

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.409

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

Onderwerp: Vaststellen grondexploitatie Kustendreef

Voorgesteld besluit

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

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 21 januari 2025 want om daadwerkelijk snel tot de ontwikkeling over te kunnen gaan, is een vastgestelde grondexploitatie van belang.

Voorgaande besluitvorming

- Raadsakkoord, vastgesteld d.d. 28 juni 2022
- Woonvisie 2022-2027, vastgesteld d.d. 8 maart 2022
- Prestatieafspraken 2025-2027, op 12 december 2024 ondertekend. In de prestatieafspraken is de locatie Kustendreef als ontwikkellocatie opgenomen.

Inleiding

Het college heeft besloten om op grond van artikel 89 Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 onder b van de wet open overheid (Woo) op de bedragen/financiële gegevens in bijlagen 1 en 2 geheimhouding op te leggen.

Door het opleggen van de geheimhouding worden de bijlagen niet openbaar en waarborgen wij de financiële en strategische positie van de gemeente.

Geheimhouding kan worden opgelegd, indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen (op grond van de betreffende artikelen van de Gemeentewet en op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid). De bijlagen bevatten financiële berekeningen die ten grondslag

liggen aan de Grondexploitatie Kustendreef Centrada. Dit is geheime financiële informatie, die bij het openbaar worden, de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking voor een ieder.

Vooralsnog wordt de geheimhouding voor onbepaalde tijd opgelegd, omdat een dergelijke (strategische/financiële) opbouw ook als onderlegger voor andere grondexploitaties (gebiedsontwikkelingen) gebruikt kan gaan worden. De verwachte looptijd van het project is tot en met 2026. Te zijner tijd zal op voorstel van uw college bij de jaarlijkse actualisatie door de raad (ten aanzien van de geheime informatie die aan de raad verstrekt is, de bijlagen 1 en 2) overwogen worden of de geheimhouding kan worden opgeheven.

De projectlocatie ligt aan de Kustendreef bij de afslag Geul en is nu grasveld. Centrada heeft voor deze locatie een plan ontwikkeld voor de bouw van 25 sociale appartementen, zie bijlage 5.

In de Atolwijk heeft Centrada overwegend eengezinswoningen in bezit, met het zwaartepunt in de Kustrif en Damrif. Het aanbod appartementen beperkt zich in de Atolwijk tot vier kleine appartementsgebouwen in de Kreek en Westkaap, 2 woonblokken aan de Kwelder, met een combinatie van eengezinswoningen, appartementen en kamerverhuur en sociale huurappartementen in MFA Atolplaza.

De locatie aan de Kustendreef biedt mogelijkheden om:

1. Centrada een bijdrage te laten leveren aan de ambities om Lelystad te laten groeien conform het Raadsakkoord, vastgesteld d.d. 28-06-2022
2. Centrada een bijdrage te laten leveren aan de opgave voor sociale woningbouw conform de Woonvisie 2022-2027, vastgesteld in de raad d.d. 8 maart 2022.
3. Uitvoering te geven aan de prestatieafspraken met Centrada, welke 12 december 2024 zijn ondertekend en vanaf 1 januari 2025 van kracht zijn. Deze ontwikkeling helpt Centrada de zoekduur naar een sociale huurwoning terug te brengen naar 2 jaar.
4. Doorstroom in de Atolwijk te bevorderen.

Argumenten

1. De grondexploitatie Kustendreef Centrada vast te stellen;

1.1. Door het vaststellen van de grondexploitatie Kustendreef Centrada worden de kosten en inkomsten voor de gemeente geregeld.

Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden bepaald om de grondontwikkeling van de grondexploitatie Kustendreef Centrada te realiseren. 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.

Om de grondexploitatie positief te krijgen legt Centrada op deze locatie de parkeerplaatsen en een deel van het groen aan (binnen het projectgebied). Dit in tegenstelling tot de prestatieafspraken tussen Gemeente en Centrada, waarin staat beschreven dat bij meergezinswoningen de aanleg van parkeerplaatsen voor rekening is van gemeente (tenzij anders wordt afgesproken).

Centrada neemt deze grond nu in eigendom, zodat de gemeente dit perceel in de toekomst niet hoeft te onderhouden.

2. Het positieve resultaat op de grondexploitatie Kustendreef Centrada 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 Kustendreef Centrada.

3.1. Deze gronden zijn noodzakelijk voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling

De grond is in eigendom van de gemeente en behoort tot de strategische voorraad. Vanuit deze strategische voorraad worden concrete ontwikkelingen in exploitatie gebracht. Om de locatie daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen moeten ze nu in de grondexploitatie worden ingebracht. De betreffende grond heeft geen boekwaarde. De gronden worden zonder boekwaarde overgebracht van de strategische voorraad naar de Bouwgrond In Exploitatie (BIE), zijnde de grondexploitatie Kustendreef Centrada. Hiermee kunnen we concreet met de gronden aan de slag.

Kantttekeningen

Geen

Financiën

Op 30 januari 2024 heeft het college vanuit het revolverend voorbereidingskrediet voor het plan van Centrada aan de Kustendreef een voorbereidingskrediet van € 49.000,- beschikbaar gesteld. Dit voorbereidingskrediet is als kosten van onderzoek en ontwikkeling geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De gemaakte voorbereidingskosten zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie en zullen na vaststelling van de grondexploitatie door de raad hieraan worden toegerekend.

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

Vervolg

Uw raad is middels Informatienota 24.040 (INFO Centrada Kustendreef) d.d. 1 februari jl. over de mogelijke bouwlocatie aan de Kustendreef geïnformeerd (zie bijlage 5 en 5a).

Centrada heeft, nadat zij eerder dit jaar een aankondiging heeft gestuurd naar omwonenden over de verkenning van de mogelijke bouwlocatie aan de Kustendreef, een bewonersbijeenkomst georganiseerd op 2 december jl. Tijdens deze bijeenkomst heeft Centrada de plannen voor de Kustendreef gepresenteerd.

Na vaststelling van de grondexploitatie Kustendreef Centrada zal de grondaanbieding voor Centrada worden opgesteld. Om Centrada op tijd bouwstroom te laten krijgen, is reeds een gebruikersovereenkomst gesloten, waarmee de aanvraag voor (en realisatie van) een bouwaansluiting in gang kan worden gezet.

Bijlagen

1. GEHEIM Grondexploitatie Kustendreef Centrada
2. GEHEIM Toelichting Grondexploitatie Kustendreef Centrada
3. Grondexploitatie Kustendreef Centrada
4. Toelichting Grondexploitatie Kustendreef Centrada
5. Informatienota 24.040 INFO Centrada Kustendreef
- 5a. Locatiekaart

Lelystad, 3 december 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,

J.L. de Jong

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*