Voorstel aan de raad

Nummer: 172

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

Onderwerp: Voorbereidingskrediet plankosten versnelling Warande

Voorgesteld besluit

1. Voor een versnelde planontwikkeling van Warande (na deelgebied 1) een uitbreiding van het voorbereidingskrediet van € 2.488.000,- beschikbaar te stellen en dit als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
2. Een deel van de voorbereidingskosten voor een bedrag van € 450.000,- te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie voor het 1e deelgebied van Warande 2.0/ ZuiderC.
3. Voor het resterende deel van de voorbereidingskosten voor een bedrag van € 2.038.000,- een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad;

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 18 juli 2023, aangezien het aanvullende voorbereidingskrediet zo spoedig mogelijk nodig is om het uitgangspunt van continuïteit van bouwen in Warande2.0/ZuiderC aan te pakken. Er wordt hard gewerkt aan een Mastervisie incl. financiële haalbaarheid en tegelijkertijd wordt een samenwerkingsovereenkomst met RVB opgesteld. Als we de voortvarende aanpak niet kunnen voortzetten zijn er niet tijdig voldoende bouwplannen in Lelystad om de gewenste productie van 1.000 woningen per jaar te kunnen gaan halen. Medio 2023 is het huidige voorbereidingskrediet uitgeput en moet een besluit genomen zijn over een aanvullend voorbereidingskrediet.

Voorgaande besluitvorming

Brieven van 8 oktober 2020 en 4 december 2020

Op 8 maart 2022 heeft de raad middels raadsbesluit 103 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de plankosten van de opgave in het gebied Warande.

Op 31 mei 2022 heeft de raad middels raadsbesluit 194 kennisgenomen van de Nota van Uitgangspunten Warande 2.0 waarin de beleidsmatige uitgangspunten, zoals de gemeente die moet hanteren op basis van vastgesteld beleid, zijn verwoord.

Argumenten:

1. Voor een versnelde planontwikkeling van Warande 2.0/ZuiderC een uitbreiding van het voorbereidingskrediet van €2.488.000,- beschikbaar te stellen en dit als kosten van onderzoek en ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa;
   Met betrekking tot de verdere ontwikkeling van Warande2.0/ZuiderC, is een uitbreiding van het plankostenbudget nodig voor de voorbereidingskosten. Hoe dergelijke kosten kunnen worden gedekt is afhankelijk van de overeen te komen wijze van ontwikkelen. Het Rijksvastgoedbedrijf **(**RVB) is op dit moment grondeigenaar. Welke rol in de ontwikkeling voor de gemeente de meest aantrekkelijk is, is nog niet duidelijk en vergt juist nog nadere uitwerking van de plannen en afspraken. Afspraken waarover in het afgelopen jaar al gesproken is, maar waar nog geen overeenkomst voor is getekend.

   Het aanvullende voorbereidingskrediet is geraamd op €2.488.000,- en is nodig voor de versnelde ontwikkeling en voorbereiding van Warande 2.0/Zuiderzee om in hoog tempo toe te werken naar een woningbouwproductie van 1.400 woningen per jaar. Dit krediet is nodig voor de planvorming en onderzoek (zoals de haalbaarheidsanalyse) t.b.v. een Mastervisie, bijbehorende samenwerkingsovereenkomsten met RVB en de voorbereiding van planologische procedures. Dit bedrag is gebaseerd op de reeds ontwikkelde 50- woningen norm en bevat de kosten voor de verkenningsfase en haalbaarheidsfase tot half 2024. Dit is een gemeentelijke rekenmethodiek, die de kosten van de verschillende fase tbv de ontwikkeling van 50 woningen inzichtelijk maakt en regelmatig gemonitord wordt. Deze norm is gebaseerd op ervaringscijfers uit eerdere ontwikkelingen en sluit aan bij de plankostenscan van het ministerie. Gelet op de omvang van het gebied is maatwerk toegepast. Vanuit dit krediet worden de interne apparaatskosten zoals projectmanagement, beleid en staf gedekt, als mede de inzet van externe expertise voor onderzoek, planvorming en contractvorming.

   Daarnaast kan met de uitbreiding van het voorbereidingskrediet alvast gestart worden met de verdere uitwerking van de 1e planfase van Warande 2.0/ZuiderC om de continuïteit van bouwen voort te zetten zoals voorbereidende civiel technische werkzaamheden (bodemonderzoek, flora en fauna onderzoek ed.) en stedenbouwkundige uitwerking van de Mastervisie.

   Nadat er een samenwerkingsovereenkomst gesloten is met het RVB worden de verdere plankosten uit de grex gedekt of via een anterieure overeenkomst verhaald.
   De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa.

2. Een deel van de voorbereidingskosten voor een bedrag van €450.000,- te zijner tijd ten laste te brengen van een te openen grondexploitatie voor het 1e deelgebied van Warande 2.0/ ZuiderC
   De voorbereidingskosten zullen te zijner tijd ten laste worden gebracht van een te openen grondexploitatie of door middel van kostenverhaal worden verhaald.

   De op te stellen grondexploitatie zal niet gelijk het volledige plangebied van 12.500 woningen betreffen, maar een deel daarvan (ca. 2260 woningen). Naar verwachting zal een deel van de plankosten voor een bedrag van €450.000,- aan de grondexploitatie worden toegerekend of door middel van kostenverhaal worden verhaald.

3. Voor het resterende deel van de voorbereidingskosten voor een bedrag van € 2.038.000,- een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad;

   Aanvullende dekking is nodig.
   Omdat naar verwachting niet alle voorbereidingskosten binnen de wettelijke bepaalde termijn van 5 jaar aan een grondexploitatie kunnen worden toegerekend en nog onduidelijk is welke kosten verhaald kunnen worden middels kostenverhaal of anterieure overeenkomst is aanvullende dekking nodig.

Voorgesteld wordt om voor het resterende tekort van €2.038.000,- een beroep te doen op de bij de Programmabegroting 2023-2026 binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad. In het raadsakkoord is er in totaliteit een bedrag van €8 mln. aan incidentele middelen gereserveerd voor de groeiopgave van de stad. Op basis van voorstel ‘W-2 Stedelijke groei en bijbehorende opgave’ en ‘W-4 Inzet middelen voor gewenste groei en bijbehorende maatschappelijke opgave’ is hierop bij de Programmabegroting 2023-2026 voor 2023 een beroep gedaan van €1,25 mln. Het restant van €6,75 mln. is beklemd binnen de reserve ontwikkeling stad in afwachting van de nader op te stellen uitwerking. Het bewerkstelligen van groei in balans is echter een langjarige opgave en vereist om die reden veelal inzet van structurele middelen. Om die reden wordt voorgesteld om het deel dat mogelijk niet ten laste van de grex gebracht kan worden of worden verhaald voor een bedrag van €2.038.000 hieruit te dekken. De ontwikkeling van Warande 2.0/ZuiderC draagt namelijk bij aan de gewenste versnelling van de woningbouw.

Kanttekeningen:

In het geval de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen, kunnen de voorbereidingskosten hier niet uit gedekt worden. In het geval de grondexploitatie niet wordt vastgesteld, dan worden de voorbereidingskosten ten laste gebracht van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekeningresultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achtervang dient.

Te verhalen plankosten moeten voldoen aan de plankostenscan. Daarmee zijn mogelijk niet alle plankosten te verhalen. Bijvoorbeeld reguliere werkzaamheden van de lijnorganisatie komen niet in aanmerking voor verhaal. Deze kunnen echter wel onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten indien deze anterieur worden overeengekomen.
In het geval de voorbereidingskosten volledig of voor een deel kunnen worden verhaald, is de aanvullende dekking waarop met beslispunt 3 een beroep wordt gedaan niet nodig en kan deze weer worden toegevoegd aan de beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad.

Naast deze gemeentelijke bijdrage draagt ook het RVB een navenant deel van de plankosten. In de intentieverklaring met het RVB is overeengekomen dat zolang er nog geen samenwerkingsovereenkomst is, de externe kosten tbv onderzoek en adviseurs 50/50 onder partijen verdeeld worden. Deze kosten worden voorgeschoten door de gemeente en daarna verrekend met RVB.

Financiën:

De voorbereidingskosten zullen worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten zullen te zijner tijd ten laste worden gebracht van een te openen grondexploitatie voor de eerste fase van Warande 2.0/ZuiderC of worden gedekt door middel van kostenverhaal.

Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet geheel aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend zullen deze voor een bedrag van € 2.038.000,- ten laste worden gebracht van de binnen de reserve ontwikkeling stad beklemde middelen voor de groeiopgave van de stad. Indien dan nog een bedrag resteert wordt deze ten laste gebracht van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekeningresultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achtervang dient.

De aan het voorbereidingskrediet verbonden rentelasten van maximaal €6.220,- per jaar worden in de begroting opgevangen binnen het taakveld Treasury.
De fiscale afwikkeling (oa BTW) van de voorbereidingskosten is afhankelijk van de toekomstige keuzes.

Vervolg:

Op basis van het nog aanwezig voorbereidingskrediet is vanaf 1 april 2022 gestart met het opstellen van een Mastervisie, haalbaarheidsonderzoeken en een set overeenkomsten tussen de partijen en betrokken partners. Met de uitbreiding op het voorbereidingskrediet kunnen deze werkzaamheden worden voortgezet. Momenteel wordt toegewerkt naar afronding van de Mastervisie, welke tesamen met een set overeenkomsten tussen de partijen zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de andere besluitvormende gremia van de betrokken partners.

Daarnaast kan met de uitbreiding op het voorbereidingskrediet alvast gestart worden met de 1e planfase van Warande 2.0/ZuiderC om de continuïteit van bouwen voort te zetten.

Lelystad, 21 juni 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga