Voorstel aan de raad

Nummer: 359.

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening, 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) en 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Campus-Zone midden

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van 1.000.000 euro beschikbaar te stellen om de nadere verdichtings- en verstedelijkingsopgave in de Campuszone Midden, waaronder de sporthal en het schoolgebouw de Rietlanden, uit te werken tot een mogelijk investeringsbesluit;
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 nog te openen grondexploitatie;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend, deze ten laste te laten komen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.
5.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van december 2022, zodat gestart kan worden met het opstellen van de planvorming voor het gebied zodat de gemeente kan blijven voldoen aan de gestelde ambities voor de ontwikkelingen van woningen waardoor o.a. de zoekduur wordt teruggebracht.

Voorgaande besluitvorming

De raad is tot op heden op de volgende wijze betrokken geweest:
- 6 december 2016 heeft het college Campuszone Noord/De rietlanden aangewezen voor de realisatie van nieuwbouw,
- 9 januari 2020 door het college de package deal huisvesting getekend ten behoeve van de realisatie van c.a. 300 woningen binnen Campus midden door woningcorporatie Centrada,
- 29 september 2020 het heeft college ten behoeve van de ontwikkeling van 66 woningen het plan Eureka vastgesteld,

Inleiding

Het Campusgebied Midden biedt volop mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de ambities om Lelystad te laten groeien met 40.000 woningen (Lelystad Next Level 2021 – 2022) zoals de

gemeenteraad in het najaar 2020 heeft aangegeven (Woonvisie 2022 – 2027). Daarbij horen ook de ambities die gesteld zijn aan de oude schoollocatie Rietlanden en de uitbreiding sporthal die in het gebied aanwezig zijn. Voor het laatste is op basis van het raadsakkoord 2022 –2026 in de programmabegroting 2023 -2026 een voorstel voor 12 miljoen euro opgenomen.

Sinds 2017 werd er samen met diverse stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie voor de Campuszone. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie hebben er in 2021 een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden zoals het snelfietspad en Porteum. In het voorjaar van 2022 is er gestart met de bouw van 303 woningen in opdracht van Woningcorporatie Centrada en een particulier initiatief van Eureka voor de ontwikkeling van 66 woningen in het Campusgebied.

De raad wordt gevraagd om voor de doorontwikkeling een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de Campusgebied midden. Onderdeel hiervan is de sporthal en het schoolgebouw de Rietlanden.

Argumenten

De raad voor te stellen om:

1. Een voorbereidingskrediet van 1.000.000 euro beschikbaar te stellen om de nadere verdichtings- en verstedelijkingsopgave in de Campuszone Midden, waaronder de sporthal en het schoolgebouw de Rietlanden, uit te werken tot een mogelijk investeringsbesluit

1.1 Bijdrage aan verstedelijking en woningbouwversnelling is belangrijk voor de groei van de gemeente Lelystad
De Campuszone midden (bijlage I) is een gebied in Lelystad met een uniek vestigingsklimaat en vervult daarmee een belangrijke rol in de groei van de stad, de verdichting- en verstedelijking van de binnenstad. Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet kan onderzocht worden of er een gevarieerd woningbouwprogramma van tenminste 500 woningen aan het gebied kan worden toegevoegd, op basis van de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de Woonvisie 2022 – 2027. Ook kan er onderzocht worden of er een mogelijke programmamix voor verblijfsruimte zoals leisure, sport, onderwijs, horeca en/of detailhandel aan het gebied kan worden toegevoegd. Hierbij zal ook onderzocht worden wat de uitbreidingsmogelijkheden kunnen zijn voor de sporthal. Daarbij wordt er ook rekening gehouden met de noodzakelijke infrastructurele ontsluiting van het gebied voor de woningbouw en worden alle benodigde onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het op te stellen investeringsbesluit.

1.2 Door het beschikbaar stellen van financiële middelen kunnen werkzaamheden ten behoeve van de integrale gebiedsontwikkeling worden gestart.
De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Voorbereidingskredieten zijn nodig om de ontwikkeling intern te bekostigen en de haalbaarheid te verkennen. Deze kosten worden bij de vaststelling van de grondexploitatie meegenomen. De raad is beslissingsbevoegd om deze verdichtings- en verstedelijkingsopgave in het Campusgebied midden verder uit te werken. Uitgangspunt bij de uitwerking is het behoud van de bestaande projecten binnen Campus Midden en aansluiting op de gebiedsvisie Campus Midden.

1.3 De berekening voor het voorbereidingskrediet is gebaseerd aan de hand van normgetallen
Deze is gebaseerd op de 50- woningen norm die regelmatig gemonitord wordt. De toegepaste norm is gehanteerd om het benodigde voorbereidingskrediet voor Campus zone midden te bepalen.

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

2.1 Het besluit begroten en verantwoorden (BBv) schrijft voor dat deze kosten als kosten voor onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële activa geactiveerd worden.

3. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nog te openen grondexploitatie;

3.1 Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de voorgenomen ontwikkeling
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 bijvoorbeeld kostenverhaal (anterieure overeenkomst of exploitatieplan) of het vaststellen van een grondexploitatie.

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

4.1 De algemene reserve fungeert als achtervang
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 algemene reserve indirect als achtervang dient.

Financiën

Het voorbereidingskrediet is geraamd op € 1.000.000 voor het voorbereiden, opstellen en toetsen van een stedenbouwkundigplan (investeringsbesluit). Deze is gebaseerd op de reeds ontwikkelde 50-woningen norm die regelmatig gemonitord wordt. Op basis van het aangevraagde krediet worden er relevante onderzoeken uitgevoerd en een stedenbouwkundigplan (investeringsbesluit) opgesteld dat van belang is om te komen tot een toekomstbestendig gebied waarbij stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid voorop staan zoals toegelicht onder argument 1.1. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd meegenomen in de grondexploitatie.

De voorbereidingskosten zullen worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend zullen deze ten laste worden gebracht van het rekening-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

Op basis van de genoemde argumenten zal eerst onderzocht dienen te worden wat het woningbouwprogramma voor Campuszone midden kan zijn. Dit dient dan zowel intern als extern bepaald te worden. De Raad wordt hierover ter zijn der tijd op de hoogte gebracht door middel van een informatienota.

Hierna kan gestart worden met een participatietraject waarbij met stakeholders wordt gesproken over het programma en wordt er een GREX opgesteld. Vervolgens wordt het uiteindelijke programma met goedkeuring van het College ingediend voor vaststelling door de Raad.

Bijlagen

I. Kaart ruimtelijke visie Campus 2018

Lelystad, 16 november 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco-secretaris,
D.T. de Blieck-Visser
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*