Voorstel aan de raad

Nummer: 310

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

Onderwerp: Vaststellen grondexploitatie tijdelijke basisschool Triangel/Tjotter

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter vast te stellen;
2. De betreffende gronden met een boekwaarde van € 220.720,- over te dragen van de strategische grondvoorraad naar de grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter;
3. De benodigde bijstelling van de kapitaallasten ad. € 456 per jaar voor de grondkosten ten laste van de begroting onderwijshuisvesting, mee te nemen in de actualisatie van het Integraal Huisvestingsprogramma onderwijs (IHP) bij de Kadernota 2025-2028;

Urgentie Raad

Wel urgentie: De grondexploitatie moet in 2023 zijn vastgesteld.

Voorgaande besluitvorming

Geen voorgaande besluitvorming aanwezig.

Inleiding

In de ontwikkeling van Warande speelt een vraagstuk ten aanzien van de huisvesting van een nieuwe (tijdelijke) dependance voor de openbare basisschool Triangel/ Tjotter.

De vraag naar de school is van recente datum en urgent van aard. In relatie tot de planvorming voor (het vervolg van) de gebiedsontwikkeling van Warande is de timing om een locatie te vinden voor de dependance van de openbare school evenwel ongelukkig. In het ontwikkelingsplan voor Warande uit 2008 zijn ook de locaties voor scholen in de deelgebieden buiten Deelgebied 1 opgenomen. Ook in het nieuwe masterplan ZuiderC zullen de scholen goed worden ingebed. Op dit moment is echter de planvorming conform de oorspronkelijke plannen niet verder uitgewerkt dan Deelgebied 1 en is de nieuwe planvorming nog niet ver genoeg gevorderd om zekerheid te kunnen geven over wenselijke locaties voor onderwijs buiten Deelgebied 1.

Voor de dependance Triangel/ Tjotter geldt dat deze zo snel mogelijk gewenst is. Hier is sprake van min of meer normale groei van de vraag door het realiseren van de woningbouw van Warande (en

omgeving). De al bestaande basisschool in de wijk zit inmiddels ‘vol’. Ook de huidige Triangel/ Tjotter in de Landstrekenwijk kan geen nieuwe leerlingen meer aannemen op de huidige locatie.

Als geschikte locatie is de kavel aan de Buizerdweg vastgesteld. Dit is deelgebied 2, maar direct gelegen aan het huidige Wijkplein van Warande 1e deelgebied en in eigendom van de gemeente. Deze locatie is eerder ingezet voor een tijdelijke school.

Het (tijdig) realiseren van de huisvesting voor de nieuwe school is een taak van de gemeente. Per 1 november 2023 dient de school onderdak te hebben.

Geheimhouding

Het college heeft besloten geheimhouding op bijlage 1 en 2 (Grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter en Toelichting Grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter), 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 het in de markt zetten van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken. 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 koste van de gemeente. Dit wordt met het opleggen van geheimhouding voorkomen.

2. De Grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter 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 raad voor te stellen de grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter vast te stellen.

1.1. Met de vaststelling van de grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter worden de financiële randvoorwaarden bepaald om de grondontwikkeling van de grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter te realiseren. De grondexploitatie laat een sluitend resultaat zien.

2. De raad voor te stellen de betreffende gronden met een boekwaarde van € 220.720,- over te dragen van de strategische grondvoorraad naar de grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter.

2.1. 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.

3. De benodigde bijstelling van de kapitaallasten ad. € 456 per jaar voor de grondkosten ten laste van de begroting onderwijshuisvesting, mee te nemen in de actualisatie van het Integraal Huisvestingsprogramma onderwijs (IHP) bij de Kadernota 2025-2028.

3.1. Een beperkte bijstelling van de IHP begroting is nodig nu uit de uitwerking van de grondexploitatie blijkt dat de grondkosten voor de tijdelijke onderwijsvoorziening hoger zijn dan het in het IHP geraamde bedrag.

In het kader van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) Jaarprogramma 2023-2024 is besloten om voor het ruimtetekort van basisscholen De Tjotter en Triangel per schooljaar 2023/2024 extra huisvestingcapaciteit te realiseren in de vorm van een tijdelijke voorziening in Warande. Voor de kosten van de grond en het gereedmaken daarvan voor het plaatsen van de tijdelijke voorziening, is via het IHP een krediet van € 491k gereserveerd voor 2023. Nu de grondexploitatie voor het betreffende gebied wordt uitgewerkt, blijkt dat de kosten hoger zijn dan het geraamde bedrag. In de begrotingsmonitor 2023 is de benodigde bijstelling reeds (PM) aangegeven. De hoger dan geraamde kosten, zijn onder meer het gevolg van de inpassing van de voorziening op grond waar op korte termijn geen grondontwikkeling was voorzien, waardoor voor de onderwijsvoorziening naast de grondontwikkeling ook extra kosten gemaakt moeten worden voor de ontsluiting en inrichting van het terrein. Omdat aan deze grondkosten alleen rente wordt toegerekend is het effect op de onderwijshuisvestingsbegroting gering.

Kanttekeningen

De huisvesting van de dependance Triangel/ Tjotter is tijdelijk van aard. De dependance krijgt in een volgend deelgebied van Warande (ZuiderC) een permanente huisvesting waarna de gronden terug worden opgenomen in de strategische grondvoorraad.

De begrotingsmonitor van het IHP is recentelijk vastgesteld met eerdere globale berekende kosten. Deze berekeningen waren een inschatting en onderhevig aan veranderingen. De benodigde investeringen zijn hoger uitgevallen dan de vooraf berekende budgetten die nu in het IHP zijn opgenomen en deze dienen bijgesteld te worden.

Financiën

De grondexploitatie laat een sluitend resultaat zien maar de benodigde investering is € 182.403 hoger dan in het IHP is opgenomen. Dit brengt een extra structurele kapitaallast van € 456 per jaar met zich mee. De dekking hiervan wordt geregeld in het Integraal Huisvestingsprogramma onderwijs (IHP) bij de Kadernota 2025-2028.

Vervolg

De aannemer was inmiddels gestart omdat de gemeenteraad in het IHP al krediet beschikbaar heeft gesteld voor de grondkosten en de 1e werkzaamheden. Na vaststelling van de grondexploitatie kan de administratie verwerkt worden en de betaling verricht worden.

Bijlagen

Grondexploitatie tijdelijke basisschool Triangel/ Tjotter (GEHEIM)
Toelichting Grondexploitatie tijdelijke dependance Triangel/ Tjotter (GEHEIM)

Lelystad, 7 november 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*