Voorstel aan de raad

Nummer: 26.295

Portefeuille:	Kruis
Programma:	6 Sociaal domein
Taakveld:	6.1 Samenkracht en burgerparticipatie

Onderwerp: Voorbereidingskrediet nieuwbouw Palet

Voorgesteld besluit

1. Een voorbereidingskrediet van € 81.000,- beschikbaar te stellen voor het doorlopen van het ontwerpproces en het dekken van gerealiseerde en geraamde overige voorbereidingskosten ten behoeve van de aankoop van een maatschappelijke plint voor de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet;

2. De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw aan te vragen investeringskrediet voor de aankoop van een maatschappelijke plint (vastgoed) voor de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 30 juni want voor dit project is geen budget beschikbaar en worden wel voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd.

Voorgaande besluitvorming

Collegebesluit – 03-09-2024: vanuit revolverend voorbereidingskrediet is een krediet van €49.500,- beschikbaar gesteld voor de verkenning van nieuwbouw voor Buurtvereniging Palet, in combinatie met sociale huurappartementen.

Inleiding

Buurtvereniging Palet is momenteel gehuisvest aan het adres Voorhof 18. Een sterk verouderd en energetisch slecht presterend (container)gebouw dat aan het einde van zijn levensduur is. Investeringen in gebouw zijn economisch niet langer verantwoord. Hierdoor is sprake van een urgente herhuisvestingsopgave.

In 2024 heeft het college reeds middelen beschikbaar gesteld vanuit het revolverend voorbereidingskrediet voor een eerste verkenning van de mogelijkheden om op deze locatie een maatschappelijke voorziening te realiseren, gecombineerd met sociale huurappartementen. Dit krediet is inmiddels volledig benut.
Om de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet voort te kunnen zetten is een volgende voorbereidingsfase vereist. Deze fase is gericht op het verder uitwerken en (financieel) onderbouwen van de plannen, zodat besluitvorming over de realisatie mogelijk wordt. Hiervoor wordt een nieuw voorbereidingskrediet aangevraagd welke te zijner tijd ten laste gebracht wordt van een nog nieuw

aan te vragen investeringskrediet voor de aankoop van een maatschappelijke plint (vastgoed) voor de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet.

Het project Voorhof omvat twee samenhangende onderdelen: de realisatie van een maatschappelijke voorziening ten behoeve van de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet en de ontwikkeling van sociale huurappartementen door Centrada. Het gevraagde voorbereidingskrediet heeft uitsluitend betrekking op de verdere uitwerking van de aankoop van vastgoed voor het herhuisvesten van Het Palet.

De bouw van betreffend vastgoed wordt uitgevoerd door een nog te selecteren aannemer onder regie van Centrada, waarbij een transparante kostenscheiding wordt gehanteerd tussen de maatschappelijke plint en de sociale woningbouw. Voor het sociale woningbouwdeel wordt separaat een voorbereidingskrediet aangevraagd; deze ontwikkeling is echter onlosmakelijk verbonden met de nieuwbouw van Het Palet. Daarom lopen voorbereiding en uitvoering van beide projecten gelijk op volgens onderstaande planning:

- Selectie aannemer (Centrada) – Q2-Q3 2026, waarbij de gemeente input levert voor het programma van eisen en het ontwerp van de maatschappelijke plint;
- Ontwerpfase – Q3-Q4 2026;
- Vergunningsprocedure – Q1-Q2 2027, inclusief gemeentelijke onderbouwing voor de maatschappelijke plint;
- Bouwrijp maken – Q2-Q3 2027;
- Uitvoeringfase – Q3 2027 t/m Q4 2028.

Argumenten

1. *Een voorbereidingskrediet van € 81.000,- beschikbaar te stellen voor het doorlopen van het ontwerpproces en het dekken van gerealiseerde en geraamde overige voorbereidingskosten ten behoeve van de aankoop van een maatschappelijke plint voor de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet;*

Gevraagd wordt een voorbereidingskrediet € 81.000,- beschikbaar te stellen ter dekking van gerealiseerde en geraamde voorbereidingskosten om te komen tot het programma van eisen en het ontwerp voor de maatschappelijke plint.

In 2024 heeft het college een bedrag van € 49.500,- beschikbaar gesteld uit het revolverend voorbereidingskrediet voor een eerste verkenning naar de realisatie van een maatschappelijke voorziening in combinatie met sociale huurwoningen op de locatie Voorhof. Deze verkenning is inmiddels afgerond en het project is aansluitend projectmatig voortgezet. Het beschikbare krediet is daarbij volledig benut en inmiddels overschreden met € 24.500,-, waarbij het tekort naar verwachting verder oploopt tot aan het raadsbesluit van 30 juni aanstaande. De totale historische kosten voor dit project van € 74.000,- (€ 49.500+€ 24.500) zijn voor 50% toe te rekenen aan de ontwikkeling van de maatschappelijke plint (€37.000,-), Om te komen tot het programma van eisen en het ontwerp zal aanvullend voor ca. €18.000 expertise ingezet worden van extern adviesbureaus. Daarnaast zal voor ca. €26.000 ambtelijke inzet nodig zijn. Het totaal benodigde en gevraagde voorbereidingskrediet komt daarmee uit op € 81.000,-.

Met dit besluit kan verder worden gegaan met de voorbereiding, op basis waarvan het totale uitgewerkte investeringskredietvoorstel ter besluitvorming aan de raad kan worden voorgelegd voor aankoop van de maatschappelijke plint. Op dat moment zal de raad ook gevraagd worden het gehele investeringskrediet vrij te geven waarbij het nu gevraagde voorbereidingskrediet hierin wordt ingebracht.

2. *De voorbereidingskosten te zijner tijd ten laste te brengen van een nieuw aan te vragen investeringskrediet voor de aankoop van een maatschappelijke plint (vastgoed) voor de herhuisvesting van buurtvereniging Het Palet.*

Aan het voorbereidingskrediet zijn geen directe lasten verbonden. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd gedekt binnen het nog aan te vragen investeringskrediet voor de aankoop van de

maatschappelijke plint. In de kadernota 2026-2029 zijn al middelen gereserveerd voor de jaarlijkse investeringslasten voor het betreffende gebouw. Dit betrof een voorlopige schatting, gebaseerd op een globale kostenraming met verschillende aannames. Op dit moment wordt het project verder uitgewerkt wat kan leiden tot afwijkingen in het uiteindelijke investeringsbedrag. Het totale uitgewerkte investeringskredietvoorstel wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd voordat tot aankoop van de maatschappelijke plint wordt overgegaan.

Voor zover de voorbereidingskosten in de toekomst niet aan de ontwikkeling kunnen worden toegerekend, bijvoorbeeld wanneer het project onverhoopt niet door zou gaan, dan moeten deze in één keer worden afgeschreven ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar (het rekeningresultaat wordt toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve waardoor de algemene reserve indirect als achtervang dient).

Kanttekeningen

De realisatie van dit project (herhuisvesting Het Palet) hangt samen met de vast te stellen grondexploitatie voor het project Voorhof – Centrada (de realisatie van de sociale huurappartementen). Als dit project, om wat voor reden dan ook, geen doorgang vindt en dit niet leidt tot een grondexploitatie, dan zal de aankoop van de maatschappelijke plint worden uitgesteld. Ook vertraging van het project Voorhof – Centrada kan financiële effecten hebben op het onderdeel van de maatschappelijke plint. Bijvoorbeeld als gevolg van de ontwikkeling van bouwprijzen.

Financiën

Bij de kadernota 2026-2029 zijn middelen in de begroting gereserveerd de aankoop van het nieuw te bouwen gebouw voor Buurtvereniging Het Palet in "Voorhof". Op basis van een globale kostenraming met verschillende aannames werden de jaarlijkse investeringslasten voor het gebouw ingeschat op €19.500 en de additionele exploitatielasten werden nihil geraamd. De huidige ontwerpfase zal uitmonden in een nader uitgewerkt investeringskredietvoorstel welke separaat aan de raad wordt voorgelegd.

Vervolg

Met het vrijgeven van het voorbereidingskrediet kan de planvorming voor de aankoop van de maatschappelijke plint voor buurtvereniging Het Palet worden voortgezet. Dit krediet maakt het mogelijk om de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden uit te voeren, zoals het aanscherpen van het programma van eisen, de verdere uitwerking van het ontwerp en de afstemming met woningcorporatie Centrada. Het voorbereidingskrediet geldt voor de periode tot het moment waarop de raad een investeringskrediet toekent. In de komende periode ligt de focus op het uitwerken van het investeringskredietvoorstel.

Bijlagen

-

Lelystad 12 mei 2026,

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld*