Voorstel aan de raad

Nummer: 25.032

Portefeuille:	S. Kruis
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: Grondexploitatie Bataviakwartier

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitaties van Batavia Stad en Batavia haven per 1 januari 2025 samen te voegen in de grondexploitatie Bataviakwartier. De boekwaardes van Batavia Stad en Batavia Haven per 1 januari 2024 zijn opgenomen in de bijlage. Deze samenvoeging dient met het prijspeil van 1 januari 2025 verwerkt te worden in de herziene grondexploitatie van het Bataviakwartier
2. De grondexploitatie Bataviahaven en de grondexploitatie Bataviastad per 1 januari 2025 administratief af te sluiten en de in het verleden getroffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie Bataviahaven vrij te laten vallen.
3. Een bijdrage aan de Provincie Flevoland te doen van € 3.600.000 ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier, deze bijdrage zal worden gedekt uit de vrijgevallen voorziening conform besluitpunt 2 en het restant wordt voorlopig gedekt uit de algemene reserve, waarbij toekomstige gerealiseerde positieve resultaten uit de grondexploitatie, tot het niveau van dit bedrag, weer worden toegevoegd aan de algemene reserve.
4. De (herziene) grondexploitatie Bataviakwartier vast te stellen.
5. Het geprognosticeerde positieve resultaat op de grondexploitatie (netto contant prijspeil 1-1-2024) komende jaren via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat, met inachtneming van hetgeen is geformuleerd onder besluitpunt 3.

Urgentie Raad

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

Voorgaande besluitvorming

- Kustvisie Lelystad 2030 (vastgesteld 11 februari 2020)
- Omgevingsvisie Lelystad 2040 (vastgesteld 22 juni 2021)
- Koersdocument 2040 (vastgesteld 14 januari 2020)

- Verkenning Waterfront, (8 maart 2022)
- Verkenning Waterfront, Bataviakwartier en Batavialand (raadssessie 17 mei 2022)
- Ontwerp bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad (vastgesteld door het college van B&W op 5 december 2023)
- Kadernota 2024

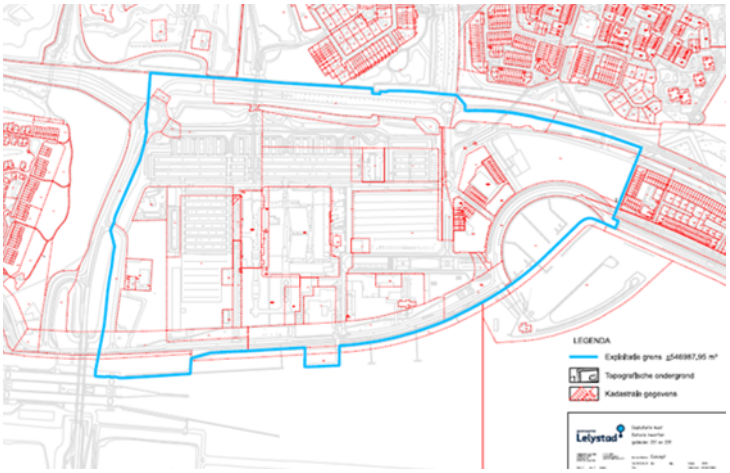
Inleiding

Het college heeft de geheimhouding op de gearceerde delen van de bijlagen: grondexploitatie Bataviakwartier en de Toelichting grondexploitatie Bataviakwartier opgelegd.

De geheimhouding is opgelegd op de gebruikte parameters en de hiermee samenhangende grondopbrengst van de diverse locaties. Als de inhoud van deze delen van de bijlagen openbaar wordt, raakt dit de financiële/strategische belangen van de gemeente in die zin dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt verzwakt en/of derden kunnen hiermee een financieel voordeel ten koste van de gemeente behalen. Openbaarmaking van deze gegevens betekent dat de gemeentematerieel inboet op haar onderhandelingspositie en financiële belangen. Dit is hiermee niet alleen een risico voor deze grondexploitatie maar ook voor andere nu en in de toekomst.

De ontwikkellocatie Bataviakwartier bevindt zich aan de kust van Lelystad en is onderdeel van de plannen voor het Waterfront. De plannen voor het Waterfront gaan uit van een landaanwinning t.b.v. onder meer woningbouw en van een verdere ontwikkeling van het gebied rondom de haven en Bataviastad, met daarbij een focus op een Leisure programma. De achterliggende inhoudelijke kaders voor het Waterfront zijn onder meer vastgesteld in de “Kustvisie 2030”, de “Omgevingsvisie Lelystad 2040” en het "Koersdocument 2040”. Daarnaast is de ontwikkeling van het Waterfront opgenomen in Lelystad Next Level en onderdeel van diverse bestuurlijke afspraken. De raad heeft kennisgenomen van de ruimtelijke verkenning Waterfront en daaropvolgend van het door het college vastgestelde ontwerp bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust Lelystad. In mei is de raad op de hoogte gesteld van de laatste stand van zaken m.b.t. de planvorming en de instelling van werkateliers om zo samen met de partners toe te werken aan een oplossing voor de voorziene landaanwinning. De resultaten hiervan zijn op dit moment nog in bewerking. Naar verwachting kan hier in het 1e kwartaal van 2025 over worden teruggekoppeld.

De voorliggende grondexploitatie ‘Bataviakwartier’ ziet toe op het gebied rondom de haven en het noordelijk gelegen ‘Leisuredeel’. Concreet gaat het hierbij om het bestaande binnendijkse deel van dit gebied. Hier zijn nu twee grondexploitaties actief: “Batavia Haven” en “Batavia Stad”. Deze grondexploitaties lopen sinds 2012 en komen voort uit de oorspronkelijke grondexploitatie “Kust totaal”. Na 2012 zijn de grondexploitaties niet meer herzien.



Figuur 1: grondexploitatiegebied Bataviakwartier

Middels onderhavige herziening worden de twee bestaande grondexploitaties nu samengevoegd tot één nieuwe grondexploitatie: Bataviakwartier. Ook wordt deze herzien v.w.b. programma, kosten en opbrengsten. Hiermee ontstaat een financieel accuraat beeld van de huidige plannen voor dit gebied.

De nu voorliggende grondexploitatie Bataviakwartier kent een positief resultaat. Middels de door de BBV vastgestelde Percentage of Completion methode wordt jaarlijks bepaald hoe groot de tussentijdse winstneming mag en/of moet zijn. Dit gebeurt vooruitlopend op het eindresultaat van de grondexploitatie. Het resultaat wordt vervolgens toegevoegd aan het rekeningresultaat. Dit gebeurt via de bestendige gedragslijn, middels de voor de raad vastgestelde watervalsystematiek bij het bestemmen van het rekening resultaat.

Omdat het Bataviakwartier ook onderdeel is van de ontwikkeling van het Waterfront en hiervoor de verdere planvorming en uitvoering nog moet plaatsvinden is er nog geen sprake van een grondexploitatie voor dit deel en/of een overkoepelende grondexploitatie waarvan het Bataviakwartier al onderdeel is. Zo zijn bijvoorbeeld de voorgenomen landaanwinning ten behoeve van Meerdijkhaven en de mogelijke aanpassingen aan de dijk bij het Bataviakwartier geen onderdeel van de grondexploitatie en nu niet meegenomen.

Op dit moment is het onzeker of deze planonderdelen -zonder de verwachte opbrengsten van het Bataviakwartier- leiden tot een neutrale of positieve grondexploitatie. Op het moment dat een grondexploitatie voor dit deel van het Waterfront kan worden opgesteld, kan door de Raad besloten worden om deze dan samen te voegen met de grondexploitatie Bataviakwartier en/of te besluiten tot een bijdrage vanuit de grondexploitatie Bataviakwartier.

Argumenten

1. De grondexploitaties van Batavia Stad en Batavia haven per 1 januari 2025 samen te voegen in de grondexploitatie Bataviakwartier. De boekwaardes van Batavia Stad en Batavia Haven per 1 januari 2024 zijn opgenomen in de bijlage. Deze samenvoeging dient met het prijspeil van 1 januari 2025 verwerkt te worden in de herziene grondexploitatie van het Bataviakwartier

1.1 De ontwikkelingen van Waterfront maken een update van het programma in de grondexploitatie noodzakelijk

Deze herziening is nodig omdat vanuit de ontwikkeling van Waterfront een andere invulling voor het gebied wordt voorzien dan in de grondexploitaties Bataviastad en – haven was opgenomen. In de herziene grondexploitatie wordt nu ondermeer rekening gehouden met de uitbreiding van Bataviastad, de ontwikkeling van het Batavialandmuseum en de komst van een Waterparkhotel. In

het deelgebied Bataviahaven is er een noodzaak tot herziening vanwege een actualisatie van het commerciële- en woonprogramma in de resterende bouwblokken 3 t/m 5, dit conform de 1e partiele herziening BP Bataviahaven uit 2022 en het hierbij behorende Beeld Regieplan.

1.2 Samenvoeging zorgt voor integrale financiële sturing

Met deze herziening zullen de twee grondexploitaties worden samengevoegd tot één nieuwe grondexploitatie, die zo bijdraagt aan het integraal financieel kunnen sturen in dit gebied. Dit is wenselijk gelet op de samenhang tussen de verschillende ontwikkelkavels en de overkoepelende opgaves m.b.t. bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte en het verkeersvraagstuk.

2. De grondexploitatie Bataviahaven en de grondexploitatie Bataviastad per 1 januari 2025 administratief af te sluiten en de in het verleden getroffen verliesvoorziening vrij te laten vallen.

   Door de ontwikkelingen van het Waterfront is het programma zodanig gewijzigd dat een herziening gewenst is. Het samenvoegen en het herzien van de grondexploitatie Bataviakwartier levert een positief resultaat op en resulteert in een positieve netto contante waarde (prijspeil 1-1-2024). Hierdoor is de in het verleden voor Bataviahaven gevormde voorziening niet langer noodzakelijk en kan deze vrijvallen ten gunste van het rekeningresultaat 2024.

3. Een bijdrage aan de Provincie Flevoland te doen van € 3.600.000 ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier. Deze bijdrage zal worden gedekt uit de vrijgevallen voorziening conform besluitpunt 2. Het restant, wordt voorlopig gedekt uit de algemene reserve, waarbij toekomstige gerealiseerde positieve resultaten uit de grondexploitatie, tot het niveau van dit bedrag, weer worden toegevoegd aan de algemene reserve.

3.1 Bijdrage als alternatief voor directe verkoop werfkavel

In 2021 is Batavialand aangewezen als locatie voor het Nationaal Scheepvaart archeologisch Depot (NSD). Hierna is een Masterplan is opgesteld met als essentie dat alle onderdelen van Batavialand (museum, NSD, werf en schip) worden samengebracht op één groot perceel dat zich uitstrekt van de Bataviahaven tot aan Bataviastad

Op 8 maart 2022 is door het college in dit licht besloten om twee gemeentelijke percelen (noordelijk: de Bataviawerf en zuidelijk: de voormalige ‘hotelkavel’) ‘om niet’ beschikbaar te stellen aan de provincie voor de doorontwikkeling onder een vijftal randvoorwaarden (tijdige verhuizing Bataviawerf, prominente plek voor de Batavia, entreegebouw bij de haven, ruimtelijke kwaliteit/uitstraling naar omgeving en inzet van Provincie voor buitendijkse locatie hotel). In mei 2022 is in het kader van de verkenning Waterfront dit punt met de raad gedeeld. Met het oog hierop is in dit jaar ook een intentieovereenkomst gesloten tussen het ministerie van OCenW, de provincie, de gemeente Lelystad en Batavialand.

Daar waar eerder de insteek was om de kavel ‘om niet’ ter beschikking te stellen aan de Provincie zal de werfkavel nu vrijelijk door de gemeente worden verkocht aan een derde. De opbrengst van de verkoop komt ten goede aan de grondexploitatie. De provincie ontvangt een bijdrage in lijn met de geraamde kosten voor verplaatsing de werf. De kosten van de bijdrage worden voor de gemeente gedekt uit de verkoop van de kavel. Het verkooprisico ligt hiermee bij de gemeente. Een eventuele meeropbrengst komt de gemeente toe.

3.2 Timing van de bijdrage is van belang

De bijdrage aan de Provincie maakt geen onderdeel uit van grondexploitatie zelf omdat dit geen activiteit (kostensoort) is die vanuit de BBV-onderdeel mag zijn van een grondexploitatie.

Het extra resultaat van de verkoop van de gemeentewerfkavel wordt de komende jaren via de resultaatbestemming gerealiseerd. De methodiek van winstneming vindt plaats conform de Percentage of Completion Methode, zoals in de inleiding aangegeven. Op dit moment is het onzeker op welk moment deze resultaten zich gaan voordoen.

Voor de provincie is het echter van belang om (gelet op de businesscase) zekerheid te hebben over het bedrag en het moment van uitkeren. Daarom wordt voorgesteld de vrijval van de voorziening die bij het vaststellen van de herziene grondexploitatie vrijkomt te beklemmen voor de bijdrage aan de Provincie.

Deze vrijval dekt niet het totale bedrag. Het resterende deel wordt gedekt via de algemene reserve. De verwachting is dat de GREX afgesloten zal gaan worden met een positief financieel resultaat dat voldoende is om deze dekking via de algemene reserve weer te compenseren. Mocht de grondexploitatie een hoger positief saldo kennen als gevolg van bijvoorbeeld hogere verkoopopbrengsten dan heeft dit geen invloed op de uitkering aan de provincie.

De voorgenomen bijdrage is getoetst op staatsteun, hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Uit het juridisch onderzoek en advies blijkt dat er geen sprake is van staatssteun. In het juridisch advies wordt het volgende aangegeven: “Er is namelijk geen sprake van steun aan een onderneming met economische activiteiten. De voorgenomen maatregelen voorzien slechts in subsidiëring van de provincie, niet van het museum zelf. (…) In de voorliggende situatie verschuift de staatssteunkwestie naar de provincie, die – indien zij op haar beurt het museum subsidieert – deze steun moet verantwoorden aan de hand van de staatssteunregels en bijbehorende vrijstellingen.”

Na een besluit over de omvang van de bijdrage zal e.e.a. privaatrechtelijk nader met de provincie worden uitgewerkt. De randvoorwaarden zoals benoemd in het besluit uit 2022 zullen worden meegenomen bij het maken van privaatrechtelijke uitwerking.

4. De (herziene)grondexploitatie Bataviakwartier vast te stellen

   Door het vaststellen van de grondexploitatie Bataviakwartier worden de kosten en inkomsten voor de gemeente geregeld. Met de vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om de beoogde grondontwikkeling van het Bataviakwartier te realiseren.

5. Het geprognosticeerde positieve resultaat op de grondexploitatie (netto contant prijspeil 1-1-2024) via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat,met inachtneming van hetgeen is geformuleerd onder besluitpunt 3.

   Middels onderhavige herziening worden de twee bestaande grondexploitaties nu samengevoegd tot één nieuwe grondexploitatie: Bataviakwartier. Ook wordt deze herzien v.w.b. programma, kosten en opbrengsten. Hiermee ontstaat een financieel accuraat beeld van de huidige plannen voor dit gebied.

Kanttekeningen

1. De grondexploitaties van Batavia Stad en Batavia haven per 1 januari 2025 samen te voegen in de grondexploitatie Bataviakwartier. De boekwaardes van Batavia Stad en Batavia Haven per 1

januari 2024 zijn opgenomen in de bijlage. Deze samenvoeging dient met het prijspeil van 1 januari 2025 verwerkt te worden in de herziene grondexploitatie van het Bataviakwartier

1.1 van twee exploitaties naar één.

De beide deelgebieden zijn verschillende qua opzet en stadium van planvorming. Het vasthouden aan twee grondexploitaties zou vanuit dat standpunt verdedigbaar kunnen zijn. Gelet echter op de steeds verder gaande integraliteit van het gebied en de hiermee samenhangende overkoepelende aandachtspunten, waaronder parkeren, maakt het samenvoegen meer dan verdedigbaar.

1.2 Grondexploitatie gaat alleen om binnendijks deel

De voorliggende grondexploitatie kent als exploitatiegebied alleen het nu voor ontwikkeling beschikbare binnendijkse deel. De buitendijkse ontwikkelingen (Meerdijkhaven en/of uitbreiding Bataviakwartier) zijn wellicht op termijn mogelijk. Vanwege de onzekerheid m.b.t. de verdere timing van de planvorming zijn ze nu buiten de voorliggende grondexploitatie gelaten.

1.3 Bestemmingsplan is nog niet vastgesteld

Voor het Waterfront is eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het Bataviakwartier valt binnen dit ontwerpbestemmingsplan. Het vaststellen van het bestemmingsplan is van groot belang voor het kunnen doorzetten van de gewenste ontwikkelingen. Dit geldt niet of in mindere mate voor de ontwikkelingen in het deelgebied Bataviahaven, waarvoor in 2022 het bestemmingsplan partieel is herzien.

1.4 Bij vaststelling zijn de boekwaardes per 1-1-2025 nog niet bekend

Op het moment van besluitvorming zijn de boekwaardes per 1-1-2025 nog niet bekend. Daarom wordt bij de besluitvorming nu gebruik gemaakt van boekwaardes van de grondexploitatie Batavia Haven, Batavia Stad en de getroffen verliesvoorziening met prijspeil 1-1-2024. Met deze boekwaardes krijgt de raad een goed beeld van de verwachte netto contante waarde en vrijvallende verliesvoorziening van de samengevoegde en herziene grex Bataviakwartier.

Bij het MPG 2025 worden de grondexploitatie Batavia Haven en de grondexploitatie Batavia Stad zoals gebruikelijk geactualiseerd naar prijspeil 01-01-2025 en per die datum ingebracht in de samengevoegde en herziene grex Bataviakwartier. Het MPG wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad waarin een toelichting op de grondexploitatie Bataviakwartier wordt opgenomen. Deze methode wordt gekozen om vanaf begin januari 2025 integraal te kunnen sturen via de samengevoegde en herziene grondexploitatie.

2. De grondexploitatie Batavia Haven en de grondexploitatie Batavia Stad per 1 januari 2025 administratief af te sluiten en de in het verleden getroffen verliesvoorziening vrij te laten vallen

2.1 Verliesvoorziening nu onderdeel van de risico's

Met het samenvoegen van de beide eerdere grondexploitaties en het hiermee samenhangende positieve resultaat is de verliesvoorziening voor het deel Bataviahaven niet meer noodzakelijk. In de risicoparagraaf van de herziene en samengevoegde grondexploitatie is nu rekening gehouden met mogelijke risico's die van invloed kunnen zijn op het resultaat.

3. Een bijdrage aan de Provincie Flevoland te doen van € 3.600.000 ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het Bataviakwartier. Deze bijdrage zal worden gedekt uit de vrijgevallen

voorziening conform besluitpunt 2. Het restant, wordt voorlopig gedekt uit de algemene reserve, waarbij toekomstige gerealiseerde positieve resultaten uit de grondexploitatie, tot het niveau van dit bedrag, weer worden toegevoegd aan de algemene reserve.

3.1 Andere aanwending voorziening is niet mogelijk

Met de bijdrage aan de Provincie is een andere aanwending van de vrijval van de verliesvoorziening niet mogelijk. De bijdrage is echter in lijn met het eerdere collegebesluit om de werflocatie 'om niet' ter beschikking te stellen. Met de bijdrage kan de Provincie stappen zetten in de doorontwikkeling van het Museum, waarmee het belang voor het Bataviakwartier is geborgd.

3.2 Voorlopige dekking van de algemene reserve

Een deel van de dekking verloopt via de algemene reserve waarbij er op gerekend wordt dat deze weer wordt aangevuld met toekomstige positieve financiële resultaten uit de GREX. Hiermee wordt een voorschot genomen op de nog te realiseren winsten uit deze grondexploitatie. Er is een risico aanwezig, aangezien de terugverdieneffecten pas later zichtbaar zullen worden.

4. De (herziene)grondexploitatie Bataviakwartier vast te stellen;

4.1 Binnen de grondexploitatie kunnen zich nog kansen en risico's voordoen waardoor de grondexploitatie wijzigt

In het plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Deze zijn onderdeel van de toelichting. Het saldo van de risico's en de kansen voor het Bataviakwartier is negatief en maakt deel uit van de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

4.2 Nog niet alle grond is in eigendom

Voor Bataviakwartier gaat het hierbij om ondermeer de grond t.b.v. de kavel voor het Indoor Entertainment Center. Voor de verwerving zijn ramingen gemaakt en als verwervingskosten in de grondexploitatie opgenomen.

5. Het geprognosticeerde positieve resultaat op de grondexploitatie (netto contant prijspeil 1-1-2024) via de resultaatbestemming toe te voegen aan het rekeningresultaat, met inachtneming van hetgeen is opgenomen onder punt 3.

Het gaat hier om het resultaat voor het plandeel Bataviakwartier binnen het grotere gebied Waterfront. Voor de overige delen van het Waterfront is er nog geen grondexploitatie.

Financiën

Ten opzichte van de in het MPG 2024 (jaarrekening 2023) geactualiseerde grondexploitaties van Batavia Haven en Batavia Stad is het resultaat op contante waarde verbeterd.

De belangrijkste oorzaken zijn:
- Actualisatie van het programma dat nu in lijn is met de ambities voor het binnendijkse deel van Waterfront. In deelgebied Bataviastad wordt veel meer programma voorzien dan in de oude grondexploitaties voorzien, hetgeen leidt tot een aanzienlijke verbetering van het plansaldo;
- Deze extra uit te geven grond leidt tot hogere grondkosten (verwervingen en bouw- en woonrijp maken), maar vooral ook tot extra grondopbrengsten;

- Herijking en actualisatie van kosten en opbrengsten, waardoor deze passen bij de actualiteit;
- Aanpassen van doorlooptijd planning.

Vervolg

Met het vaststellen van de grondexploitatie is het programma in lijn gebracht met de ambities voor het binnendijkse deel van het Waterfront. Er wordt ingezet op realisatie van dit programma, waarbij realisatie van de blokken Bataviahaven 3-4-5 de prioriteit heeft.
De gemeente zet vol in op samenwerking met de partners in Bataviakwartier, waaronder Bataviastad en Batavialand om vaart te maken met de ontwikkeling.

Met betrekking tot het buitendijkse deel van Bataviakwartier, Meerdijkhaven en het ontwerp bestemmingsplan is de gemeente in constructief overleg met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Waterschap Zuiderzeeland, Rijkswaterstaat en Provincie Flevoland. De raad zal betrokken worden bij de resultaten van dat overleg en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van het Waterfront.

Bijlagen

- Grondexploitatie Bataviakwartier – geheim
- Grondexploitatie Bataviakwartier – openbaar
- Toelichting herziene GREX Bataviakwartier binnendijks – geheim
- Toelichting herziene GREX Bataviakwartier binnendijks - openbaar

Lelystad, 10 december 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

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