

Voorstel aan de raad

Nummer: 249

Portefeuille: J. Schoone
Programma: 3 Economie
Taakveld: 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Onderwerp: Doorontwikkeling Flevokusthaven, binnendijs fase 2

Voorgesteld besluit

1. De resterende gemeentegrond binnen Flevokusthaven, binnendijs fase 2 te kwalificeren als Bouwgrond in Exploitatie en hiervoor een grondexploitatiecomplex te openen en als zodanig te waarderen op de gemeentelijk balans.
2. De kaart van het exploitatiegebied vast te stellen (**bijlage 1**);
3. De beschrijving van het programma vast te stellen (**bijlage 2**);
4. De geheime grondexploitatieberekening 'Flevokusthaven, binnendijs fase 2' vast te stellen.

Urgentie Raad

Met het vaststellen van het grondexploitatiecomplex ontstaat het noodzakelijke financiële kader om investeringen te doen in het gebied en verplichtingen aan te gaan met derden. In verlengde van gesloten koopcontracten en uitgesproken ambities dienen deze werkzaamheden zo spoedig mogelijk aan te vangen.

Voorgaande besluitvorming

In 2015 heeft uw gemeenteraad de eerste fase van 7,4 ha bedrijventerrein vastgesteld en in 2018 heeft uw raad de eerste fase vanwege uitgebreid tot 43 ha. Nu ligt de tweede en laatste fase voor van totaal 124 hectare toekomstig haven gebonden bedrijventerrein.

Voorts heeft uw raad op 6 juli 2021 een krediet beschikbaar gesteld om versneld een tweede hoofdontsluiting te realiseren en deze kosten voor te financieren vanuit de grondexploitatie voor de eerste fase.

Inleiding

Aan de noordzijde van Lelystad ligt Flevokusthaven: een multimodale binnenhaven met overslagkade en bedrijventerrein. De overslagkade is door de provincie gerealiseerd. Het binnendijske bedrijventerrein betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De ingezette ontwikkelstrategie van de afgelopen jaren is succesvol gebleken. De ontwikkelingen aan de Flevokusthaven volgen zich inmiddels in hoog tempo op. Onlangs is MG Real Estate gestart met de bouw van een warehouse van 60.000 m2 voor het Deense JYSK en zeer recentelijk is op de Vastgoedbeurs Provada de verkoopovereenkomst met het Deense BESTSELLER ondertekend voor nog eens 28 hectare bouwrijpe grond op Flevokusthaven. De grond dient nu spoedig in exploitatie te worden gebracht om bouwrijp te kunnen maken.

Argumenten

Ad 1

De resterende gemeentegrond binnen Flevokusthaven, binnendijs fase 2 te kwalificeren als Bouwgrond in Exploitatie en hiervoor een grondexploitatiecomplex te openen en als zodanig te waarderen op de gemeentelijk balans.

De ontwikkeling van deze tweede fase betreft een doorontwikkeling van de reeds in exploitatie genomen 43 hectare bedrijventerrein (fase 1).

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex vloeit voort uit het budgetrecht van uw gemeenteraad. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) maakt daarbij onderscheid tussen Materiele Vaste Activa (MVA) en Bouwgrond in Exploitatie (BIE). MVA-terreinen worden gewaardeerd op basis van de huidige bestemming. Rente- en beheerkosten komen ten lasten van de algemene dienst. BIE-gronden bevinden zich in het transformatieproces tot bouwrijpe grond. Rente- en ontwikkelkosten kunnen worden geactiveerd en worden gedekt met in de toekomst verwachte (grond)opbrengsten. Vanaf dit moment is de gemeente ook vpb-plichtig. De keuzeruimte om MVA-gronden te waarderen en te administreren als BIE-gronden is beperkt tot het moment waarop sprake is van het transformatieproces tot bouwrijpe grond.

Ad 2, 3 en 4

De kaart van het exploitatiegebied vast te stellen (bijlage 1);

De beschrijving van het programma vast te stellen (bijlage 2);

De geheime grondexploitatieberekening 'Flevokusthaven, binnendijs fase 2' vast te stellen;

Het vaststellen van het grondexploitatiecomplex is noodzakelijk om de nodige infrastructurele en civiele werkzaamheden uit te voeren om de afgesproken oplevering van bouwrijpe kavels tijdig na te komen. Om de resterende gemeentegrond te kwalificeren als bouwgrond in exploitatie, dient uw gemeenteraad een grondexploitatiecomplex vast te stellen. Het grondexploitatiecomplex betreft een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling en bevat:

1. een kaart van het grondexploitatiecomplex
2. een beschrijving van het programma, inclusief toelichting op de uitgangspunten van de grondexploitatie
3. een grondexploitatiebegroting, gefaseerd in tijd

Voor genoemde onderdelen zijn als (geheime) bijlagen toegevoegd aan dit voorstel.

De eerder besloten voorfinanciering van de investeringen ten aanzien van een tweede hoofdontsluiting uit de grondexploitatie voor de eerste fase van Flevokusthaven, is na vaststelling van het grondexploitatiecomplex voor de tweede fase niet meer nodig.

Kanttekeningen

In de vast te stellen grondexploitatie wordt nu nog geen rekening gehouden met de reconstructie van de A23 en de planologische reservering van de Zuiderzeelijn. Anderzijds worden beide voorzieningen ook niet onmogelijk gemaakt met deze uitbreiding. De reconstructie van de A23 valt op dit moment nog samen met het geplande bosgebied. Realisatie van de A23 vergt mogelijk op termijn een compensatie.

Uitgangspunt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein betreft de verkeersstructuur zoals is vastgelegd in het Beeldregieplan van april 2016 en het stedenbouwkundig plan voor de locatie. In het verdere ontwerp- en engineeringsproces van de toekomstige openbare gebied wordt onderzocht wat de meest wenselijke inrichting is van de openbare ruimte.

Voor de afvoer van vuilwater uit het bedrijventerrein wordt uitgaan van decentraal zuiveren en afvoer via een persleiding naar de waterzuivering Noordersluis. Onderzoek om deze maatregel te vereenvoudigen is onderdeel van de projectopgave.

Financiën

Op basis van de gestelde uitgangspunten en de verantwoordingsregels uit het BBV is een positieve ontwikkeling mogelijk. Het nominale resultaat betreft € 36,6 miljoen. Na indexatie, rente en kasstroomeffect betreft het resultaat per 1-1-2022 € 29,4 miljoen (NCW). De btw is verrekenbaar en vormt geen kostenpost.

Het resultaat is voor verrekening van de vennootschapsbelasting. Voornoemd resultaat wordt mede veroorzaakt door de inbreng van de gronden tegen een zeer lage boekwaarde. De gronden hebben als ruwe bouwgrond een aanzienlijk hogere marktwaarde en worden voor een zuivere fiscale openingsbalans eerst gewaardeerd middels een taxatie. Over het fiscale resultaat is de gemeente vennootschapsbelastingplichtig.

In het plan doen zich zowel kansen als risico's voor. Met het integrale projectteam worden de kansen en risico's periodiek geïnventariseerd, gemonitord en daar waar mogelijk worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Het totale risicoprofiel bedraagt op dit moment € 7,6 miljoen. Dit bedrag wordt na vaststelling van de grondexploitatie meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Vervolg

Op 6 juli 2021 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld om versneld een tweede hoofdontsluiting te realiseren en deze kosten voor te financieren vanuit de grondexploitatie voor de eerste fase. Na de vaststelling van dit grondexploitatiecomplex worden door het projectteam direct de volgende uitvoeringsopdrachten verleend om de benodigde werkzaamheden efficiënt voort te zetten.

Bijlagen

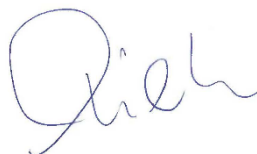
1. Kaart van het exploitatiegebied
2. Toelichting van het programma
3. Grondexploitatieberekening Flevokusthaven fase 2 (geheim)

Lelystad, 5 juli 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



A.N. van den Bergh

A.E.H. Baltus