

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.112

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

Onderwerp: Aanvraag aanvullend voorbereidingskrediet woningbouw SGL-Kofschiplocatie

Voorgesteld besluit

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €177.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling SGL-Kofschip (sportvelden);
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie Woningbouw SGL-Kofschip (sportvelden);
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

- Collegebesluit, d.d. 23 mei 2023 (nr. 6652): SGL Kofschip (sportvelden) aangewezen als turbolocatie voor woningbouw en een CPO-ontwikkeling. De raad is middels een informatienota (nr. 147) geïnformeerd.
- Informatienota raad, d.d. 24 oktober 2023 (nr. 305): voortgang turbolocaties woningbouw en CPO.
- Collegebesluit, d.d. 6 februari 2024 (nr. 8135): resultaat onderzoek flexwoningen en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet SGL-locatie. De raad is middels een informatienota (nr. 24.048) geïnformeerd.
- Collegebesluit, d.d. 23 april 2024 (nr. 24.173): gunning CPO locaties (aan Knarrenhof). De raad is middels een informatienota geïnformeerd.
- 'Raadsbesluit, d.d. 19 november 2024 (nr. 24.323), conform de prestatieafspraken 2025-2027 mag Centrada op het SGL sportveld circa 150 woningen mag bouwen.
- Collegebesluit, d.d. 17 december 2024 (nr. 10220): bij de vaststelling van het IHP-onderwijs 2024-2025, is besloten de benodigde middelen voor de tijdelijke basisschool de Boeier in het SGL-gebied niet beschikbaar te stellen.

Inleiding

Lelystad heeft de ambitie om sterk te groeien. In het Raadsakkoord is afgesproken dat de ambities uit de Woonvisie onverkort van kracht blijven en de woningbouw versneld wordt. De ambitie is om kwalitatief te groeien met 1.400 woningen per jaar, met de bijbehorende werkgelegenheid en voorzieningen.

Gelet op deze urgentie heeft het college op 23 mei 2023 de locatie SGL Kofschip (sportvelden) aangewezen als turbolocatie voor woningbouw en een CPO-ontwikkeling, waarbij is afgesproken dat het college zich, samen met de ambtelijke organisatie, marktpartijen, CPO's en de corporatie, inspanst om op deze locatie ontwikkelingen te versnellen. In april 2024 is de raad geïnformeerd over de geselecteerde CPO-partijen (INFO 24.173). Voor de locatie SGL Kofschip (sportvelden) waren er meerdere inschrijvingen, en is de keuze gevallen op CPO Knarrenhof. En in de laatste prestatieafspraken (19 november 2024) is vastgelegd dat Centrada hier circa 150 woningen mag bouwen.

In februari 2024 heeft het college een besluit genomen over het voorbereidingskrediet voor de tijdelijke school en woningbouw op de SGL-locatie. Vanuit het revolverend voorbereidingskrediet is een voorbereidingskrediet van €50.000,- beschikbaar gesteld om een haalbaarheidsanalyse, Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie (GREX) op te stellen. Door scopewijzigingen, gewijzigde inzichten en personele wisselingen is deze fase nog niet afgerond en is er aanvullende voorbereidingskrediet noodzakelijk. Het college wordt gevraagd de raad voor te stellen voor de verdere uitwerking van het plan een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Argumenten

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €177.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling SGL-Kofschip (sportvelden).

Zoals aangekondigd in het collegebesluit van 6 februari 2024 wordt bij de raad een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd wanneer de voorbereidingskosten boven €50.000 uitkomen. Dit om tot afronding van de toegezegde haalbaarheidsanalyse, Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie te komen. Inschatting op basis van de 50-woningen norm is dat hiervoor nog circa 177K nodig is voor ambtelijke inzet, onderzoeken (o.a. geluid, bomeninventarisatie, bodem, flora en fauna, landmeting en verkeer) en landschapsontworp. Het totaal aan voorbereidingskrediet wordt na het openen ten laste van de GREX gebracht

Tot en met 31 december 2024 is er circa 115K besteed en is het voorbereidingskrediet met 65K overschreden. In de jaarrekening 2024 is het tekort van 65K afgeboekt, omdat voorgaande kosten niet (meer) dienstbaar zijn aan de locatieontwikkeling. Daarvoor zijn verschillende redenen:

- Het oorspronkelijke plan om vooruitlopend op de permanente woningbouwontwikkeling een tijdelijke school (De Boeier) op de sportvelden te realiseren is met de vaststelling van het IHP-onderwijs, jaarprogramma 2024-2025 komen te vervallen.
- Gedurende de haalbaarheidsfase is ook de mogelijke komst van een moskee en de weerslag op het SGL-gebied verkent. Op 17 december 2024 is de raad geïnformeerd over de beëindiging van het proces rond de grondruil.
- Tot slot hebben tussentijds verschillende wijzigingen in het projectmanagement plaatsgevonden.

1.1. *Wens van de raad om CPO-initiatieven en nieuwbouwwoningen met Centrada te realiseren.*

Een voorbereidingskrediet is nodig om snel aan de slag te kunnen met de verdere uitwerking van het plan. Realisatie van het plan draagt bij aan de wens van de raad om op verschillende plekken in Lelystad CPO-initiatieven en nieuwbouwwoningen met Centrada te realiseren.

1.2. *Financiële middelen nodig voor het bekostigen van interne werkzaamheden.*

Door het beschikbaar stellen van financiële middelen kunnen werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerd worden. Het aanvullende voorbereidingskrediet is nodig om de ontwikkeling intern te bekostigen met als doel de haalbaarheid van de ontwikkeling te verkennen, de Nota van Uitgangspunten en GREX op te stellen. Het voorbereidingskrediet dekt de kosten van ambtelijke inzet en benodigde onderzoeken tot aan het moment dat de GREX wordt vastgesteld.

2. Het voorbereidingskrediet als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa.

2.1. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd worden.

De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst (bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) en mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa.

3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw vast te stellen grondexploitatie Woningbouw SGL-Kofschiplocatie.

3.1. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie. Indien dit binnen 5 jaar niet mogelijk is mag, op grond van de nieuwe BBV-voorschriften, als alternatief voor het definitief afboeken van de kosten een voorziening worden gevormd. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten voor het betreffende gebied.

4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

4.1. In het geval er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd of de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen en de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt, dan komt dit ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achter vang dient.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury. De fiscale afwikkeling van de voorbereidingskosten (o.a. BTW) is afhankelijk van de toekomstige keuzes.

Vervolg

Er wordt momenteel in een constructieve samenwerking met CPO Knarrenhof en Centrada gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten (inclusief haalbaarheidsonderzoek(en) en het openen van een grondexploitatie. Verwachting is dat deze documenten vóór de zomer 2025 ter besluitvorming aan de raad kunnen worden voorgelegd. Daarna worden een reserveringsovereenkomst met CPO Knarrenhof en intentieovereenkomst met Centrada gesloten als voorloper op de koop- en realisatieovereenkomsten.

Bijlagen

Niet van toepassing.

Lelystad, 18 maart 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
A.N. van den Bergh

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*