Voorstel aan de raad

Nummer: 311

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

Onderwerp: Voorbereidingskrediet grondruil en ontwikkeling Kofschip en IJssellaan

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de grondruil en de ontwikkeling van de locaties aan het Kofschip en de IJssellaan.
2. Het voorbereidingskrediet als kosten voor 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.
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend, 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

geen

Inleiding

Moskee El-Imaan is gevestigd aan de IJssellaan 2 in de Zuiderzeewijk. De geloofsgemeenschap groeit al jaren waardoor de huidige locatie te klein is en de wijk veel overlast ervaart van de almaar toenemende parkeerdruk. Vooral op piekmomenten tijdens het vrijdaggebed, offer- en Suikerfeest.

Al sinds 2018 is het moskeebestuur in overleg met de gemeente over de mogelijkheden om een toekomstbestendige moskee te realiseren passend bij de wensen en behoeften van de moskeegebruikers. Nieuwbouw op de bestaande locatie is geen optie omdat de parkeerproblematiek niet kan worden opgelost. De meeste leden van de geloofsgemeenschap zijn woonachtig in de Zuiderzeewijk en daarom heeft het de voorkeur om in de buurt van deze wijk een nieuwe moskee te realiseren.

Samen met het moskeebestuur is gezocht naar de meest geschikte locatie om een nieuwe toekomstbestendige moskee te realiseren passend bij de wensen en behoeften van de moskeegebruikers. Vanuit de gemeente is daarbij een locatie naast Kofschip 15 aangedragen. Deze locatie is op dit moment onbebouwd en kent een gemengde bestemming. Naast het parkeren op eigen grond is in de omgeving van deze locatie voldoende parkeerruimte aanwezig waardoor tijdens piekmoment geen parkeeroverlast ontstaat.

Het moskeebestuur heeft een architect de opdracht gegeven tot het maken van een voorlopig ontwerp en een ruimtelijke studie voor deze locatie Over deze locatie is een positief advies onder (stedenbouwkundige en ruimtelijke) voorwaarden afgegeven.

Wanneer de El-Imaan Moskee verhuist komt de grond op de IJssellaan 2 vrij. Deze locatie is het eigendom van de moskee en kent op dit moment een gemengde bestemming. De locatie leent zich voor toekomstige woningbouw en is onder meer geschikt voor een ontwikkeling in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De omvang van de percelen is nagenoeg gelijk en daarom is gekeken naar de mogelijkheid van een grondruil. Deze optie blijkt kansrijk en het college wil graag met het moskeebestuur de juridische en planologische details van de grondruil uitwerken. Daarom wordt de raad gevraagd een gezamenlijk voorbereidingskrediet van € 100.000,- voor de twee locaties beschikbaar te stellen.

Argumenten

1. Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de grondruil en de ontwikkeling van de locaties aan het Kofschip en de IJssellaan.

    1.1. Het voorbereidingskrediet is bestemd voor twee locaties, het Kofschip en de IJssellaan. Omdat het een grondruil betreft en sprake is van nieuwbouw en de verplaatsing van de moskee van de huidige naar de nieuwe locatie, zijn deze locaties financieel en planologisch onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is daarom de verwachting dat in de toekomst één gezamenlijke grondexploitatie wordt opgesteld. Daarom wordt er nu één voorbereidingskrediet voor beide locaties aangevraagd.

    1.2. Door het beschikbaar stellen van de gevraagde financiële middelen kunnen de werkzaamheden ten behoeve van de grondruil en de ontwikkeling van de beide locaties worden gestart. Deze voorbereidingskosten worden, zoals gebruikelijk, in de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie meegenomen.

    1.3. De verplaatsing van de IJssellaan naar de nieuwbouw aan het Kofschip draagt bij aan het verminderen van de ervaren overlast in de Zuiderzeewijk.

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

Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat deze kosten als kosten voor onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële activa geactiveerd dienen te worden.

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

De voorbereidingskosten mogen wettelijk gezien maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Daarna moeten ze toegerekend worden aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie.

4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

Indien uit de voorbereiding blijkt dat de raad geen grondexploitatie voor dit gebied kan vaststellen, komen de kosten ten laste van het rekening-resultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemenen reserve indirect als achtervang dient.

Kanttekeningen

De twee locaties zijn juridisch en planologisch aan elkaar verbonden. Voordat de Moskee El-Imaan naar de nieuwe locatie kan verhuizen, moet deze eerst bebouwd worden. Dit betekent dat de ontwikkellocatie aan de IJssellaan pas vrijkomt nadat de nieuwe moskee is gerealiseerd. Omdat het een grondruil betreft verwerft de gemeente de grond aan de IJssellaan meteen. Daarom worden er afspraken gemaakt over een tijdelijke huurconstructie met marktconforme huur voor de IJssellaan gedurende de periode dat de nieuwe moskee wordt gebouwd.

Financiën

Het voorbereidingskrediet is geraamd op € 100.000,- voor het voorbereiden, opstellen en toetsen van de grondruil en ontwikkelingsplannen voor de beide locaties. Op basis van het aangevraagde krediet worden de relevante onderzoeken uitgevoerd en overeenkomsten opgesteld.

De voorbereidingskosten worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd ten laste gebracht van een te openen grondexploitatie. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkelingen kunnen worden toegerekend worden deze ten laste gebracht van het rekenings-resultaat van dat boekjaar.

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

Vervolg

Wanneer het voorbereidingskrediet wordt toegekend, worden de werkzaamheden gerealiseerd om te komen tot de grondruil en verwervingsovereenkomsten en het opstellen van een grondexploitatie. Ook een participatietraject maakt deel uit van het proces.

Bijlagen

Geen

Lelystad, 7 november 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

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