Voorstel aan de raad

Nummer: 25.029

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

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Turbolocatie Agoraweg

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 185.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling omtrent de Turbolocatie Agoraweg;
2. Het voorbereidingskrediet als kosten van 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 Turbolocatie Agoraweg;
4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, 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

De Nota van Uitgangspunten Centrumgebied-Oost is op 25-06-2024 vastgesteld door de Raad.

Inleiding

Ambitie
Met de ontwikkeling van de Turbolocatie Agoraweg wordt een aanvang gemaakt in een verdere ontwikkeling van het Centrumgebied-Oost als versterking van het Stadshart van Lelystad. Mede voor de ontwikkeling van de Turbolocatie Agoraweg is de Nota van Uitgangspunten opgesteld, waarin de ambities op stedenbouw, architectuur, programma is vastgelegd.

De Nota van Uitgangspunten is te lezen als een basis waarop partijen uiteindelijk gezamenlijk een evenwichtig en integraal project ontwikkelen. In de Nota van Uitgangspunten staan diverse thema's centraal die impact hebben op de omgeving en het ontwikkelingsproces van de Turbolocatie Agoraweg, te weten:

- Ruimtelijke uitgangspunten
- Duurzaamheid en Milieu
- Verkeer en Parkeren
- Programmatische eisen
- Wonen

Argumenten

1. Een voorbereidingskrediet van € 185.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling omtrent de Turbolocatie Agoraweg;

Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan de ontwikkeling van de Turbolocatie Agoraweg worden uitgewerkt en een grondexploitatie worden opgesteld. Het voorbereidingskrediet geeft dekking voor de planontwikkelingskosten (gebaseerd op de 50 woningennorm, waarbij maatwerk op een binnenstedelijke ontwikkeling is toegepast) en er zijn onderzoeken zoals flora fauna, bodem, bezonningstudie en volumestudie in opgenomen.

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

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat deze voorbereidingskosten als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd worden.
De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst (bijlage IV bij het Omgevingsbesluit) en mogen op grond van het BBV maximaal 5 jaar geactiveerd blijven onder de immateriële vaste activa.

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

Na maximaal 5 jaar moeten de kosten worden toegerekend aan de ontwikkeling door middel van het vaststellen van een grondexploitatie. Indien dit binnen 5 jaar niet mogelijk is mag, op grond van de nieuwe BBV voorschriften, als alternatief voor het definitief afboeken van de kosten een voorziening worden gevormd. Hierdoor kunnen deze kosten later alsnog worden ingebracht als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten voor het betreffende gebied;

4. Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend of als er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd, deze ten laste te brengen van het rekening-resultaat van dat boekjaar.

In het geval er na 5 jaar een voorziening moet worden gevormd of de raad besluit geen grondexploitatie vast te stellen en de gemaakte kosten moeten worden afgeboekt, dan komt dit ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Het rekening-resultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achter vang dient.

Kanttekeningen

De ontwikkeling van de Turbolocatie Agoraweg kent ook financiële risico’s en consequenties. Die zullen inzichtelijk gemaakt worden in de nog vast te stellen grondexploitatie.

Financiën

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

Vervolg

Er zal een Kooprealisatieovereenkomt (KRO) worden opgesteld en getekend met Centrada. Er zal een kwaliteitstoetsing plaatsvinden bij de planvorming. Ten slotte zal deze ontwikkeling in nauwe samenhang plaatsvinden met de ontwikkeling van de ABC-locatie. De omgeving zal op verschillende momenten geïnformeerd worden over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling.

Bijlagen

Lelystad, 17 december 2024
Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,
J.L. de Jong
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*