

Zuiderhage

brengt je buiten

Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid

16 juni 2026

Zuiderhage
brengt je buiten

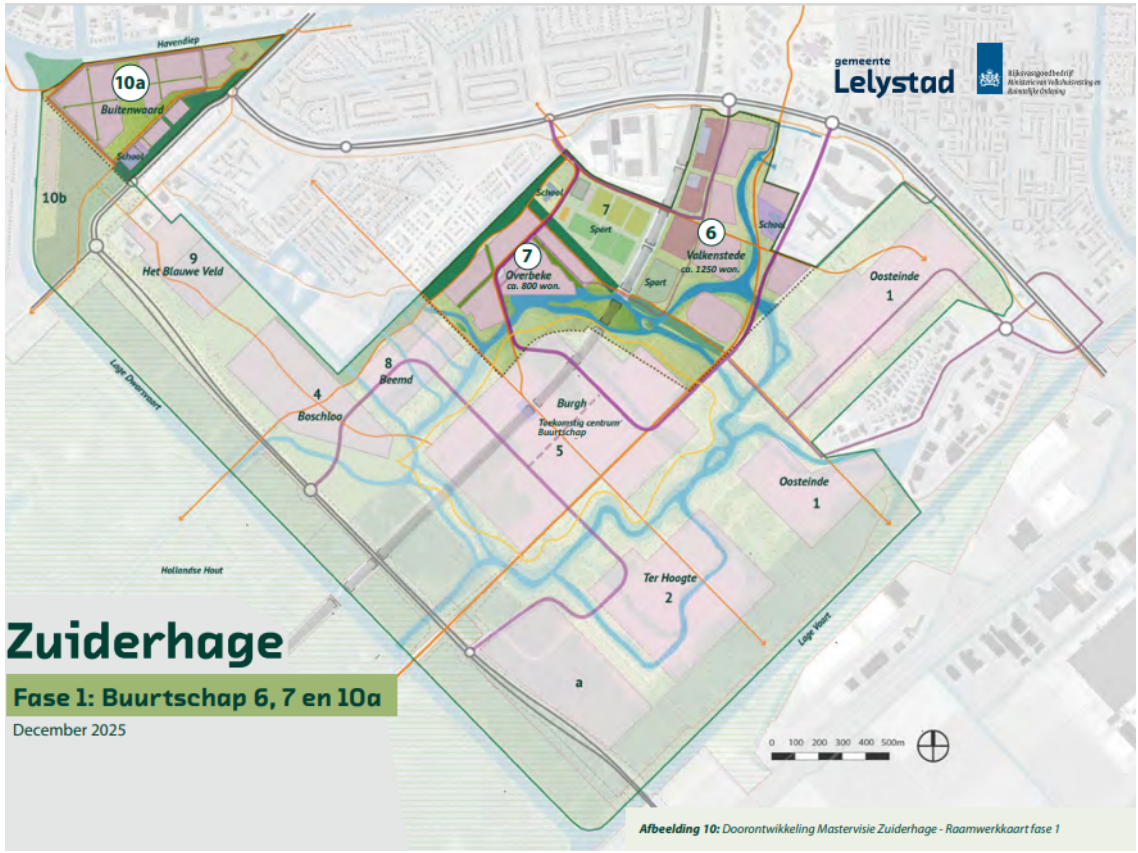
Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

gemeente Lelystad

Vaststelling grondexploitatie gemeente Lelystad - Zuiderhage, fase 1

Aanleiding

- Vaststelling Mastervisie (juli 2024)
- Samenwerkingsovereenkomst Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en gemeente (september 2024)
- Uitwerking plan fase 1 door uitvoeringsorganisatie
- Vastgestelde gezamenlijke grondexploitatie RVB en gemeente (stuurgroep maart 2026)



Afbeelding 10: Doorontwikkeling Mastervisie Zuiderhage - Raamwerkkaart fase 1

Zuiderhage

Proces

- Afspraak SOK, verdeling kosten en opbrengsten 90% (RVB) en 10% (gemeente) op basis van grondeigendom voor Zuiderhage totaal (fase 1, 2 en 3).
- Zuiderhage is een samenwerking, geen entiteit en daarom heeft de gezamenlijke grondexploitatie geen status voor BBV. Er moet voor de verkoop van de gronden een gemeentelijke grex opgesteld worden.
- Gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld en ligt voor besluitvorming voor bij de gemeenteraad.
- Na vaststelling kunnen kredieten worden aangevraagd/ aannemers opdracht krijgen om de start te maken met het bouwrijp maken van de hoofdinfrastructuur zodat aansluitend ook ontwikkelaars aan de slag kunnen.

Zuiderhage

Aanpassingen van gezamenlijke naar gemeentelijke grondexploitatie (1)

- Conform regels BBV moet in gemeentelijke grex daadwerkelijke grondeigendom opgenomen worden.
- Fase 1, gemeente heeft hier 19% grondeigendom.
- Hierdoor andere cijfers, afrekening met RVB is wel op basis van 90-10.

Zuiderhage

Aanpassingen van gezamenlijke naar gemeentelijke grondexploitatie (2)

- Aanleg van natuur fase 1 is qua kosten en opbrengsten meegenomen in gemeentelijke grondexploitatie. Natuur is een onderdeel van het totale concept Zuiderhage.
- RVB zal dit voorleggen bij de investeringscommissie in september
- Daarna herziening gezamenlijke grondexploitatie.

Zuiderhage

Aanpassingen van gezamenlijke naar gemeentelijke grondexploitatie (3)

- Gemeente heeft prestatieafspraken met Centrada over aanleg parkeerplaatsen bij appartementen (kosten gemeente).
- In Zuiderhage is het aan de ontwikkelaar (op buurtschap 10a na) om een partij te zoeken voor de sociale woningbouw.
- Hierdoor zullen kosten voor gebouwd parkeren echter doorgelegd worden aan de gemeente of terug te zien zijn in lager grondprijs, is de verwachting.
- Gemeente schat financieel risico hoger in dan in gezamenlijke grondexploitatie is opgenomen.

Zuiderhage

Zuiderhage

brengt je buiten

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

gemeente Lelystad