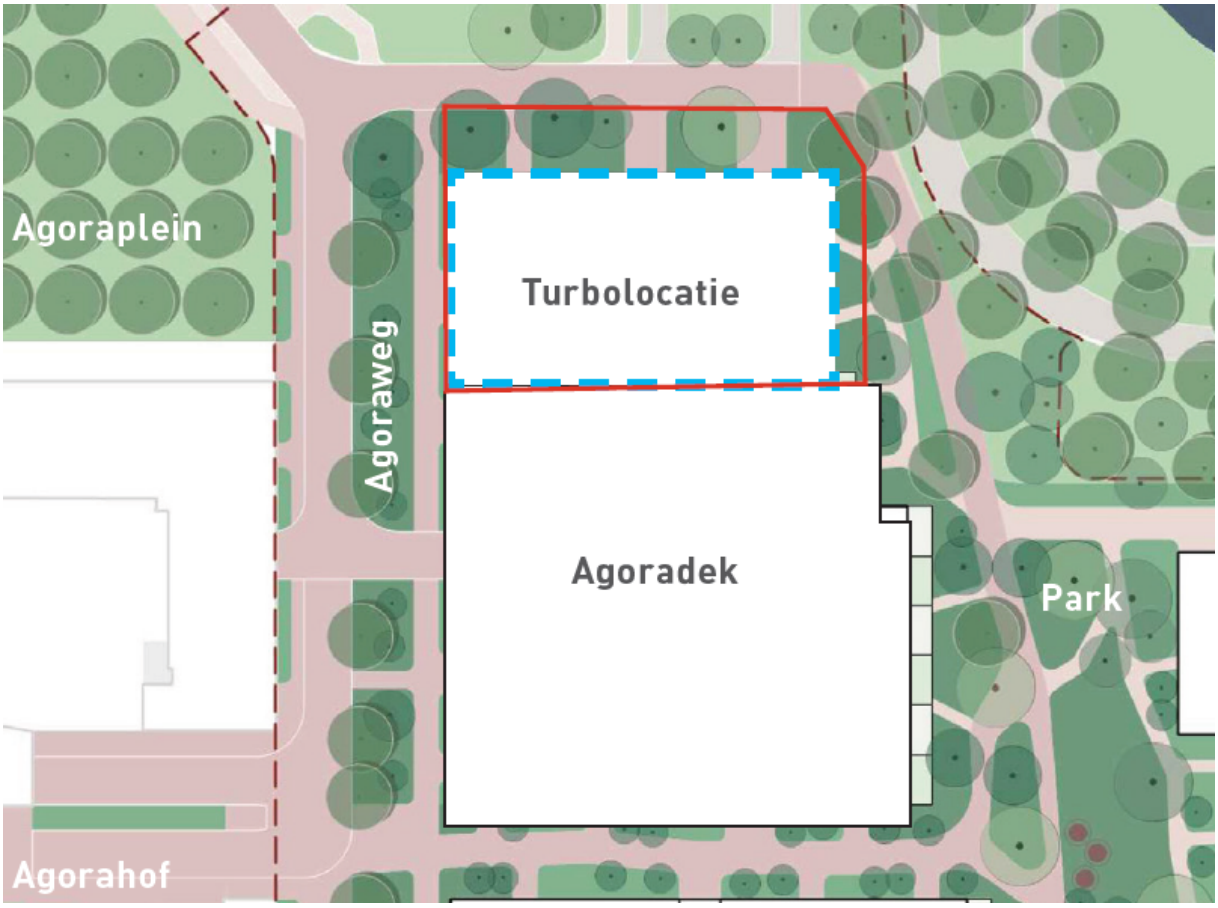
Bijlage 2
Toelichting grondexploitatie Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) inclusief bijlage grondexploitatie 2025

22-10-2025



Inleiding

De Turbolocatie Agoraweg (voormalig MBO) betreft een ontwikkeling aan de oostzijde van het Stadshart op het parkeerterrein gelegen tussen het MBO College Lelystad en het Agoraparkeerdek. Zie bovenstaande afbeelding. Vooruitlopend op de andere ontwikkelingen in het Centrum Oostgebied wordt deze locatie ontwikkeld voor sociale woningbouw en uitgegeven aan Centrada.

Dit document betreft een toelichting op de opgestelde grondexploitatie. Aan de orde komen onder meer het ruimtegebruik, de gehanteerde parameters, het programma, de kosten en opbrengsten, fasering en de resultaten van de grondexploitatie. In de bijlage is de cijfermatige grondexploitatie zelf toegevoegd.

Looptijd en parameters

- Prijspeildatum 1 januari 2025

- Startdatum 1 januari 2025
- Datum contante waarde 1 januari 2025
- Einddatum 31 december 2028
- Rente 0,25%
- Disconteringsvoet 2,0%
- Parameters

REKENPARAMETERS	2025	2026	2027	> 2027
Kosten				
Grondkosten	4,50%	3,50%	3,50%	2,00%
Planvoorbereiding en voorbereiding & toezicht	5,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengsten				
Woningbouw (sociaal)	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Parkeren (sociaal)	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Parkeren (niet sociaal)	6,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Maatschappelijke voorzieningen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Ruimtegebruik

Perceel	**1.500**	m2	**100%**
Uitgeefbaar bebouwd	953	m2	64%
Uitgeefbaar extra aan zijde MBO (entree ed.)	63	m2	4%
Verharding	-	m2	0%
Groen	484	m2	32%
Water	-		0%

Programma en parkeren

Zoals hierboven is aangegeven betreft het hier een ontwikkeling voor sociale woningbouw, Centrada gaat op deze locatie 138 sociale huurappartementen realiseren. Het programma is gebaseerd op de Haalbaarheidsstudie Explorius, Turbolocatie Agoraweg Lelystad van Hemo Fame Lelystad van 8 april 2025. In dit document wordt nog gesproken over ca. 142 woningen, dit aantal is inmiddels aangepast naar 138 woningen, de maatschappelijke voorzieningen zijn komen te vervallen.
In afwijking van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt uitgegaan van een parkeernorm van bijna 0,6 parkeerplaats per woning, dit betekent dat er 80 parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Omdat er op de plot zelf onvoldoende ruimte is om het parkeren ruimtelijk op te lossen wordt het parkeren op termijn opgelost in de nog te realiseren (gebouwde) parkeergelegenheid binnen het gebied Centrum-Oost. Om het verlies aan parkeerplaatsen te compenseren en het pas op een later moment gereedkomen van de te realiseren definitieve parkeervoorziening wordt op het terrein van de voormalige Arcus, op een nog nader te bepalen locatie, een tijdelijke parkeervoorziening gerealiseerd waarvan de kosten in deze grondexploitatie zijn meegenomen.

Kosten



Hieronder volgt een nadere omschrijving van de opgenomen kosten. Aangezien het terrein geen boekwaarde kent is niet gerekend met een inbrengwaarde van de gronden.

Bouwrijpmaken, tijdelijk parkeren, terreinafwerking en groen
Onder deze posten zijn o.a. de kosten opgenomen voor het verleggen van de aanwezige kabels en leidingen, het bouwrijpmaken, het plaatsen van een trafo (deels, voor het andere deel in grondexploitatie Theaterkwartier), de aanleg en het verwijderen van het (tijdelijke) blauwe zone parkeren met verlichting en de inrichting van het openbaar terrein met gras na de bouw. De opgenomen kosten zijn deels gebaseerd op externe offertes en verder op interne ramingen/ ervaringscijfers uit andere ontwikkelingen.

Bodemonderzoeken, diversen en tijdelijk beheer
Onder deze posten zijn kosten opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoeken en de kosten voor tijdelijk beheer tijdens de exploitatiefase. De kosten voor onderzoeken zijn deels al gemaakt en verder zijn offertes beschikbaar van nog uit te voeren onderzoeken.

Plankosten en voorbereiding & toezicht
De opgenomen plankosten en kosten voor voorbereiding & toezicht zijn gebaseerd op de 50-woningennorm. Aangezien hier sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling met veel woningen op een relatief klein perceel is maatwerk toegepast op de uitkomsten van de 50 woningennorm. Op een eerder moment is door de Raad een voorbereidingskrediet voor deze ontwikkeling beschikbaar gesteld, bij vaststelling van de grondexploitatie worden de ten laste van voorbereidingskrediet geboekte kosten overgeboekt naar de grondexploitatie. Momenteel is een bedrag van [redacted] en laste van het voorbereidingskrediet van [redacted] geboekt. Bij vaststellen van de grondexploitatie valt het niet gebruikte deel van het voorbereidingskrediet vrij.

Kosten parkeren
In de prestatie afspraken met Centrada is het volgende opgenomen: *'Maaiveld parkeren is bij grondgebonden woningen voor rekening van Centrada, bij meergezinswoningen in de sociale huur zijn de kosten voor (gebouwd) parkeren voor rekening van de gemeente. Per project kan er in overleg anders worden overeengekomen...'.* Mede gezien de vanuit de gemeente gevraagde beeld en architectonische kwaliteit, de bouwhoogte (15 lagen) en het warmtenet is er voor deze ontwikkeling niet iets anders overeengekomen. De kosten voor het gebouwd parkeren voor de sociale huurappartementen komen dus, conform prestatieafspraken, voor rekening van de gemeente.

Op dit moment is nog niet duidelijk of het een vorm van openbaar parkeren gaat worden of parkeren

achter een slagboom. In de voorliggende grondexploitatie is openbaar parkeren als uitgangspunt genomen waardoor de kosten voor het parkeren vooralsnog in de grondexploitatie zijn opgenomen. Gerekend is met een gemiddelde kostprijs van een half verdiepte en geheel verdiepte parkeerplaats e.e.a. conform de beelden van KCAP voor Centrum-Oost en de eenheidsprijzen vanuit BouwkostenKompas. Verder dient nog bepaald te worden bij wie en onder welke voorwaarden het eigendom en de uiteindelijke parkeerexploitatie terecht komt. Mocht de parkeerexploitatie bij de gemeente terecht komen dan dienen de financiële consequenties hiervan in beeld te worden gebracht en moet de dekking van het mogelijke tekort op voorhand geregeld zijn.

Opbrengsten

Sociale huurappartementen kennen een vaste grondprijs in Lelystad, voor 2025 is deze sociale grondprijs bepaald op € 16.313,- exclusief btw per woning. Conform de prestatieafspraken wordt deze grondprijs jaarlijks geïndexeerd met de cpi.

Te realiseren opbrengsten per 1 januari 2025
[redacted]

BTW

De genoemde bedragen zijn exclusief btw. Fiscaal gezien wordt er bouwrijpe grond geleverd die belast wordt met btw.

Resultaten

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is het resultaat van de grondexploitatie Turbo Agoraweg (voormalig MBO) op contante waarde per 1 januari 2025 bepaald op [redacted] miljoen (nadelig). Het nadelige saldo is volledig te verklaren door het voor rekening van de gemeente komen van de kosten van het gebouwd parkeren. Zonder rekening te houden met deze kosten zou het saldo op netto contante waarde per 1 januari 2025 [redacted] miljoen positief zijn. Voor een uitgebreide weergave van de berekening wordt verwezen naar de laatste pagina van deze toelichting (bijlage).

Risico's

- Voortgang ontwikkelingen warmtenet en de kosten hiervan. Een eventueel financieel nadeel dat hierdoor ontstaat komt **niet** ten laste van de grondexploitatie.
- Op een later moment wordt nog bepaald wie en in wat voor vorm de parkeerexploitatie gevoerd gaat worden. Mocht dit de gemeente worden dan dienen op dat moment de financiële consequenties (beheer en onderhoud) hiervan in beeld te worden gebracht en moet de dekking geregeld worden voor een mogelijk tekort. Op dit moment is hierover nog geen duidelijkheid dus een mogelijk risicobedrag is hier nog niet aan te koppelen.

Bijlage grondexploitatie

OMSCHRIJVING	TOTAAL KOSTEN EN OPBRENGSTEN	BOEKWAARDE	NOG TE REALISEREN		OPBRENGSTEN Hoeveel-heden/ aantallen	Eenheid	FASERING VAN DE NOG TE MAKEN KOSTEN EN NOG TE REALISEREN OPBRENGSTEN 2025	2026	2027	2028	2029	TOTAAL NOG TE REALISEREN
KOSTEN												
Grondverwerving												
Bouwrijp maken + K&L												
Terreinafwerking												
Groenvzn. en micro milieu												
Bodemonderzoek												
Onvoorzien												
Sloopkosten												
Kunstwerken												
Onvoorzien												
Planvoorbereiding												
Voorber. en toezicht												
Bijdrage bovenw.vzn												
Onderhoud lange termijn												
Bijdragen												
Overige kosten parkeren | Parkeren Centrada												
Belastingdruk												
Reserve voorl. Winst												
Rente en alg. kosten												
TOTAAL KOSTEN(a)												
OPBRENGSTEN												
Wonen												
Sociaal												
Goedkoop (291.500 - pp 2025)												
Betaalbaar / Middelduur (405.000 - pp 2025)												
Vrij (> 405.000 - pp 2025)												
Parkeren (sociaal)												
Parkeren (niet sociaal)												
Totaal gronduitgifte(d)												
TOTAAL OPBRENGSTEN												
Totaal- generaal (c-d)												

SAMENVATTING	BOEKWAARDE / GEREALISEERD	NOG TE REALISEREN	TOTAAL BOEKWAARDE & NOG TE REALISEREN
Totale grondkosten Totale opbrengsten subsidies en bijdragen (b) Totale opbrengsten gronduitgifte			
Saldo nominaal			
Kostenstijging Opbrengstenstijging			
Saldo cash flow werkelijke waarde			
Rente totaal Eindwaarde			
NCW per 1-1-2025 t.o.v. 31 dec einde looptijd (+0,5 periode)			