INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 272

Portefeuille:	Economische zaken, Lelystad Next Level ,wonen, financiën en stadshart
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen
Datum	7-9-2021

Onderwerp: Indienen aanvraag Regeling Woningbouwimpuls

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
Het college heeft de aanvraag woningbouwimpuls ingediend bij het Rijk.

INLEIDING
Op 8 juli 2021 is het ontwikkelingsplan Stationsgebied met bijbehorende grondexploitatie, onder voorbehoud van de toekenning van de subsidie in het kader van de regeling Woningbouwimpuls, vastgesteld. Het besluit is deze zomer verwerkt in het ontwikkelingsplan en alle onderliggende rapportages als taxaties, kostenramingen en grondexploitatie. Omdat de deadline voor het indienen met de 3e tranche van de woningbouwimpuls op 17 september a.s ligt, wordt de raad conform verzoek geïnformeerd.
In het raadsbesluit is opgenomen dat voorafgaand aan de aanvraag impulsgelden de raad geïnformeerd dient te worden over het dan geldende tekort op de grondexploitatie stationsgebied en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Aangezien dit praktisch niet uitvoerbaar is, is ervoor gekozen de raad te informeren aan de hand van deze informatienota en de grondexploitatie begin 2022 aan de raad ter besluitvorming aan te bieden.

KERNBOODSCHAP
De besluitvorming voor het zomerreces heeft geleid tot een aanpassing en herberekening van de plannen voor het stationsgebied. Het resultaat van de grondexploitatie is licht verbeterd door planwijzigingen, aangepast programma en de meest recente taxaties. De omvang van de beoogde subsidie (50% van het publieke tekort) is echter meer afgenomen van circa € 5,2 miljoen naar € 2,25 miljoen. Een extra beroep op de ROS zal dus noodzakelijk zijn en onderdeel zijn van de besluitvorming begin 2022. Vooruitlopend op het uiteindelijke raadsbesluit zal in de programmabegroting 2022 – 2025 inzichtelijk worden gemaakt wat de beschikbare financiële ruimte

binnen de ROS precies is. Tevens zal inzichtelijk worden gemaakt hoe dit zich verhoudt tot diverse ontwikkelingen die vragen om incidentele middelen.

Financiën:

	RV 7 juli	September	
Saldo grex Stationsgebied NCW per 01-01-2021	€ 8.065.000,00	€ 6.696.000,00	Nadelig
Dekking tekort grondexploitatie :			
Regeling Woningbouw Impuls (WBI)	€ 5.270.000,00	€ 2.250.000,00	
Bijdrage Reserve Ontwikkeling Stad (ROS)	€ 2.795.000,00	€ 4.446.000,00	
Totaal	€ 8.065.000,00	€ 6.696.000,00	

Kenmerkend voor bovengenoemde overzicht is dat het tekort op de grondexploitatie daalt en de omvang van de subsidie daalt. Een dalend tekort op de grondexploitatie is financieel gunstig voor de gemeente. Een daling van de subsidie ongunstig. De wijzigingen hebben een aantal oorzaken. Het betreft wijzigingen ten opzicht van het ingediende raadsvoorstel.

De effecten WBI: grondopbrengsten dalen licht met €1 miljoen door aanpassing van het programma (qua opbrengsten gunstigere differentiatie, maar minder woningen). De kosten nemen harder af. Betreft hier een aanpassing van € 7 miljoen kosten. Het publieke tekort daalt dan met €6 miljoen. Dit staat gelijk aan een daling van de aanvraag WBI €3 miljoen (50% van 6 miljoen).

Effecten grondexploitatie: De kosten nemen af met €3,6 miljoen euro en de opbrengsten nemen af met €2,3 miljoen. Per saldo een verbetering van 1,3 mio.

Dit laat zich in onderstaand schema als volgt samenvatten:

Schematisch verschillen berekening (x 1.000.000).

	Kosten	Opbrengsten	Saldo	Effect op resultaat gemeente
Regeling Woningbouw Impuls (WBI)	€ - 7	€ - 1	€ - 6	€ - 3
Grondexploitatie	€ - 3,6	€ - 2,3	€ - 1,3	€ 1,3
Benodigde extra dekking				€ 1,7 miljoen

Op basis van de toekenning van de subsidie zal de raad begin 2022 een aangepaste grondexploitatie ter besluitvorming voorgelegd krijgen zodat de raad op dat moment een afweging kan maken over de daadwerkelijke uitvoering van het ontwikkelingsplan Stationsgebied.

VERVOLG

In december zal het ministerie van Binnenlandse Zaken uitsluitsel geven over de toekenning van de aanvragen die zijn gedaan in het kader van de rijksregeling Woningbouwimpuls. Op basis hiervan zal een aangepaste grondexploitatie aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd en daarmee de eventuele invloed op de inzet van middelen uit de ROS.

BIJLAGEN

-