroppervlakte van 70m2 GBO (gebruiksoppervlak).
Deze concessie heeft geen effect op het gevraagde grondbod in de Tender.
Binnen de grondexploitatie is, indien gewenst, ruimte voor een percentage verdeling van 80% betaalbare koop en 20% “vrij aan de markt”. Dit percentage wordt alleen benut als dit tot een kwalitatieve stedenbouwkundige verbetering leidt van de ontwikkeling.

De grond is in eigendom van de gemeente en behoort tot de strategische voorraad.
Vanuit deze strategische voorraad worden concrete ontwikkelingen in exploitatie gebracht. De betreffende grond heeft geen boekwaarde. In deze grondexploitatie de Veste 10 worden de gronden zonder boekwaarde overgebracht naar de Bouwgrond In Exploitatie (BIE).

De grondexploitatie regelt de kosten voor de gemeente en te verwachten inkomsten. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien. Met de vaststelling in de raad wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven en investeringen tot het bedrag van de in de grondexploitatie begrote bedragen.

Geheimhouding

Het college heeft besloten geheimhouding op bijlage 1 en 2 (Grondexploitatie De Veste 10 en Toelichting Grondexploitatie De Veste 10, op te leggen op grond van artikel 89 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid.

*Door het opleggen van de geheimhouding worden de bijlagen niet openbaar en wordt de financiële positie van de gemeente niet geschaad.*

Juridische grondslag geheimhouding verklaring op beide documenten

1. Geheimhouding op document kan worden opgelegd op grond van artikel 89 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid:
   Indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen. De betreffende bijlagen bevatten vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden, de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. In dit geval de positie van de gemeente bij de in de markt gezette Tender van het perceel De Veste 10. Als de inhoud van de bijlagen openbaar worden, raakt dit de financiële/strategische belangen van de gemeente in de zin dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt verzwakt of derden behalen hiermee een financieel voordeel ten kosten van de gemeente. Dit wordt met het opleggen van geheimhouding voorkomen.
2. De Grondexploitatie De Veste 10 en de Toelichting erop kunnen als documenten niet los van elkaar worden gezien. De documenten zijn afhankelijk van elkaar om de juiste context te kunnen weergeven. De Toelichting is overwegend toegespitst op de financiële uitleg en bevat de strategische opbouw en de gehanteerde uitgangspunten van de grondexploitatie. Het is niet handig om deze strategische opbouw naar buiten te brengen. Door het vrijgeven van de tekst kan door een ontwikkelaar de financiële cijfers worden herleid (dit kan nadelige financiële consequenties voor de gemeente hebben). Door het gedeeltelijk weergeven van de tekst en delen onzichtbaar te maken, verliest de Toelichting, zonder de grondexploitatie, zijn informatiewaarde.
3. Aan deze geheimhouding geen tijdsperiode te verbinden omdat een dergelijke (strategische/financiële)opbouw ook als onderlegger voor andere grondexploitatie (ontwikkelingen) gebruikt kan gaan worden.

## Argumenten

1. De grondexploitatie de Veste 10 vast te stellen.

*1.1. Door het vaststellen van de grondexploitatie de Veste 10 worden de kosten en inkomsten voor de gemeente geregeld.*

Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om het beoogde effect te realiseren. De grondexploitatie laat een positief resultaat zien.

2. Het positieve resultaat op de grondexploitatie De Veste 10 via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat en volgens de door de raad vastgestelde watervalsystematiek te bestemmen;

Het positieve resultaat van de grondexploitatie wordt jaarlijks bepaald op grond van de door het BBV vastgestelde Percentage of completion methode en vervolgens toegevoegd aan het rekeningresultaat. Vervolgens wordt dit conform bestendige gedragslijn bestemd via de door de raad vastgestelde watervalsystematiek bij het bestemmen van het rekeningresultaat.

3. De betreffende gronden zonder boekwaarde over te dragen van de strategische grondvoorraad naar de grondexploitatie de Veste 10

*3.1. Het betreft gronden die nu moeten worden ingebracht in de grondexploitatie om daadwerkelijk de ontwikkeling te kunnen oppakken.*

De gronden maken momenteel onderdeel uit van de strategisch grondvoorraad. Om de locatie daadwerkelijk te ontwikkelen moeten ze nu in de grondexploitatie worden ingebracht. Hiermee kunnen we dus concreet met de gronden aan de slag.

## Kanttekeningen

De locatie is via een Tenderprocedure in de markt gezet om woningbouw te realiseren. In de grondexploitatie is als opbrengst rekening gehouden met een minimaal grondbod. Het risico bestaat dat het hoogste ontvangen grondbod hoger of lager ligt dan nu is opgenomen in de grondexploitatie. De definitieve gunning vindt pas plaats nadat de grondexploitatie door de raad is vastgesteld.

**Informatienota 204/2023** (Concept bestemmingsplan De Veste)

Tegelijkertijd met de tenderprocedure is ook het wijzigen van de bestemming opgestart. Dit vergroot de marktkansen en zorgt voor een kortere doorlooptijd bij verkoop van de grond en start bouw.

## Financiën

De BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting is van toepassing. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de bijlage Toelichting grondexploitatie De Veste 10.

De grondexploitatie laat een positief resultaat NCW zien. In de geheime bijlagen is een onderbouwing hiervan opgenomen.

Deze locatie maakt onderdeel uit van de door de raad aangewezen potentiële woningbouwlocaties bestaande stad waarvoor een voorbereidingskrediet van in totaal €567.000 beschikbaar is gesteld. Voor De Veste 10 zijn binnen dit krediet € 45.648,71 aan voorbereidingskosten gemaakt die zullen worden toegerekend aan de voorliggende  grondexploitatie.

## Vervolg

Na het met goed gevolg afronden van de tenderprocedure, leggen wij de afspraken met de gekozen marktpartij vast in een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt aan het college voorgelegd ter besluitvorming.

## Bijlagen

1. Grondexploitatie De Veste 10 (GEHEIM) en 2. Toelichting grondexploitatie De Veste (GEHEIM)

Lelystad, 26 september 2023

Het college van de gemeente Lelystad,
de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*