

Meerjarenperspectief

Grondbedrijf

2017

GEMEENTE LELYSTAD

SEPTEMBER 2017

Inhoud

1. VOORWOORD	3
2. ONTWIKKELINGEN EXTERN	4
2.1 ONTWIKKELINGEN IN DE MARKT	4
2.2 WONINGMARKTVERKENNINGEN IN DE MRA	4
2.3 PROGRAMMERING	5
2.4 PRIJSONTWIKKELINGEN	5
2.5 VENNOOTSCHAPSBELASTING	5
2.6 CASH-FLOW BENADERING	6
2.7 AANKOMENDE BIJSTELLINGEN VAN BELEID	6
3 GRONDEXPLOITATIES	7
3.1 RISICO'S	8
3.2 OVERZICHT PER GRONDEXPLOITATIE	9

1. VOORWOORD

Ten behoeve van de beleidsmatige inkadering van de activiteiten van het Grondbedrijf van de gemeente Lelystad wordt cyclisch een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) opgesteld. De cyclus heeft een tweejarige doorlooptijd; bij de Kadernota wordt een Raam-MPG opgesteld die op basis van het toekomstperspectief een (bijstelling van het) beleidskader schetst, op basis waarvan bij de Programmabegroting in het MPG de uitwerking van dit kader in de grondexploitaties wordt verwerkt. In het volgende jaar wordt bij het Kader-MPG getoetst of een tussentijdse actualisatie van het Raam-MPG aan de orde is, met eventueel bij de Programmabegroting wederom de uitwerking voor de grondexploitaties.

Dit voorliggende document sluit aan bij de begrotingscyclus waarin budgetten voor de volgende periode worden vastgesteld. Indien er grote wijzigingen plaatsvinden in grondexploitaties dan worden deze separaat aan de raad voorgelegd. In dit MPG zult u dus geen grote wijzigingen ten opzichte van het Raam MPG vinden. Naast algemene informatie vindt u in dit document per grondexploitatie de kerngegevens. De netto contante waarde berekening met de fasering, jaarschijven et cetera wordt separaat ter inzage gelegd.

Markt

De markt herstelt zich langzaam maar gestaag. In de programmering is hiermee al rekening gehouden. Er is geen aanleiding deze aantallen nu aan te passen behoudens enige kleine bijstellingen door concrete kennis over bouwstromen en contracten. Ook de grondprijzen sluiten nog voldoende aan op de markt.

Risico's

De risico's van de grondexploitaties zijn geactualiseerd. Deze zijn integraal onderdeel van de risicoparagraaf van de begroting.

2. ONTWIKKELINGEN EXTERN

De toekomstperspectieven van grondexploitaties worden grotendeels bepaald door de marktontwikkeling, en de mate waarin de stedenbouwkundige programmering hierop aansluit. Maar ook wijzigingen in wet- en regelgeving hebben een grote impact op de wijze van calculeren en administreren. Hieronder worden de recente ontwikkelingen kort toegelicht.

2.1 ONTWIKKELINGEN IN DE MARKT

Marktperspectief: Voorzichtig herstel maar nog geen structurele zekerheid.

Woningmarkt

De woningmarkt geeft duidelijk tekenen van herstel. Vanuit steden in de randstad maar ook uit Almere komen berichten van een reeds overspannen woningmarkt waarin op de vraagprijzen wordt overboden. Ook in Lelystad is binnen de bestaande woningvoorraad in de afgelopen periode het aantal te koop staande woningen gehalveerd van circa 1600 woningen naar 746 (24/8/2017). Hiervan is het aandeel grondgebonden woningen 626 en appartementen 71. Naar verwachting zijn eerst de kwalitatief betere woningen verkocht. De vraag is daarom hoe snel deze daling van de woningvoorraad nog doorzet of dat deze voorraad noodzakelijk is als frictieruimte voor een normaal functionerende woningmarkt. Dit is van belang omdat daarmee beter kan worden bepaald wat nu de feitelijke marktdruk is.

Nieuwbouw in het duurste segment vindt op dit moment voor een belangrijk deel plaats op het Flevo Golfresort en Buitenhof en in beperkte mate in gemeentelijke grondexploitaties zoals Warande, Hanzepark en Schoener. De grondvoorraad op het Flevo Golfresort raakt in de komende 1 á 2 jaar uitgeput. De Buitenhof heeft nog een grondvoorraad voor enkele jaren. Beide private ontwikkelingen concurreren door een lagere grondprijs, maar ook door het aanbieden van bijvoorbeeld een homogenere woonwijk waar sprake is van gelijksoortige woningbouw. Voor eigen grondexploitaties wordt geconstateerd dat in de huidige markt vooral vraag is naar goedkopere woningen (kleinere kavels), twee-onder-een-kap en rijwoningen. Het gevolg hiervan is dat een realisatie van meer woningen (dan begroot) benodigd is om de zelfde oppervlakte en omzet te realiseren: de grondtransacties worden immers in m2-prijzen afgerekend.

Er zijn in het eerste halfjaar 49 woningen verkocht. Hiervan zijn er in het project Buitenhof 21 kavels verkocht waarvoor de gemeente een contractuele bijdrage ontvangt. Daarnaast worden ook woningen in bijvoorbeeld het Flevoresort verkocht maar ook in herontwikkeling projecten in het centrum. Er zijn op peildatum 1 juni voor circa 120 woningen reserveringsovereenkomsten getekend. Niet elke reservering wordt echter omgezet in een definitieve koopovereenkomst. Tegelijkertijd verwachten we dat de stijgende lijn zich ook in de tweede helft van het jaar doorzet.

Geconcludeerd moet worden dat het tempo van herstel van de woningmarkt in Lelystad wel zichtbaar is, maar zoals ook in het verleden het geval was langzamer op gang komt dan in de Metropool regio Amsterdam het geval is. Zeker omdat er ook woningbouw plaatsvindt op grond die niet van de gemeente is en zich dus niet vertaalt in een resultaat op grondexploitaties is het zaak om voorzichtig te zijn met de vertaling van het voorzichtige herstel van de woningmarkt in financiële prognoses.

Bedrijventerreinen

De vooruitzichten voor onze bedrijventerrein lijken positief. Door uitbreiding van het vliegveld en de vestiging van het enorme distributiecentrum is dit gebied behoorlijk op de kaart gezet. Met ook de realisatie van de binnenvaarthaven en bijbehorende bedrijventerrein kan er een divers pallet aan kavels worden aangeboden. De economie zit op landelijk niveau duidelijk in een stijgende lijn. De economie van de MRA groeit sneller dan die van Nederland en andere Europese locaties. Lelystad heeft de ruimte om bedrijven met een vraag naar grote kavels te faciliteren. Ook zijn er signalen dat bedrijven in de hogere milieu categorieën willen vertrekken uit druk bewoonde gebieden. Dit biedt een kans voor Lelystad.

Omdat onze groei onder andere gekoppeld is aan de groei en mogelijkheden of onmogelijkheden in andere delen van de MRA blijft de vraag bestaan hoe structureel de vraag zal zijn. De programmering en fasering van de bedrijfsgrond moet zo reëel mogelijk in beeld worden gebracht. Hiervoor wordt komende periode een opdracht uitgezet.

2.2 WONINGMARKTVERKENNINGEN IN DE MRA

In MRA verband is er een permanente aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze wordt met name ingegeven door de krapte in Amsterdam en directe omgeving. De laatste studies laten zien dat er in de MRA-regio

een totale behoefte aan nieuwbouw van woningen is van 250.000 in de periode tot aan 2040. Voor Lelystad is de vraag hoeveel van deze woningbehoefte hier zal neerslaan. In de bestaande markt wordt geconstateerd dat de voorraad zienderogen kleiner wordt. Ook in ontwikkelingsgebieden neemt de afzet toe. Dit vindt echter nog niet plaats in hoeveelheden die rechtvaardigen om tussentijds af te wijken van de financiële prognoses van het MPG. Mogelijk dat dit wel in het voorjaar van 2018 aan de orde is bij de opstelling van het Kader-MPG. Een verhoging van het uitgiftetempo in een grondexploitatie is op zichzelf mogelijk, maar dan zal deze gebaseerd moeten zijn op een meer marktgerichte benadering in programma en uitgiftestrategie en ondersteund moeten worden door aanvullende maatregelen in marketing en prioritering.

2.3 PROGRAMMERING

De raad heeft in 2012 vastgesteld dat de stedelijke programmering gericht moest zijn op de reeds verworven gronden waarbij prioriteit gegeven moest worden aan geheel of gedeeltelijk bouwrijp gemaakte gronden. In het Raam-MPG 2014 is deze richting nader uitgewerkt waarbij het zogenaamde “middenscenario” als uitgangspunt voor de calculaties is opgesteld. Dit scenario vormt nog steeds de hoofdlijn voor de calculaties.

De planvoorraad bouwgrond die de juiste woonbestemming heeft is voorsnog voldoende groot. In het kader van cashflow management is de afgelopen jaren heel voorzichtig geïnvesteerd in het daadwerkelijk bouwrijp maken. Dit neemt niet weg dat, gelet op de termijn die nodig is om grond daadwerkelijk aan te bieden, steeds moet worden afgewogen of en wanneer nieuwe grond in ontwikkeling wordt gebracht.

Als het om programmering gaat lijken er een paar trends te zijn die van belang zijn voor de programmering breed in de stad of de programmering binnen een deelgebied:

- een programmering van een deelgebied of bouwfront dat thematisch herkenbaar is en qua mix niet te ver uiteen ligt (zoals Hanzepark en Buitenhof) wordt door de eindgebruiker gewaardeerd en verhoogt de verkoopsnelheid;
- een programmering die meer rekening houdt met kleinere huishoudens (inclusief transformaties)
- en meer woningen waar ouderen lang zelfstandig kunnen wonen (appartementen en grondgebonden);
- en ook een programmering die aantrekkelijk is voor middeninkomens waarvoor nu binnen de MRA te weinig ruimte is (rijwoningen en twee-onder-een-kap)

Bij een herziening van grondexploitaties zal worden getoetst of in het bijbehorende gebied de programmering bijgesteld kan of moet worden, rekening houdend met bovengenoemde trends.

2.4 PRIJSONTWIKKELINGEN

De ontwikkeling van de prijzen wordt continue gemonitord. Tevens wordt geanalyseerd waarom bij onderhandelingen een voor een bepaalde locatie / programmering gehanteerde grondprijs niet tot een overeenstemming kan worden gekomen. Hieruit is gebleken dat in alle gevallen waar van de gehanteerde grondprijs afgeweken zou moeten worden, de oorzaak ligt in het feit dat het programma niet aansluit op de beoogde realisatie van de marktpartij (oftewel: een goedkopere prijsklasse op een plaats waar wij duurdere hadden voorzien).

Vanuit aanbestedingen wordt geconstateerd dat op goede locaties boven de verwachte grondprijs wordt ingeschreven door partijen. Dit biedt perspectief. In principe wordt altijd een marktconforme prijs nagestreefd. Het is echter afhankelijk van de soort ontwikkeling hoe daar mee kan worden omgegaan. Voor (PO) woonkavels met een redelijk vaste bestemmingsmogelijkheid zal eerder voor een vaste prijs worden gekozen dan bij gestapelde woningbouw waarbij de ontwikkelaar nog marges heeft bij het bepalen van de VON prijzen en aantallen (de grondprijs wordt hier van afgeleid).

2.5 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Per 1 januari 2016 zijn de bedrijfsmatige activiteiten van de gemeente belast met Vennootschapsbelasting (Vpb). Dit houdt in dat er over de behaalde (fiscaal gedefinieerde) winst belasting moet worden betaald, om zo concurrentievervalsing met reeds langer Vpb-plichtige commerciële bedrijven te voorkomen.

Er is landelijk nog onzekerheid over de uitwerking van de Vpb plicht. Zoals het er nu uitziet wordt Lelystad pas over enkele jaren belastingplichtig.

2.6 CASH-FLOW BENADERING

Een cash-flow benadering houdt in dat de tijd tussen het investeren en weer terugverdienen zo kort mogelijk is, in een ideale situatie zelfs negatief. Omdat bij Grondexploitaties de kosten nog altijd voor de baten uitgaan, zal die laatste situatie zich nooit gaan voordoen.

De centrale vraag is wat als “zo kort mogelijk” kan worden gezien. In de nieuwste visie van BBV wordt een looptijd van 10 jaar als maximale termijn aangehouden. Concreet houdt dit in, dat binnen 10 jaar alle kosten weer moeten zijn terugverdiend. In de praktijk is een dergelijke termijn goed haalbaar, mits de grootte van de exploitatie wordt beperkt. Hierin is ook meteen het grootste probleem van het doorvoeren van deze benadering duidelijk: voor nieuwe exploitaties goed toepasbaar, maar als bestaande exploitaties van origine op een langere looptijd geprogrammeerd zijn, is het tussentijds verkorten van de looptijd eigenlijk alleen mogelijk door delen van de exploitatie tussentijds “in de ijskast te zetten” of eigenlijk uit exploitatie te halen. In de praktijk is een dergelijke benadering bij een actieve exploitatie niet te realiseren (zoals bijvoorbeeld Warande).

Kortom, het implementeren van deze lange-termijn maatregel is niet 1:1 mogelijk, maar zal in de bedoelde effecten door de doorwerking van de nieuwe BBV regels op bestaande grondexploitaties worden benaderd, en vooral voor nieuwe exploitaties goed toepasbaar worden door de omvang en de looptijd te beperken. Vanwege de wettelijke grondslag behoeft deze maatregel geen expliciete besluitvorming.

2.7 AANKOMENDE BIJSTELLINGEN VAN BELEID

In de komende periode zullen onderdelen van het beleid ten aanzien van grondexploitaties nieuw worden vastgesteld. Dit betreft de periodieke bijstelling van het grondbeleid, de nota grondprijzen en aanpassing van de beheersverordening. Deze laatste is nodig om de beheersverordening in overeenstemming te brengen met de laatste wijzigingen in de organisatiestructuur en de gewijzigde administratieve regels.

3 GRONDEXPLOITATIES

Op basis van de in eerdere hoofdstukken weergegeven uitgangspunten en ontwikkelingen is per grondexploitatie het effect bepaald. Deze worden in de hieronder volgende resultaten per grondexploitatie weergegeven. Daarna wordt stilgestaan bij het te verwachten exploitatieresultaat van het grondbedrijf, de risico's en het benodigde weerstandsvermogen. Het totaaloverzicht van de grondexploitaties is als volgt:

Saldi grondexploitaties per 1/1/ 2017

Het totaaloverzicht van de grondexploitaties is als volgt:

Vastgestelde grondexploitaties (bedragen x €1.000)	Resultaat 01-01-2017	Reeds genomen resultaat	Ingestelde voorziening	Nog te realiseren resultaat
Parkwijk	0.0.5	-23	0	-23
Buitenhof	1.7.7	758	108	650
Oostervaart-oost	1.8.3	1.591	490	1.101
Lelystad-nw	2.2	802	749	53
HanzePark	2.2.4	-7.410	0	7.360
Schoener-west	2.4.7	1.400	245	0
Kust-Bataviahaven	2.3.1	-2.001	0	1.827
Kust-Bataviastad	2.5.1	1.599	1.026	0
Kust-Houtribhoogte	2.5.2	-496	0	491
Werkeiland	3.5.3	-419	0	326
Noordersluis	3.8.0	7.304	5.388	0
Noordersluis zo	3.8.1	4.920	3.815	0
Rivierenbuurt-zo	4.2.5	564	349	0
Larserplein	4.7.8	93	0	0
MFA Eiland Warande	5.2	-74	0	67
Flevopoort	5.8.0	4.013	268	0
Warande 1ste deelgebied	5.9.9	1.082	0	0
Flevokust	7.1.8	89	0	0
Larserpoort	7.8.1	5.789	3.531	0
Totaal		19.581	15.970	10.071
				13.683

* Bij de jaarrekening 2017 worden de benodigde voorzieningen weer op peil gebracht.

Getroffen aanvullende voorzieningen

Kust-Houtribhoogte (2.5.2)	2.235
Werkeiland (3.5.3)	337
Totaal getroffen aanvullende voorzieningen	2.572

Ingestelde voorzieningen tbv negatieve grexten	10.071
Aanvullende voorzieningen	2.572
Totaal ingestelde voorzieningen jaarrekening 2016	12.643

3.1 RISICO'S

De risico's van de grondexploitaties zijn geactualiseerd. Deze zijn integraal onderdeel van de risicoparagraaf van de begroting.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2014 van de gemeente Lelystad is onder andere bepaald dat de reserves van het Grondbedrijf worden opgeheven en het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf voortaan een onderdeel is van het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Lelystad. De risico's worden nog wel expliciet in beeld gebracht en de systematiek van de risico inventarisatie en berekening is niet veranderd. Dit bevordert het totale beeld van risico's van de gehele organisatie en geeft daarmee een beeld van de totale gewenste dan wel benodigde weerstandscapaciteit. De benodigde weerstandscapaciteit wordt vervolgens afgezet tegen het beschikbare weerstandsvermogen van waaruit conclusies kunnen worden getrokken in hoeverre gemeente Lelystad de mogelijke financiële gevolgen van die risico's op kan vangen. Deze afweging vindt plaats op concernniveau (risicoparagraaf begroting).

Op peildatum 1 januari 2017 is het risicopercentage berekend op 4,11%. Dit was 3,95% bij de MPG 2016. Op basis van dit percentage en het saldo van de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten is per 1 januari 2018 een risicobuffer benodigd van afgerond € 10,4 miljoen. Per 1 januari 2017 was dat € 10,3 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- Grondexploitaties woningbouw: Parkwijk, Buitenhof, Lelystad-noordwest, Hanzepark, Schoener-west, Kust-Batavia-Haven, Kust-Houtribhoogte, Werkeiland en Warande 1e deelgebied voor ca. € 6,9 miljoen;
- Grondexploitaties bedrijventerreinen: Oostervaart-oost, Noordersluis, Noordersluis-zuidoost, Rivierenbuurt-zuidoost, Flevopoort, Flevokust en Larserpoort voor ca. € 3, 3 miljoen;
- Overige grondexploitaties – Bataviastad, Larserplein en MFA Eiland Warande voor ca. € 0,2 miljoen.

Naast deze expliciete systematische risico's binnen de vastgesteld grondexploitaties is er ook nog sprake van een aantal aanvullende specifieke risico's. Deze worden, net als de benodigde risicobuffer van het Grondbedrijf, in de risicoparagraaf van de begroting opgenomen.

3.2 OVERZICHT PER GRONDEXPLOITATIE

Dit deel geeft inzicht in de individuele grondexploitaties. Er wordt ingegaan op:

- Algemene gegevens zoals huidige status, planvormingsfase, risicodrager en risicoprofiel.
- Plan op hoofdlijnen,
- Startdatum grondexploitatie
- Einddatum grondexploitatie
- Saldo op eindwaarde
- Saldo op contante waarde
- Reeds genomen resultaat
- Totaal resultaat
- Een eventueel getroffen voorziening
- Het netto uitgeefbaar gebied en wat tot nu toe is uitgegeven plus het restant nog uit te geven.
- Toelichting van het plan, de stand van zaken en risico's en kansen.
- Woningbouwproductie

Kort samengevat is bij de berekeningen uitgegaan van het volgende:

- De rentedoorbelasting naar de grondexploitaties van 2% per jaar.
- Kostenstijging verhoogd van 1,5% naar 2% per jaar.
- Opbrengstijging gehandhaafd op 1,5% per jaar.
- De termijn van het indexeren van begrote opbrengsten is gemaximaliseerd op 10 jaar.
- En zijn er vanaf 2014 geen budgetten t.b.v. bovenwijkse voorzieningen in de grondexploitaties meer opgenomen.

In totaal worden 19 grondexploitaties nader toegelicht. Ten opzichte van de laatst gepresenteerde cijfers heeft voor het complex HanzePark een algemene herziening van de grondexploitatie plaats gevonden. De complexen Parkwijk, Larserplein en MFA Eiland Warande zijn bij de jaarrekening 2016 in exploitatie genomen.

PARKWIJK (0.0.5)

Projectnaam

Parkwijk (0.0.5)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van woningbouw, Stadshart.

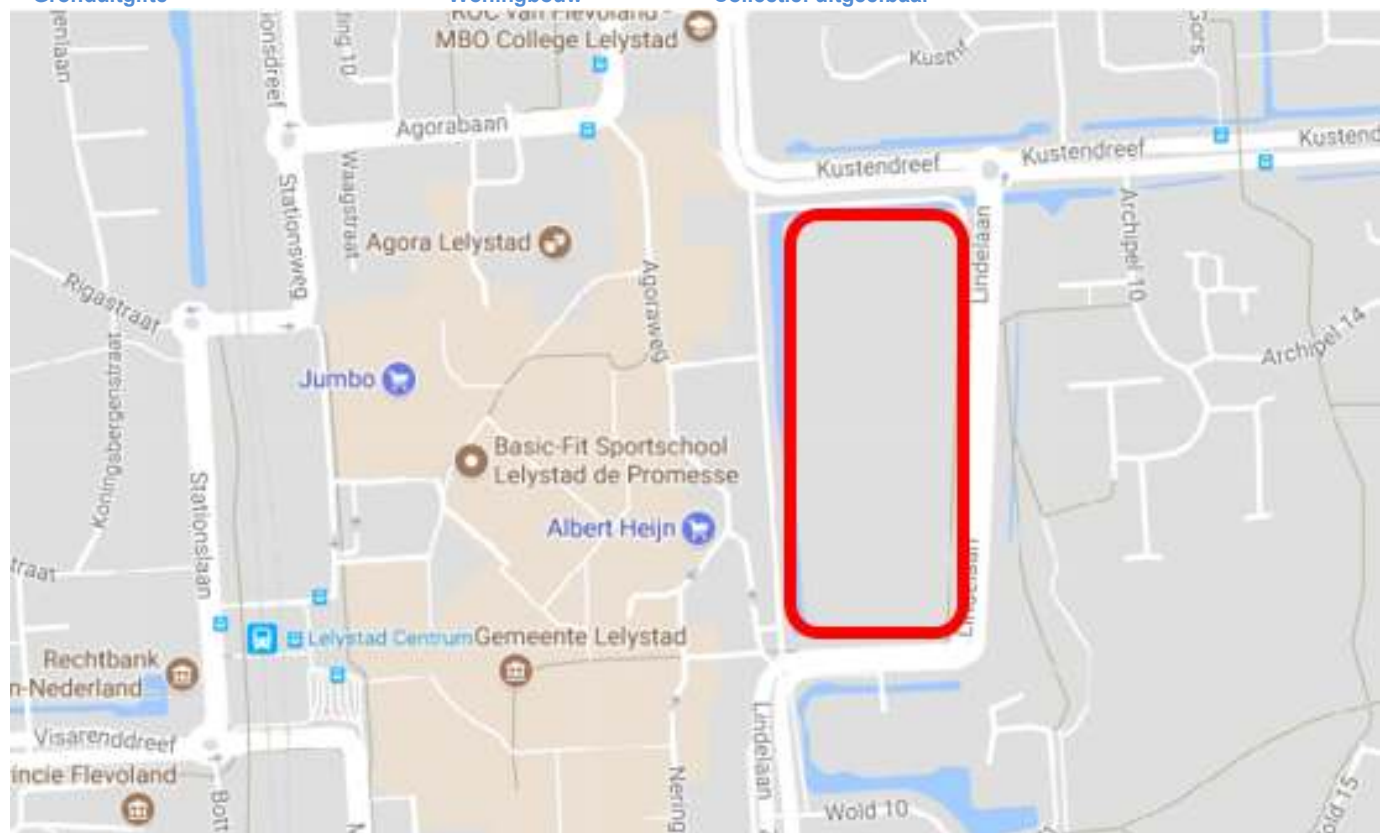
Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2017	
>Einddatum exploitatie	31 december 2023	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2023	€ 26.993 <i>nadelig</i>
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 23.499 <i>nadelig</i>
>Reeds genomen resultaat		€ -
>Totaal resultaat		€ 23.499 <i>nadelig</i>
>Getroffen voorziening	€ 0	

Gronduitgifte

Woningbouw

Collectief uitgeefbaar



Parkwijk (0.0.5)

Plan

Het plangebied Parkwijk is gelegen ten oosten van het centrum van Lelystad, globaal begrensd door de Lindelaan, De Kustendreef en de parkeervoorziening van de ABC-locatie.

Door de initiatiefnemer is een Ontwikkelingsplan PPO Parkwijk opgesteld. Dit plan voorziet (verdeeld over 11 bouwblokken) in een gefaseerde bouw van ca. 130 woningen.

Exploitatie

De grond is eigendom van de Gemeente Lelystad en in de jaarrekening 2015 onder materiele vaste activa (MVA) verantwoord. De inbrengwaarde van deze grond is in de administratie van de Gemeente Lelystad gebruikt om de boekwaarde van de MVA Stadshart te verminderen. (jaarrekening 2016).

Door toevoeging van het noordelijk gedeelte van het plangebied (de "Arcus" locatie) ontstaat er bij voortzetting van het ontwikkelingsplan ruimte voor ca 70 woningen extra.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
-	23.499-	23.499-
<i>Betreft een nieuwe grondexploitatie</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Voor de sloop van de gebouwen op de locatie "Arcus" is in de grondexploitatie een stelpost opgenomen. Nadere onderzoeken moeten uitwijzen of deze post toereikend is.

Kansen:

De aanbestedingen van het bouwrijp- en woonrijpmaken moeten nog plaatsvinden.

Buitenhof (1.7.7)



Projectnaam

Buitenhof (1.7.7)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van woningbouw, uitbreidingsgebied. Vorm van wonen met wellness voor ouderen.

Financiële kerngegevens

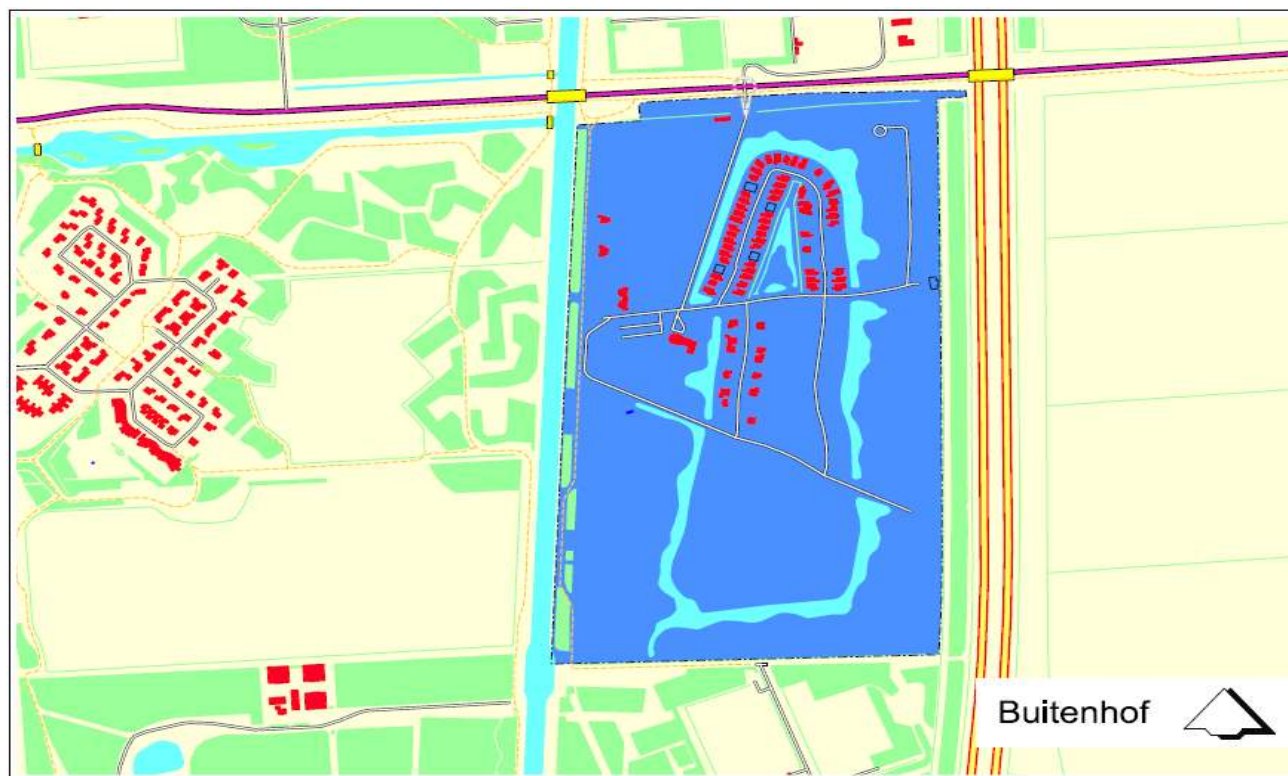
>Startdatum exploitatie	1 januari 2010	
>Einddatum exploitatie	31 december 2029	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2029	€ 840.934
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 650.069
>Reeds genomen resultaat		€ 108.287
>Totaal resultaat		€ 758.356
>Getroffen voorziening	n.v.t	

Gronduitgifte

>Netto uitgeefbaar	506.350 m ²
>Ecozone	30.475 m ²
>Uitgegeven per 31-12-2016	476.875 m ²
>Nog uit te geven per 01-01-2017	0 m ²

Woningbouw

506.350 m ²
30.475 m ²
476.875 m ²
0 m ²



Buitenhof (1.7.7)

Plan

Het plangebied ligt in het oostelijk gedeelte van Lelystad, tussen de Rijksweg A6, de Runderweg en het kanaal de Oostervaart en wordt zuidelijk begrensd door het bos het Gelderse Hout. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van ca. 60 hectare. Het plan voorzag in de bouw van ca. 500 woningen en/of woonappartementen gestoeld op een Lifestyle Park naar Amerikaans model met gemeenschappelijke voorzieningen. Sinds 2007 is het woningbouwproject Buitenhof van de Golf- en Countryclub Lelystad in de verkoop. Het eerste deel van dit gebied is gerealiseerd. Het gaat daarbij om in totaal 53 woningen die indertijd zijn gebouwd.

De gewijzigde marktomstandigheden hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan "Golfwoongebied Buitenhof" dat op 31 juli 2014 onherroepelijk is geworden. De aanpassing heeft vooral te maken met de plaatsing van woningen op een deel van de groene ruimte. Deze groene setting wordt gevormd door een parkachtige inrichting van de openbare ruimte met veel waterpartijen en meerdere plekken met speelvoorzieningen, daarbij is het programma aangepast van ca. 500 naar 425 woningen.

Exploitatie

In 2007 is de grond verkocht aan de ontwikkelaar zonder de overdracht van de openbare wegen in het plangebied. Het bouw- en woonrijpmaken van het gebied evenals de aanleg van de wegen wordt door de ontwikkelaar gedaan. Per gerealiseerde en notarieel overgedragen woning ontvangt de gemeente een afdracht van de ontwikkelaar. Op dit moment zijn in totaal 73 woningen afgerekend. Een aantal gerealiseerde woningen in fase één zijn nog niet afgerekend¹. In 2016 zijn bijdragen voor 19 woningen ontvangen. De gemeente bezit nog ca. 3 hectare grond ten behoeve van de ooit bedachte noord-zuid verbinding van de ecozone.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
700.820	758.356	57.536
<i>Verschil als gevolg van indexering opbrengsten met als tegenhanger een stijging van de kostenparameter</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De langere fasering heeft een negatieve invloed op het resultaat. Een stijgende rente in de toekomst heeft eveneens een negatief effect op het resultaat.

Kansen:

De vernieuwde opzet geeft een positieve impuls aan de ontwikkeling van Buitenhof. In 2015 zijn 20 woningen getransporteerd en in 2016 zijn 19 woningen getransporteerd en in 2017 zijn tot nu toe 20 woningen getransporteerd. Het tempo van de verkoop is voor het vierde jaar op rij weer positief. De verkoop ligt jaarlijks rond de 20 woningen en er is een kans dat deze trend zich de komende jaren voortzet.

¹ Volgens de oorspronkelijke afspraak zouden de woningen per fase worden betaald. Met de planaanpassing is ook deze afspraak aangepast (naar betaling per woning).

Bedrijventerrein Oostervaart-oost (1.8.3)



Projectnaam

Bedrijventerrein Oostervaart-oost (1.8.3)

Algemene gegevens

- >Ontwikkelingsvorm
- >Huidige status
- >Planvormingsfase
- >Risicodragers
- >Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In exploitatie
Uitvoering
Grondbedrijf
Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Realisatie bedrijventerrein

Financiële kerngegevens

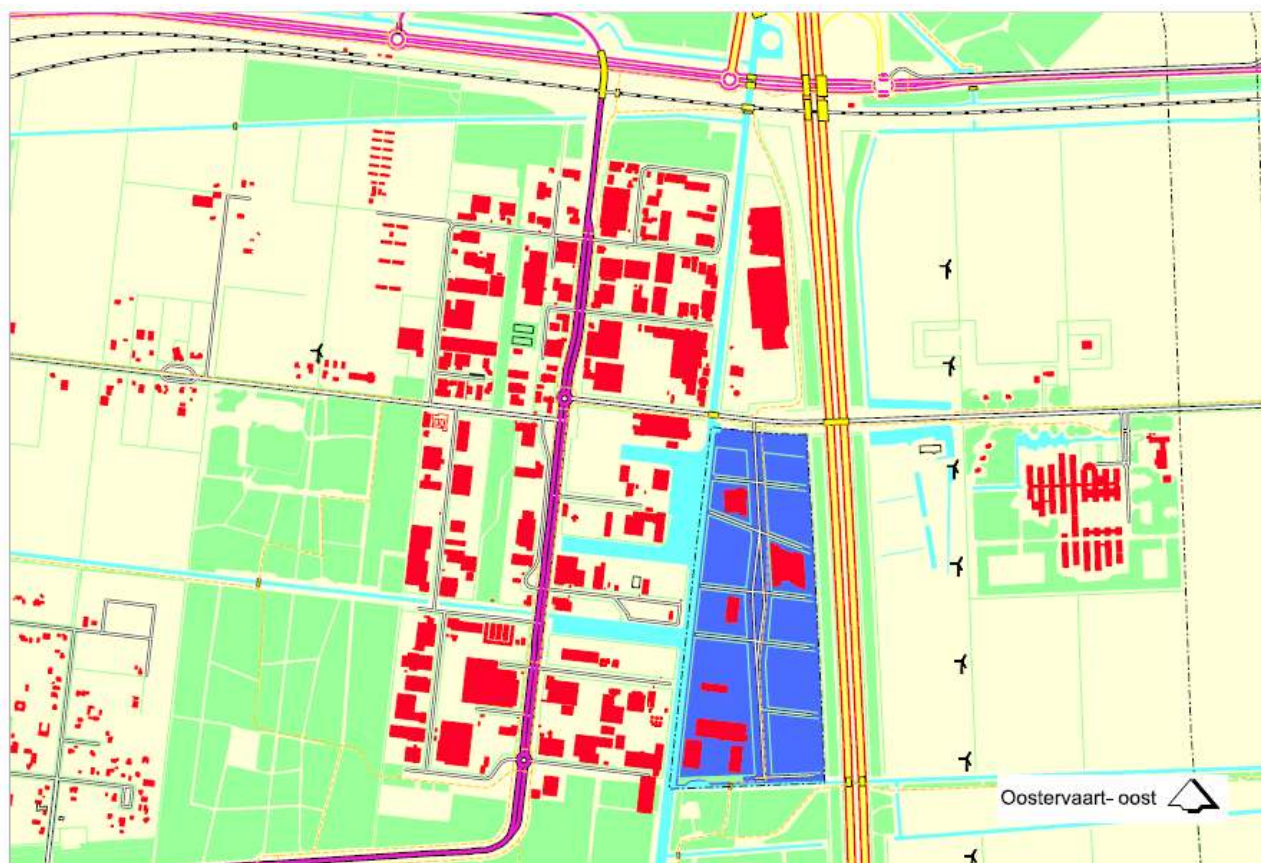
>Startdatum exploitatie	1 januari 2001	
>Einddatum exploitatie	31 december 2028	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2028	€ 1.396.136,-
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 1.100.844,-
>Reeds genomen resultaat		€ 490.297,-
>Totaal resultaat		€ 1.591.141,-
>Getroffen voorziening	n.v.t.	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Bedrijven

210.874 m²
106.687 m²
104.187 m²



Oostervaart-oost (1.8.3)

Plan

Het exploitatiegebied Oostervaart-oost omvat de nog uit te geven terreinen voor bedrijven gelegen op het bedrijventerrein Oostervaart-oost. Het gebied wordt begrensd door de A6 aan de oostzijde en het bestaande bedrijventerrein Oostervaart aan de westzijde. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door bos en het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Edelhertweg, die als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein zal dienen. Deze Edelhertweg is vanaf de A6 bereikbaar via het bestaande bedrijventerrein Oostervaart. Het westelijk deel van het terrein is uit zuidelijke richting tot aan de Edelhertweg toegankelijk voor schepen tot 600 ton over het water van de Oostervaart.

Exploitatie

Op 31 maart 2015 is de herziene grondexploitatie Oostervaart-oost 2014 door de raad vastgesteld. Van de uitgifte ten behoeve van bedrijven is 51% gerealiseerd, voor de overige 49% (groot 104.187 m²) worden de resterende opbrengsten gefaseerd in de jaren van 2017 tot en met 2028.

Kloosterboer heeft afgelopen juni 2017 2,8 hectare grond afgenomen op bedrijventerrein Oostervaart-Oost en een reservering tot 31-12-2019 voor het aansluitend perceel grond van nog eens 2,2 hectare aangegaan.

Buiten het uitgeefbaar terrein bestaat het gebied uit verharding (ca. 2,4 ha) en groen (ca. 7,7 ha) en water (3,3 ha). Het parkeren wordt opgelost op de eigen kavel.

Het gehele gebied is bouw- en woonrijp gemaakt, wanneer ca. 75 % van de uitgeefbare gronden is uitgegeven zal met de aanvang van de groeninrichting worden begonnen.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
1.657.217	1.591.141	66.076-
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De verkoop van uitgeefbare terreinen staat onder druk. Indien de in de grondexploitatie opgenomen afzet per jaar niet wordt gehaald komt de opbrengst onder druk te staan door extra renteverliezen.

Door het sturen op prijsbeleid wordt wel getracht een snellere uitgifte van minder courante bedrijfskavels te bespoedigen en zo het rente risico van de grondexploitatie te beperken.

Kansen:

De groeninrichting moet nog plaats vinden voor het gehele plangebied. De verwachting is dat de komende jaren, de invloeden van de markt een gering positief effect heeft op het resultaat.

WOP Noord West (2.2)



Woningbouw

In totaal zijn 563 woningen in de exploitatieplanning opgenomen. Er zijn nog 7 restkavels beschikbaar. (Galjoen-zuid 1 kavel, Parkeiland 4 kavels + 2 specials).

Projectnaam

WOP Noord West (2.2)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	
Gemiddeld	

Plan op hoofdlijnen

Herontwikkeling en realisatie van woningbouw

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2003	
>Einddatum exploitatie	31 december 2022	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2022	€ 59.664

Saldo op contante waarde 1 januari 2017

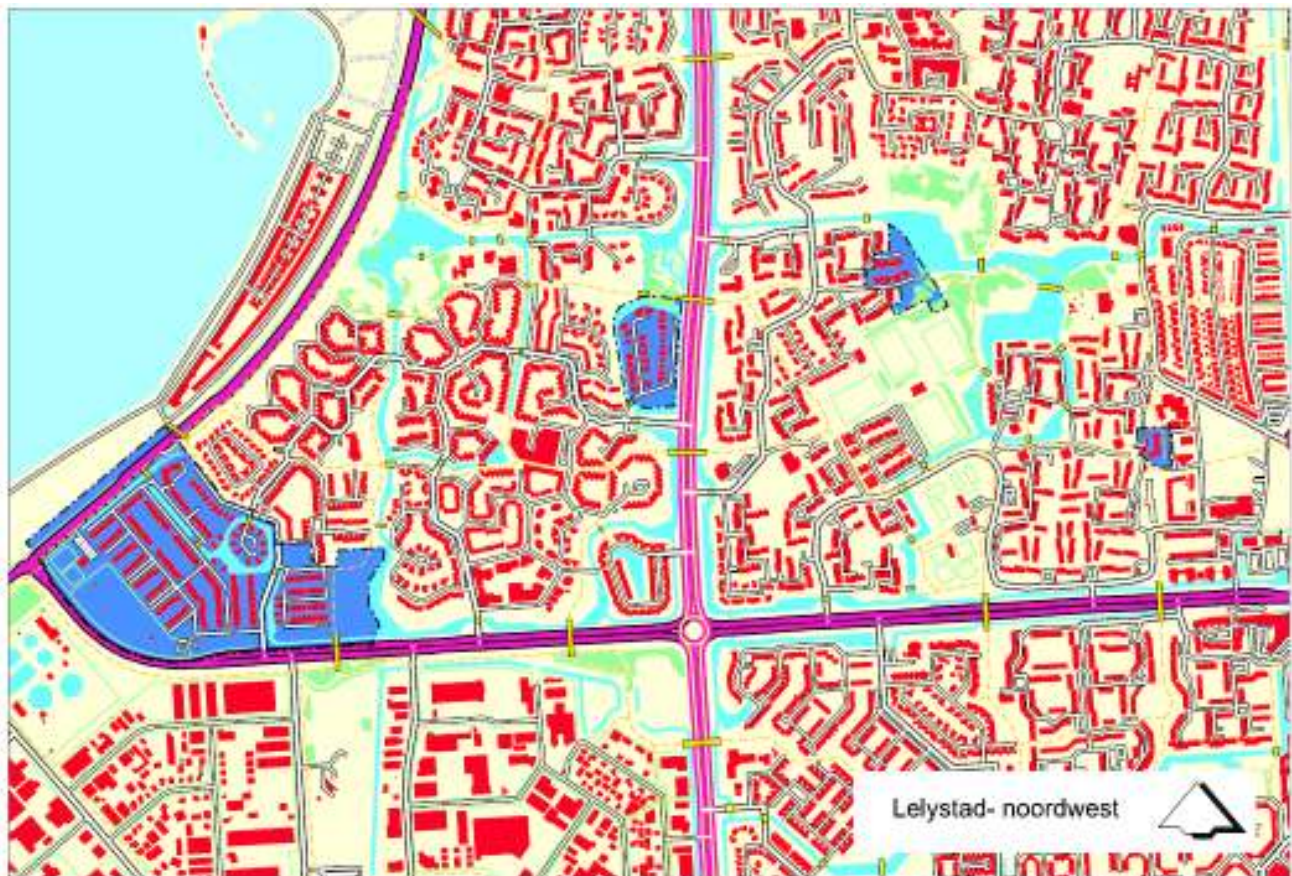
€ 52.980

>Reeds genomen resultaat

€ 748.854

>Totaal resultaat

€ 801.834



Lelystad-nw (2.2)

Plan

Het plangebied van het Wijkontwikkelingsplan Noord West (Wop-1) beslaat de Schepenwijk Midden en betreft de wijken: Jol, Galjoen, Stadseiland, Punter, Kempenaar, Schouw West, Kogge en Gondel.

Naast de projecten genoemd in deze exploitatiebegroting, is in bovengenoemde wijken binnen de looptijd van de exploitatie tevens groot onderhoud aan het openbare gebied gepleegd.

Tevens zijn bijna 1.200 huurwoningen door de woningbouwvereniging opgeknapt en is er ca. 2.000 m² bvo winkelruimte in het winkelcentrum Jol uitgebreid.

De financiering vindt enerzijds plaats door middel van opbrengsten uit grondverkoop ten behoeve van nieuwbouw woningen en voorzieningen. Anderzijds wordt gefinancierd uit de voorziening Wegen, Straten en Pleinen, subsidies ISV en EPD en een bijdrage uit de ROS.

Exploitatie

Omdat de gemeente in afziet van verdere wijkontwikkelingsplannen zijn de WOP-1 projecten bij het Grondbedrijf ondergebracht.

De al afgesloten en lopende WOP-1 projecten zijn ondergebracht in een grondexploitatie Lelystad Noord-West (de Bolder, Maranatha, Jol parkeiland en Galjoen-zuid). Van deze projecten moeten nog enkele kavels worden uitgegeven.

Projecten die op korte termijn niet verder worden opgepakt (zgn. reserve ontwikkel locaties) zijn in de Materiele Vaste Activa (strategische voorraad) ondergebracht. Deze reserve ontwikkellocaties betreft ± 55 woningen extra. Wanneer daar aanleiding voor is worden deze projecten in de toekomst opgepakt en alsnog in een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) ondergebracht.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
809.760	801.834	7.926-
<i>Klein verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De verkoop van uitgeefbare terreinen staat onder druk. Indien de in de grondexploitatie opgenomen afzet per jaar niet wordt gehaald komt de opbrengst onder druk te staan door extra renteverliezen.

Kansen:

Er bestaat de kans dat de gronduitgifte sneller verloopt dan ingepland, deze kans wordt als laag ingeschat.

Hanzepark (2.2.4)



Projectnaam

Hanzepark (2.2.4)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodragers	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Herontwikkeling, realisatie van woningbouw en kantoren

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2004	
>Einddatum exploitatie	31 december 2027	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2027	€ 9.212.803 <i>nadelig</i>
>Saldo op contante waarde 1 januari 2017		€ 7.409.517 <i>nadelig</i>
>Reeds genomen resultaat		
>Totaal resultaat		€ 7.409.517 <i>nadelig</i>
>>Getroffen voorziening GREX per 31-12-2016		€ 7.359.769

Gronduitgifte

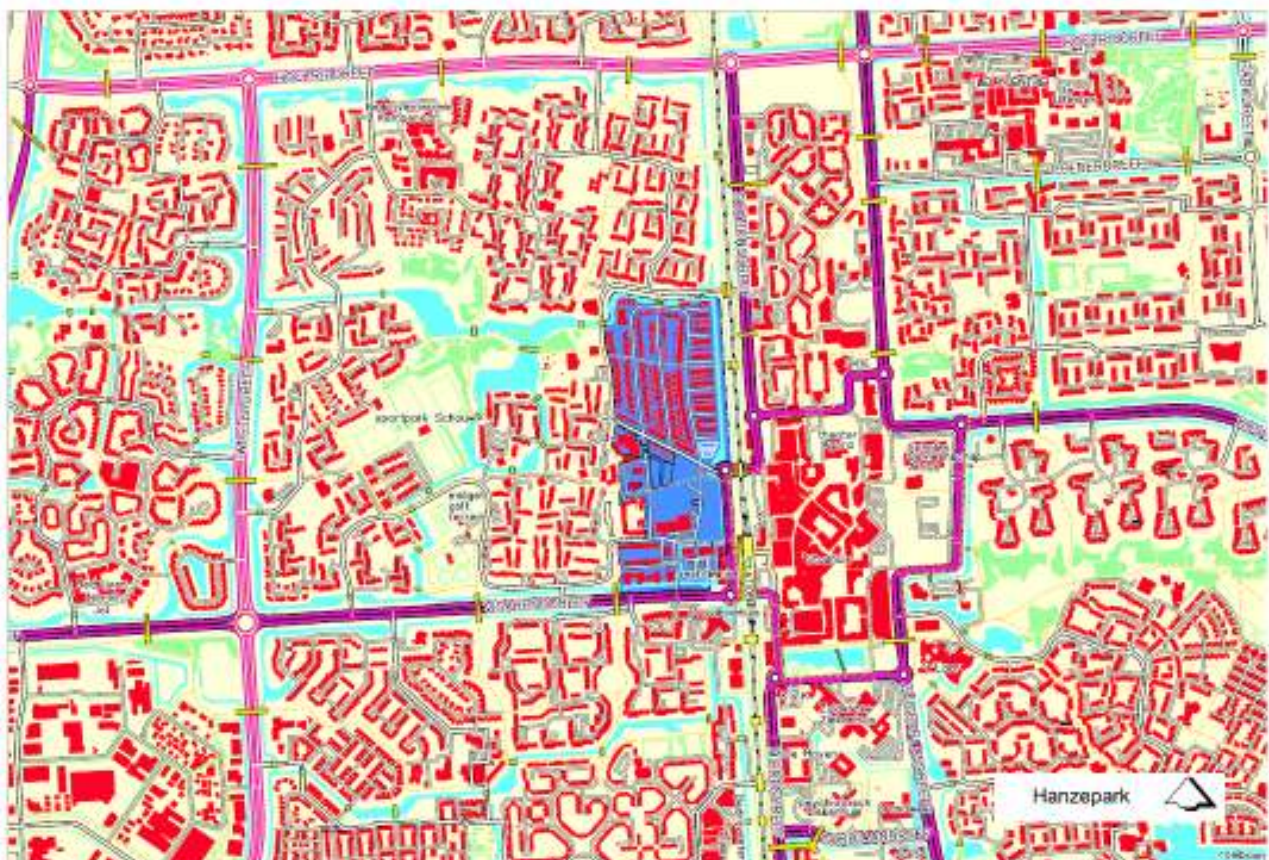
- >Netto uitgiftebaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Woningbouw

121.691 m²
86.178 m²
 35.513 m²

Overige functies

8.130 m²
3.980 m²
 4.150 m²



Hanzenpark (2.2.4)

Plan

Het plangebied HanzenPark ligt aan de westzijde van de spoorlijn, aan het Stadshart (Embrassade). HanzenPark vormt met die ligging het overgangsgebied tussen de stad en het Stadshart.

Aan de westzijde en noordzijde van HanzenPark ligt het WOP-gebied (Schouw west en Kempenaar) en aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Visarenddreef.

Deellocaties & programma:

Hanzenpark bevat circa 869 woningen, het plan is verdeeld in deelprojecten HP 1 t/m 22.

Het Stedelijk plandeel ligt ten zuiden van de diagonale wijkontsluitingsweg en bevat een hoogstedelijk karakter waar vooral appartementen een woon/zorg en welzijncomplex en kantoren zijn gesitueerd. Het noordelijk suburbane deel bevat vooral rijtjes, 2/1 kappers en kavels.

In de rijksgebouwen cluster zijn een drietal kantoorpanden (Rechtbank inclusief uitbreiding, OM en Raad voor de kinderscherming) gerealiseerd. Het bouwblok HP 19 t/m 22 is gedeeltelijk bestemd als kantoorlocatie. Om kantoren te kunnen faciliteren zullen in een "wisselzone" kantoorruimtes via een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan kunnen worden vervangen door woningbouw. Voor dit deelgebied is in de berekening uitgegaan van (minder gunstige variant) woningbouw / appartementen.

Exploitatie

Op 21 februari 2017 is de herziening grondexploitatie Hanzenpark 2016 door de raad vastgesteld.

Bij het maken van de herziening van Hanzenpark 2016 is de behoefte ontstaan aan een evaluatie en koersbepaling, de globale gebiedsvisie Hanzenpark heeft geleid tot de koersbepaling voor het resterende programma dat in dit gebied tot ontwikkeling zal worden gebracht, de komende jaren.

Bij de koersbepaling is rekening gehouden met vastgestelde kader stellende beleidsstukken zoals onder andere de woonvisie, het structuurplan, beleidsplan wonen welzijn zorg, en de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad.

De onderstaande maatregelen zijn in de herziening grondexploitatie Hanzenpark 2016 programmatisch en financieel verwerkt.

Deelgebied HP9:

Midden scenario: 30-40 appartementen in middensegment.

Het midden scenario voor deze locatie bestaat uit de ontwikkeling van 30 tot 40 appartementen in het middensegment met een vrij-op-naam prijs tussen de € 170.000 en € 270.000 en/of met een huurprijs tussen de € 710 en € 900 (prijsspeel 2016). Echter, om dit scenario tot ontwikkeling te laten komen is een bijstelling van grondprijs nodig wat direct gevolgen heeft voor de geraamde opbrengsten. Hiermee wordt verwacht dat de kans op ontwikkeling wel aanzienlijk vergroot wordt.

Deelgebied HP12:

Programma voor dure appartementen wordt niet realistisch geacht, bijstelling van programma is noodzakelijk. Een bijstelling van de grondopbrengsten naar beneden is reëel en dit heeft gevolgen voor de geraamde opbrengsten.

Deelgebied HP19 t/m HP22:

De zone vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke afweging. We concluderen dat een stedenbouwkundig "statement" nodig is om de kwaliteit in het gebied te behouden en borgen in de visie. Dit kan door middel van een configuratie van kantoren en/of woningen. Recent is geconstateerd dat de belangstelling voor de bouw van appartementen groeiende is. Programmatisch wordt gezien de uitbreidingsruimte voor kantoren in het naastgelegen RGD-cluster de invulling met woningen realistischer geacht dan met kantoren. Tegelijk moeten we realistisch zijn en weten we dat de marktvraag voor dussdanig grootschalige projecten voor zowel woningen als kantoren ontbreekt. Wel zijn de locaties HP 19-22 de laatste locaties nabij het station waar een initiatiefnemer direct in de gelegenheid kan worden gesteld om een nieuw kantorencomplex te bouwen. Fasering van het programma is dan gewenst. Om de mogelijkheid van een (bescheiden) kantorenprogramma zo lang mogelijk open te houden, wordt voorgesteld de zone HP 19-22 in vier fasen te realiseren, te beginnen vanaf de diagonaal en eindigend bij het RGD-cluster. Gelet op de wenselijk geacht stedelijkheid moet in geval gedacht worden aan invulling met hoge dichtheid en/of hoogbouw.

Ondanks dat wonen realistischer wordt geacht, blijft het planologisch middels een dubbelbestemming wel mogelijk om naast woningen ook kantoren op deze locatie te ontwikkelen.

RGD cluster:

Loopt mee in de MIRT traject. Hiervoor is op basis van het voorkeursscenario voor ontwikkeling naar kantorencluster een uitwerkingsagenda opgesteld door rijk, provincie en gemeente. Vooralsnog is het verstandig om beoogd programma en opbrengst te handhaven.

In het gebied is zichtbaar dat de bouw van woningen zowel in het noordelijk groenstedelijk deel als in het ten zuiden van de diagonaal gelegen stedelijk deel vordert.

In 2016 zijn in Hanzepark 25 woningen gepasseerd tw 9 woningen LivinginLelystad B.V., 5 woningen NCB Projectrealisatie B.V. en 11 rijwoningen Plegt Vos Vastgoedontwikkeling B.V.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
3.816.889-	7.409.517-	3.592.628-
<i>Betreft algemene herziening van de grondexploitatie.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De verkoop van uitgeefbare terreinen staat onder druk. Indien de in de grondexploitatie opgenomen afzet per jaar niet wordt gehaald komt de opbrengst onder druk te staan door extra renteverliezen.

Op de andere kantorenlocatie in aansluiting op de bestaande RGD-cluster is een nog te ontwikkelen deel die nog ruimte biedt voor 4.150 m2 BVO kantoren. Door vertrek van Rijksdiensten zal deze niet binnen de bestaande afspraken worden afgenomen. Er wordt op een later tijdstip onderzocht of op deze locatie herontwikkeling mogelijk is.

Kansen:

In de grondexploitatie is nog een budget beschikbaar voor het bouwrijpmaken, terreinafwerking, groenvoorziening, bodemonderzoek, kunstwerken en hoofdplanstructuur. Ondanks de aanpassing van eenheidsprijzen op marktniveau is de verwachting dat de komende jaren vanaf startdatum exploitatie de invloeden van de markt een positief effect hebben op het resultaat.

Schoener-west (2.4.7)



Projectnaam

Schoener-west (2.4.7)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van 37 woningen op een inbreidingslocatie en realisatie van een beautyfarm

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2008	
>Einddatum exploitatie	31 december 2026	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2026	€ 1.407.062
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 1.154.281
>Reeds genomen resultaat		€ 245.298
>Totaal resultaat		€ 1.399.579
>Getroffen voorziening	n.v.t.	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Woningbouw

19.989 m²
3.181 m²
 16.808 m²

Overige functies

2.233 m²
2.233 m²
 0 m²



Schoener-west (2.4.7)

Plan

Het plangebied Schoener-west bestaat uit het voormalig zwembad en het voormalige verenigingsgebouw van de duivensportvereniging en ligt in de oksel van het Havendiep (kanaal) en de Westerdreef. Beide gebouwen zijn gesloopt en het gebied heeft de bestemming woningbouw en een woon/werkcombinatie gekregen. Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld.

Het plan voorziet in de realisering van 37 (particuliere) kavels. Er zijn tot op heden zes kavels uitgegeven en daarnaast zijn er 7 opties voor particuliere kavels en 2 reserveringen voor projectbouw op 7 kavels voor 11 woningen. Het totaal aantal woningen komt dan op 41.

Exploitatie

Alle gronden zijn in bezit van de gemeente Lelystad. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 5 hectare. In 2000 is de grondverkoop van de woonwerkeenheid gerealiseerd. De gronduitgifte van de particuliere kavels is in 2009 gestart. Om de kavelverkoop te stimuleren zijn de mogelijkheden van de kavels oostelijk en westelijk in het gebied verruimd en kunnen hier ook twee-onder-een-kap woningen gebouwd worden. Ook is op deze kavels herverkaveling mogelijk. Hierbij wordt van een vereenvoudigd beeldkwaliteitplan uitgegaan. Er zijn reserveringsovereenkomsten met een projectontwikkelaar over de oostelijk en westelijk gelegen kavels.

Het bouwrijpmaken van het hele gebied is klaar. In 2014 is een deel van de Schoener definitief aangelegd en is een verbeterslag gemaakt in een deel van de bouwstraten. Waar mogelijk is het terrein definitief ingericht en waar nodig zijn de bouwstraten hersteld. Alles om het terrein een beter aanzien te geven en de overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Het tijdelijk beheer en onderhoud van het resterende bouwrijpgemaakte deel zal nog steeds extra kosten met zich meebrengen totdat het hele terrein definitief is ingericht.

Het speelbos is aangelegd en in het groene gedeelte zijn wandelpaden aangelegd. Dit deel van de Schoener is nu definitief ingericht.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
1.395.224	1.399.579	4.355
<i>Nagenoeg geen verschil ondanks wijziging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De bijgestelde, gefaseerde afwerking van het gebied en het tijdelijk beheer brengt extra kosten en extra risico met zich mee omdat de gronden nog niet overgedragen kunnen worden aan de beheer afdeling (BOR). Een risico is ook dat in de toekomst de civieltechnische aanbestedingen niet meer in de raming passen doordat de bodem in de markt is bereikt om die reden is de kostenparameter verhoogd naar 2%.

Kansen:

Door het aantrekken van de markt is er een kans dat de uitgifte positiever verloopt dan de huidige raming. De eerste tekenen zijn de reserveringen en in optie genomen kavels.

Houtribhoogte (2.5.2)



Gronduitgifte

- >Uitgeefbaar
- >minus openbare wegen
- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Woningbouw

- 240.350 m²
- 19.852 m²
- 220.498 m²
- 77.584 m²
- 142.914 m²

Projectnaam

Houtribhoogte (2.5.2)

Algemene gegevens

- >Ontwikkelingsvorm Bouwgrondexploitatie
- >Huidige status In exploitatie
- >Planvormingsfase Uitvoering
- >Risicodragers Grondbedrijf
- >Risicoprofiel Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van toekomstige woningbouw. Turnkey project.

Financiële kerngegevens

- >Startdatum exploitatie 1 januari 2003
- >Einddatum exploitatie 31 december 2032
- >Saldo op eindwaarde 31 december 2032 € 680.918 *nadelig*
- >Saldo op contante waarde 1 januari 2017 € 496.012 *nadelig*
- >Reeds genomen resultaat € -
- >Totaal resultaat € 496.012 *nadelig*
- >Getroffen voorziening € 2.726.729



Houtribhoogte (2.5.2)

Plan

Houtribhoogte heeft een oppervlakte van ca. 24 ha en wordt begrensd door de Houtribweg, de Oostvaardersdijk en de Markerwaarddijk. Naar aanleiding van een uitgeschreven prijsvraag in 2002 is in december 2003 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met Zuiderzee Vastgoed. Het netto woongebied is ca. 13 ha groot. De overige 11 ha is gereserveerd voor de inrichting van een landschappelijke groene zone. Uniek in dit plan is de mandeligheid. Bewoners zijn eigenaar van de woning, de woonomgeving is gemeenschappelijk.

Het programma omvat ca. 195 woningen van het type vrijstaand en 2-onder-1-kap met een gemiddelde VON-prijs van ca. € 325.000, = (niveau conform prijsvraag). Van de 124 woningen van fase 1 en fase 2 zijn tot nu toe 78 woningen gebouwd.

Exploitatie

Alle grond is verworven. Bij de overdracht van de grond naar de projectontwikkelaar bleek dat BTW betaald moest worden over het verschil tussen de bieding en verwerving. Door het sluiten van een fiscale overeenkomst als aanvulling op het contract is dit risico weggenomen. Volgens de kooprealisatie overeenkomst zou het plan in 2009 gerealiseerd zijn. De projectontwikkelaar heeft echter voor drie jaar uitstel gevraagd. In 2008 is om die reden een aanvullende overeenkomst afgesloten.

Fase 2b is juridisch en fysiek verdeeld in 3 tranches. Vooruitlopend op de juridische levering is de ontwikkelaar in de gelegenheid gesteld om de gronden in gebruik te nemen om zodoende in aanmerking te komen voor de 3^e tranche stimuleringsgeleden voor woningbouwprojecten van de zijde van VROM. De eerste tranche (Fase 2b1 van 10 woningen) is in het 1^e kwartaal 2011 financieel afgehandeld en de woningen zijn gerealiseerd. Het tweede en ook het derde deel is niet binnen de afgesproken tijd afgenomen.

Sinds 2012 zijn er gesprekken met de ontwikkelaar om tot concrete afspraken te komen over afhandeling/beëindiging van het contract. Daarnaast zijn er gesprekken gaande tussen ontwikkelaar, gemeente en bewoners om de mandeligheid van het gebied te leveren op grond van de huidige stand van zaken. Tot op heden zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
540.093-	496.012-	44.081
<i>Verschil als gevolg van indexering kosten en opbrengsten in combinatie met een stijging van de kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Door de hogere verwervingsprijs en aanvullende koop/realisatieovereenkomst zijn de investeringen toegenomen en is het resultaat als gevolg daarvan afgenomen. Door vertraging in de verkoop van woningen is de looptijd van de exploitatie fors langer geworden, dit heeft een negatieve invloed op de rentekosten voor het complex. De kooprealisatie overeenkomst staat onder druk waardoor de geraamde opbrengsten niet zeker zijn. Er is een voorziening ingesteld om dat risico af te dekken.

Kansen:

Weinig kansen doordat in het contract kosten en opbrengsten vastliggen. Alleen door contractherziening en herontwikkeling is er een (geringe) kans dat het gebied meer opbrengsten genereert.

Batavia-Haven (2.3.1)



Projectnaam

Batavia-Haven (2.3.1)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van toekomstige woningbouw.

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2003	
>Einddatum exploitatie	31 december 2033	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2033	€ 2.802.110 <i>nadelig</i>
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 2.001.162 <i>nadelig</i>
>Reeds genomen resultaat		€ -
>Totaal resultaat		€ 2.001.162 <i>nadelig</i>
>Getroffen voorziening		€ 1.827.137

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Woningbouw

- 37.898 m²
- 18.510 m²
- 19.388 m²



Batavia-Haven (2.3.1)

Plan

Het exploitatiegebied Batavia-Haven omvat 5 bouwblokken waarvan een groot deel gestapelde bouw met in de plint ruimte voor commerciële activiteiten en aanleg en inrichting van een binnenhaven (door weghalen/doorbreken van de dijk). Het totaal uitgeefbaar gebied omvat ca. 450 woningen en 3.750m² b.v.o. commerciële ruimte. Er kan nog meer commerciële ruimte gerealiseerd worden indien dit blijkt uit distributie planologisch onderzoek.

In december 2005 is de grond van bouwblok 1 en 2 getransporteerd. Deze bouwblokken omvatten ca. 200 woningen, waarvan een groot deel gestapeld. De bouw van blok 1 is gerealiseerd en de woningen zijn opgeleverd. Er is nog geen ontwikkeling op bouwblok 2. De fasering van bouwblok 3, 4 en 5 is verder uitgesteld.

Exploitatie

Het exploitatiegebied omvat 12,2 hectare in totaal, uitgeefbaar ca. 4 hectare. Nog uit te geven circa 2 hectare. Alle grond is in bezit van de gemeente Lelystad. Rondom blok 1 is het terrein afgewerkt. De vingersteigers en de golfbreker zijn in 2010 aangelegd. De boulevard is in 2011 opgeleverd. De aanleg van de steigers en de boulevard is financieel ondersteund door een EFRO subsidie "Kansen voor west".

In 2014 zijn aanpassingen uitgevoerd die een veiliger en rustiger situatie creëren rond blok 1.

De nog niet uitgegeven kavels zijn tijdelijk ingericht om het gebied toch zoveel mogelijk af te werken.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
1.896.472-	2.001.162-	104.690-
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Risico van stijgende rente zal een negatief effect op het exploitatieresultaat hebben. De lange looptijd is ook ongunstig voor het rente effect.

Kansen:

De uitgifte van gronden in een hoger tempo dan nu voorzien (2016/2034) zal een beter resultaat geven.

Bataviastad (2.5.1)



Projectnaam

Bataviastad (2.5.1)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van detailhandel en Leisure, toeristisch centrum van Lelystad.

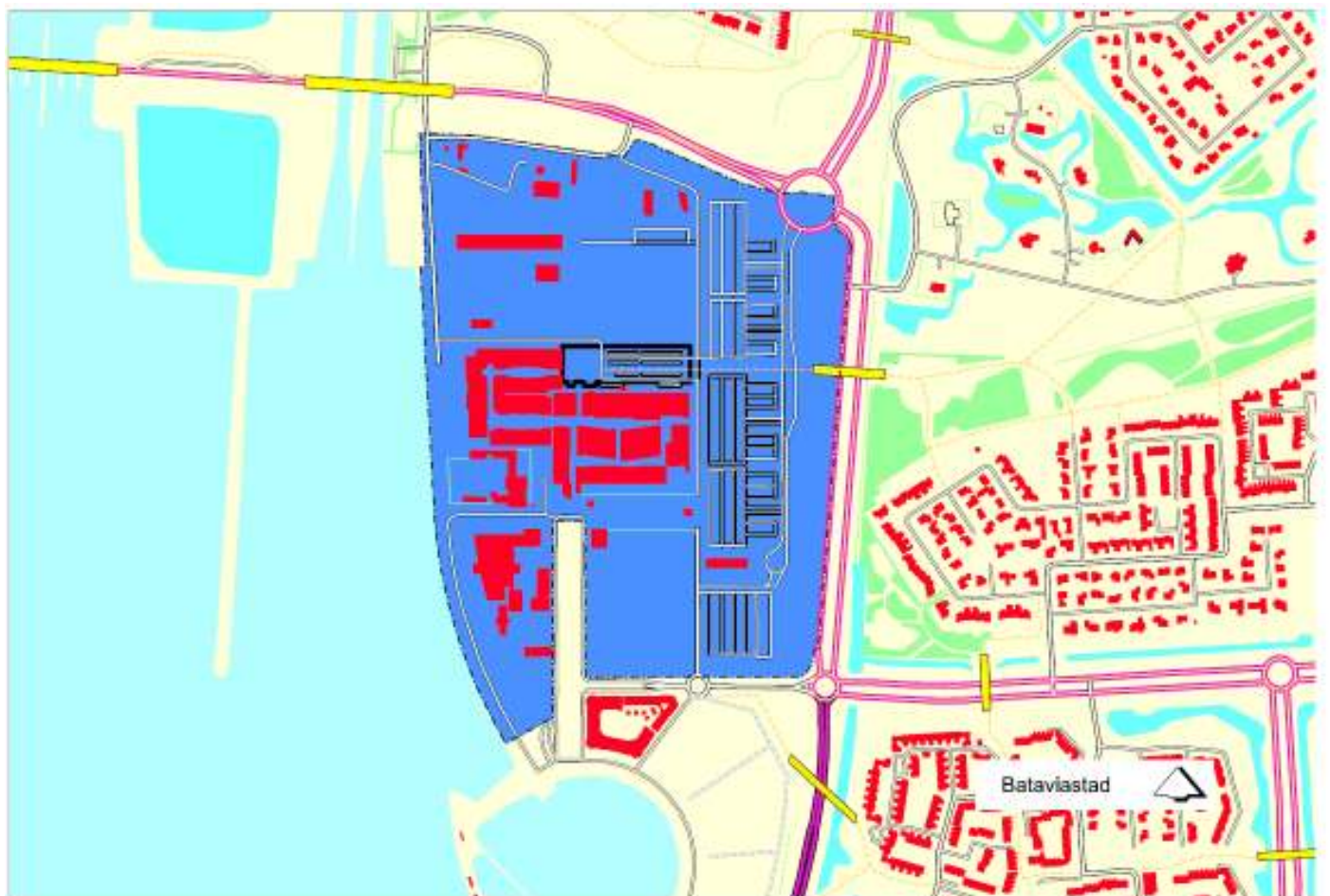
Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2003		
>Einddatum exploitatie	31 december 2022		
>Saldo op eindwaarde	31 december 2022	€	645.492
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€	573.179
>Reeds genomen resultaat		€	1.026.304
>Totaal resultaat		€	1.599.483
>Getroffen voorziening	n.v.t.		

Gronduitgifte

>Netto uitgeefbaar	107.941 m ²
>Uitgegeven per 31-12-2016	61.341 m ²
>Openbaar gebied	-18.780 m ²
>Terugkomend terrein 2a huurovereenkomst	7.850 m ²
>Correctie herziening grondexploitatie 2012	-5.635 m ²
>Nog uit te geven per 01-01-2017	30.035 m ²

Overige functies



Bataviastad (2.5.1)

Plan

Bataviastad is met het Factory Outlet Center een toeristisch centrum van Lelystad. Bataviastad ligt aan het Markermeer en wordt begrensd door de Markerwaarddijk in het noorden en de Houtribweg in het oosten en de Helling in het zuiden.

In totaal wordt ca. 15.000 v.v.o aan commerciële ruimte en ca. 50.000m² terrein aan niet commerciële ruimte gerealiseerd. Door de verhuur van een aantal gebieden en een gewijzigde uitgifte wordt in totaal ca. 50.000m² aan Leisure uitgegeven in plaats van 70.000m².

Exploitatie

Het nog uit te geven gebied (circa 3 hectare) omvat de locaties:

Middengebied,

Hotelkavel,

Het gebied langs de Markerwaarddijk inclusief de teruggekomen verhuurde kavel.

(met uitzondering van het RCE terrein, niet in eigendom)

De ingerichte parkeerterreinen zijn langdurig verhuurd aan een commerciële partij en zullen binnen de looptijd van de grondexploitatie niet meer ontwikkeld worden. De raming van de kosten en opbrengsten van deze terreinen is bij de herziening 2012 van de grondexploitatie Bataviastad om die reden niet meer meegenomen. De kosten en opbrengsten van het Middengebied zitten wel in de raming van de grondexploitatie omdat de verhuur van het gebied stopt bij een eventuele ontwikkeling/verkoop. Het voormalig RCE (Rijks Cultureel Erfgoed) terrein is door het Rijks Vastgoed Bedrijf verkocht aan Bataviastad middels een ABC levering en gronden liggend aan de RCE kavel en in eigendom van de gemeente Lelystad zijn mee verkocht aan FOV. Deze aan- en verkopen waren niet geraamd in de grondexploitatie en hebben geen invloed op de nog uit te geven m2. Wel is er door de verkoop van aanliggende grond in eigendom van de gemeente Lelystad extra opbrengst gegenereerd. Door bovenstaande verkoop is de noordwest kavel niet meer in de verhuur tbv parkeren maar is als te verkopen grond in grondexploitatie beland.

De grond van de 3^e fase Factory Outlet is afgenomen en deze fase is in 2017 geopend voor publiek. De toegangsweg ten noorden van de 3^e fase is aangelegd. Alle fasen van Factory Outlet zijn nu afgerond. Binnen het concept van "Batavialand" willen de bestaande musea aan de Kust tot een intensievere samenwerking komen. Het gevolg van dat concept heeft mogelijk invloed op de huidige eigendomsposities in het gebied.

In de actualisatie van de grondexploitatie bij jaarrekening 2015 is de zogenaamde hotelkavel afgewaardeerd naar prijsniveau van het Middengebied. In het huidige bestemmingsplan is de ontwikkeling van een hotel op deze locatie niet mogelijk.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
1.479.570	1.599.483	119.913
<i>Verschil door een grondtransactie van RVB naar FOV met verkoop van aanliggende grond in eigendom van de gemeente verantwoord in de grondexploitatie minus de gevolgen van de stijging van de kostenparameter</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Vertraging in de verkoop van grond heeft extra renteverliezen en door uitstel van plannen extra planontwikkelingskosten tot gevolg. Uiteindelijk resulteert dit in een negatieve invloed op het exploitatieresultaat.

Kansen:

Nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande structuren kunnen leiden tot uitgifte en tot aankoop van gronden.

Werkeiland (3.5.3)



Projectnaam

Werkeiland (3.5.3)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Hoog

Plan op hoofdlijnen

Herontwikkeling, realisatie van woningbouw en ruimte voor horeca en nijverheid.

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2010	
>Einddatum exploitatie	31 december 2030	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2030	€ 552.629 nadelig
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 418.823 nadelig
>Reeds genomen resultaat		€
>Totaal resultaat		€ 418.823 nadelig
>Getroffen voorziening (boekwaarde en vordering)	€ 663.682	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Overige functies

- 1.426 m²
- 358 m²
- 1.068 m²



Werkeiland (3.5.3)

Plan

Het plangebied wordt gevormd door het voormalig werkeiland (perceel P) en wordt begrensd door het Markermeer, het sluisencomplex in de Lage Dwarsvaart en de Houtribweg. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van ca. 6 hectare. De groenstrook aan de zuidoost zijde van het werkeiland en de bebouwing aan de zijde van de sluis totaal ca. 2 ha wordt buiten beschouwing gelaten. Van de bestaande bebouwing is de voormalige kantine gesloopt en zijn de bestaande woningen/barakken gerenoveerd. In het gebied kunnen ca. 57 woningen worden gerealiseerd.

Exploitatie

De grondexploitatie voor het werkeiland is een vertaling van de exploitatieovereenkomst zoals deze is gesloten met twee ontwikkelaars. Een gedeelte van de terreinafwerking is uitgevoerd en afgerekend met de ontwikkelaars.

De projectontwikkelaar van punt Zuid is in 2014 failliet verklaard. De curator heeft aangegeven de overeenkomst niet gestand te willen doen. Er zal tot beëindiging van de exploitatieovereenkomst worden gekomen. Er is een nieuwe eigenaar. Plannen om tot ontwikkeling van punt zuid te komen binnen het huidige bestemmingsplan zijn in een gevorderd stadium. Reacties uit de markt zijn goed. Helaas draagt de toekomstige bouw van dit appartement niet positief nog negatief bij in het resultaat van het grondbedrijf.

De uitvoering van het plangedeelte “havenfront midden en havenfront zuid” wordt voorlopig niet verwacht. Tot nu toe hebben gesprekken met deze ontwikkelaar geen concrete plannen opgeleverd. Na het faillissement van WHE is de exploitatieovereenkomst van kracht gebleven tussen de gemeente en Levago. De grondpositie van WHE is door een andere ontwikkelaar overgenomen. Deze is geen partij meer bij de exploitatieovereenkomst. De verbintenissen ingevolge de exploitatieovereenkomst gelden dus alleen nog voor zover ze de relatie tussen de gemeente en Levago betreffen.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
320.002-	418.823-	98.821-
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

De nieuwe contracten die nodig zijn door het beëindigen van de exploitatieovereenkomst door faillissement komen niet tot stand. De risico's zijn middels een voorziening afgedekt.

Bedrijventerrein Noordersluis (3.8)



Projectnaam

Bedrijventerrein Noordersluis (3.8)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodragers	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van een bedrijventerrein

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 juli 1990	
>Einddatum exploitatie	31 december 2029	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2029	€ 2.478.984
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 1.916.335
>Reeds genomen resultaat		€ 5.388.147
>Totaal resultaat		€ 7.304.482
>Getroffen voorziening	n.v.t.	

Gronduitgifte Woningbouw

Gronduitgifte	Bedrijven
>Netto uitgeefbaar	1.161.421 m ²
>Uitgegeven per 31-12-2016	<u>1.076.412 m²</u>
>Nog uit te geven per 01-01-2017	85.009 m ²



Bedrijventerrein Noordersluis (3.8)

Plan

Noordersluis is een gezoneerd bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein bestaat al van voor de gemeente wording. Het profiel is industrie, groothandel en dienstverlening.

De milieuzones zijn afhankelijk van de locatie 1 en 2 tot maximaal categorie 5.

Het bebouwingspercentage is maximaal 70%. Deels maximaal 50% van de kavel.

Het parkeren wordt opgelost op de eigen kavel.

Het plan is ca. 161 ha. groot en wordt begrensd aan de noordzijde door de Visarenddreef, aan de westzijde door de Houtribweg, aan de oostzijde door de Cultuurhaven / Zuiveringsweg / Vijzelweg en aan de zuidzijde door het Havendiep.

Buiten het uitgeefbaar terrein bestaat het gebied uit verharding, groen en water.

Exploitatie

In 2015 is de grondexploitatie herzien en begin 2016 door de raad vastgesteld. De looptijd is met 12 jaar verlengd tot en met 2029.

Bij het opstellen van de herziening is er nog eens uitvoerig gekeken naar de package deal met domeinen aangekocht deel in Noordersluis met een oppervlak van 15.045 m². Deze kavel, in 2008 aangekocht, met de intentie om deze grond aan te wenden voor mogelijke locatieontwikkeling.

Deze grond valt binnen de grenzen met de bestemming van bedrijventerrein. Aan de zijkant is gebleken dat er een waterleiding, gas lagedruk en telecom kabel loopt, als de kavel tot een breedte van 60.00 meter gereduceerd wordt, kunnen de kabels en leidingen blijven liggen en kan de kavel groot 12.555 m² uitgegeven worden.

In 2015 zijn er twee bedrijfskavels verkocht met een omvang van 3.940 m². En in 2016 heeft er geen verkoop plaats gevonden.

Er is nog ca. 8,5 ha grond beschikbaar om te verkopen op Noordersluis.

Onderdeel hiervan vormt ook de kavel tijdelijk slibdepot (ca. 40.000 m²), die nu kan worden uitgegeven. Voor het middengebied, rondom het Woonwagencentrum, is de grond inmiddels bouwrijp gemaakt.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
7.246.035	7.304.482	58.447
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De verkoop van uitgeefbare terreinen staat onder druk. Indien de in de grondexploitatie opgenomen afzet per jaar niet wordt gehaald komt de opbrengst onder druk te staan door extra renteverliezen. De looptijd is verlengd als gevolg van de huidige economische omstandigheden.

Kansen:

De markt is momenteel gunstig betreffende aanbestedingen van civieltechnisch- en groeninrichtingswerken.

Bedrijventerrein Noordersluis-zo (3.8.1)



Projectnaam

Bedrijventerrein Noordersluis-zuidoost (3.8.1)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodragers	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van een bedrijventerrein

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 juli 2002		
>Einddatum exploitatie	31 december 2024		
>Saldo op eindwaarde	31 december 2024	€	1.294.836
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€	1.105.130
>Reeds genomen resultaat		€	3.814.960
>Totaal resultaat		€	4.920.090
>Getroffen voorziening	n.v.t.		

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- > Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Bedrijven

197.099 m²
169.277 m²
 27.822 m²



Noordersluis – zuidoost (3.8.1)

Plan

Noordersluis (Zuidoost) is een gezoneerd bedrijventerrein. Het kantoor oppervlak mag niet meer bedragen dan 30 % van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 2.000 m².

Het profiel is industrie, groothandel en dienstverlening.

De milieuzones zijn afhankelijk van de locatie 1 en 2 tot maximaal categorie 5.

Langs de Westerdreef is milieuzonering 1 en 2.

Het bebouwingspercentage is maximaal 70 %. Deels maximaal 50 % van de kavel.

Het parkeren wordt opgelost op de eigen kavel.

De zichtlocaties voor representatieve bedrijven zijn langs de Westerdreef gezoneerd.

Het plan is ca. 26 ha. groot en wordt begrensd aan de noordzijde door de Zuiveringsweg, aan de westzijde door de Cultuurhaven, aan de oostzijde door de Westerdreef en aan de zuidzijde door het Havendiep.

Het uitgeefbaar gebied is ca. 19,7 ha. Er is ca. 16,9 ha uitgegeven.

Buiten het uitgeefbaar terrein bestaat het gebied uit verharding (ca. 1,5 ha) en groen en water (ca. 5 ha.).

Exploitatie

Alle gronden binnen de exploitatie zijn al door de gemeente verworven. Het gehele gebied is bouw- en woonrijp gemaakt.

In 2015 is de grondexploitatie herzien en in begin 2016 door de raad vastgesteld. In 2015 is er een kavel gepasseerd van 4.702 m² en in 2016 is een kavel groot 1.249 m² verkocht, er is nog ca. 2,8 ha uitgeefbare grond beschikbaar.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
4.884.279	4.920.090	35.811
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De verkoop van uitgeefbare terreinen staan onder druk. Indien de in de grondexploitatie opgenomen afzet per jaar niet wordt gehaald komt de opbrengst onder druk te staan door extra renteverliezen.

Kansen:

De kans op een hogere uitgifteprijs en rentewinst door snellere uitgifte wordt geschat op gemiddeld.

Rivierenbuurt-zo (4.2.5)



Projectnaam

Rivierenbuurt-zo (4.2.5)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodragers	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van woningen en bedrijfspanden.

Financiële kerngegevens

Financiële kerngegevens		
>Startdatum exploitatie	1 januari 2000	
>Einddatum exploitatie	31 december 2026	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2026	€ 262.821
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 215.605
>Reeds genomen resultaat		<u>€ 348.622</u>
>Totaal resultaat		€ 564.227
>Getroffen voorziening	n.v.t.	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- > Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Bedrijven

- 47.176 m²
- 33.781 m²
- 13.395 m²



Rivierenbuurt-zo (4.2.5)

Plan

Het plangebied Rivierenbuurt Zuid Oost is ca 10 ha groot en wordt begrensd door de Larservaart, de Oostranddreef, de Larserdreef en de bestaande bebouwingsgrens langs de meditatiehal en de school. ter weerszijde van de Oostranddreef. Het gebied binnen de afslag vanaf de Larserdreef naar de Oostranddreef (Larserboog) maakt geen deel uit van het exploitatiegebied.

Het plangebied kent een gemengde functie van wonen en werken. Het uitgeefbaar gebied voor wonen is geheel uitgegeven. Voor wat betreft werken is voorzien in het vestigen van bedrijven en kantoren in de categorieën 1 en 2. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Er is tevens ruimte gereserveerd voor bijzondere bebouwing. Ca 4,7 ha is uitgeefbaar waarvan ca 1,3 ha nog is uit te geven. Langs de Zaanstraat zijn bedrijfspanden gepland met voldoende representativiteit.

Exploitatie

Alle gronden binnen het plangebied zijn door de gemeente verworven. Het gehele gebied is bouwrijp gemaakt. Met uitzondering van het gebied Zaanstraat en eerste deel Rivierenlaan is het gebied woonrijp gemaakt.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
588.234	564.227	24.007-
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Het plan is in sterke mate afhankelijk van de afzetbaarheid van de nog uit te geven kavels.

Kansen:

De kans op een versnelde uitgifte t.o.v. het middenscenario wordt als laag ingeschat.

Larserplein (4.7.8)

Projectnaam

Larserplein (4.7.8)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodragers	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

Ontwikkeling van een hotel met voorzieningen en verplaatsing van het P&R terrein.

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2016	
>Einddatum exploitatie	31 december 2020	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2020	€ 100.198
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 92.567
>Reeds genomen resultaat		€ 0
>Totaal resultaat		€ 92.567
>Getroffen voorziening	n.v.t	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Horecadoeleinden/hotel

88.136 m²
8.096 m²
 80.040 m²



Larserplein (4.7.8)

Plan

Larserplein is een gebied met een horeca en recreatieve bestemming. Twee horecaondernemingen hebben al een vestiging in dit gebied. In deze grondexploitatie wordt grond uitgegeven ten behoeve van een hotelontwikkeling op het Larserplein. Het gebied ligt noordoostelijk van de Larserweg (N302) en ten noorden van de A6 en ten zuiden van Lage Vaart.

Voor het totale gebied is een bestemming aangegeven maar er is geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Per nieuwe gronduitgifte wordt een 'kleine' grondexploitatie opgesteld.

Het netto exploitatiegebied is ca. 8 ha. groot en t.b.v. een hotelontwikkeling zal ca 2 ha. grond uitgegeven worden. Netto uitgeefbaar nog 6 ha.

Exploitatie

In november 2016 is de 'kleine' grondexploitatie vastgesteld door de Raad. De looptijd is tot en met 2020. In de grondexploitatie is opgenomen het verplaatsen van de P&R, de aanleg van een fietspad en de aanpassing van de toegangsweg en inritten alsmede het bouwrijp maken van de kavel. In 2016 zijn de bomen op de kavel gerooid dit is in een vroeg stadium gedaan in verband met nieuwe wetgeving per 1-1-2017 over boscompensatie.

De grond is nog niet getransporteerd.

In deze grondexploitatie zijn de ramingen van de kosten en opbrengsten weergegeven die betrekking hebben op deze gronduitgifte, voor een volgende gronduitgifte zal opnieuw een kostenraming aan Raad worden voorgelegd.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
-	92.567	92.567
<i>Betreft een nieuwe grondexploitatie</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Langere fasering geeft extra renteverliezen.

Kansen:

Realisatie extra functionaliteit binnen 10 jaar levert extra opbrengsten op.

Uitgifte resterende gronden. Deze gronden zijn nu niet begroot.

Bedrijventerrein Flevopoort (5.8)



Projectnaam

Bedrijventerrein Flevopoort (5.8)

Algemene gegevens

- > Ontwikkelingsvorm
- > Huidige status
- > Planvormingsfase
- > Risicodragers
- > Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In exploitatie
Uitvoering
Grondbedrijf
Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van een bedrijventerrein met 5 clusters.

Financiële kerngegevens

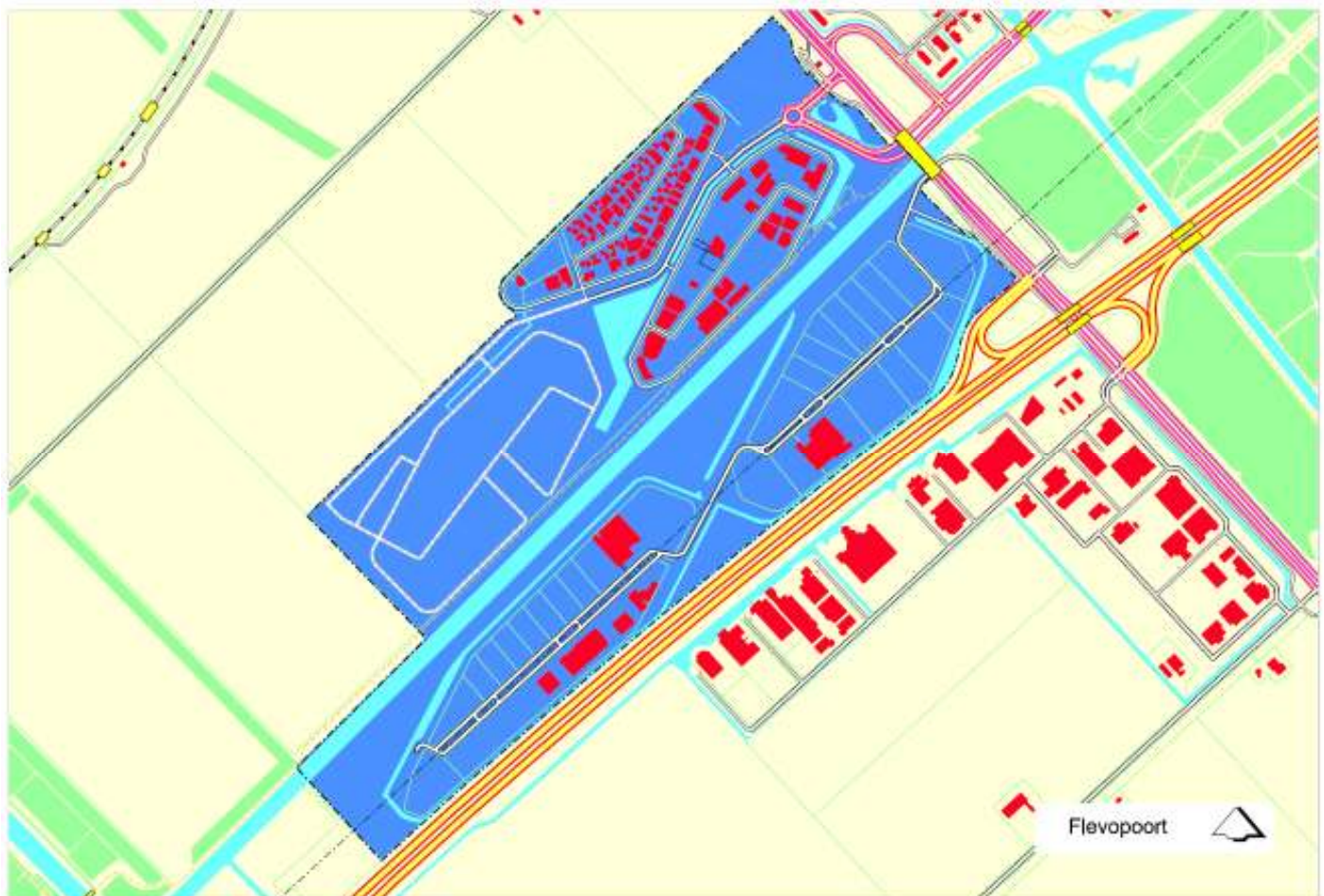
> Startdatum exploitatie	1 januari 2000		
> Einddatum exploitatie	31 december 2035		
> Saldo op eindwaarde	31 december 2035	€	5.455.685,-
> Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€	3.744.950,-
> Reeds genomen resultaat		€	268.359,-
> Totaal resultaat		€	4.013.309,-
> Betroffen voorziening			

Gronduitgifte

- > Netto uitgeefbaar
- > Uitgegeven per 31-12-2016
- > Nog uit te geven per 01-01-2017

Bedrijven

827.879 m²
248.333 m²
579.546 m²



Bedrijvenpark Flevopoort (5.8)

Plan

Het plangebied Flevopoort wordt aan de westzijde begrensd door het in ontwikkeling zijnde woningbouw gebied Warande, aan de zuidzijde het Hollandse Hout, aan de oostzijde door de A6 en aan de noordzijde door de Larserdreef / Larserweg. In de begrenzing is de toegangsweg voor cluster 1 en 2 en de ontsluitingsweg naar de toekomstige derde aansluiting op de A6 meegenomen. Het gebied wordt doorsneden door de Lagevaart. Ten westen van deze vaart liggen clusters 3, 4 en 5. Oostelijk daarvan, grenzend aan de A6 zijn de clusters 1 en 2 gelegen. Westelijk van deze vaart is een groene zone gerealiseerd met daarin een fietsroute, die middels een brug over de Lage Dwarsvaart verbinding heeft met het Hollandsehout.

De in het verlengde van elkaar gelegen Clusters 1 en 2 hebben een centraal daarin gelegen hoogspanningstracé. Het bedrijvenpark Flevopoort heeft een oppervlak van 183,3 ha. waarvan 82,8 ha. uitgeefbaar.

Het complex bestaat uit 5 clusters. Hiervan zijn 4 clusters in ontwikkeling genomen.

De clusters 1 en 2 zijn direct gelegen aan de A6, de clusters 4 en 5 zijn ten noorden gelegen van de Lagevaart.

Exploitatie

Bijna alle gronden binnen de exploitatie zijn al door de gemeente verworven. Alleen de ondergrond voor de aan te leggen weg die aansluiting geeft op de derde afslag A6 zal nog moeten worden aangekocht.

De aansluiting van de Poseidonweg op de 3e afslag A6 is een kans die voortkomt uit het programma "Landzijdige Bereikbaarheid Lelystad Airport". In het kader van dit programma zijn er afspraken vastgelegd met het Rijk en de provincie Flevoland over de infrastructurele maatregelen die gerealiseerd moeten worden om de bereikbaarheid van Lelystad Airport en Lelystad te verbeteren.

Eén van de maatregelen is de realisatie van een nieuwe halve afslag (alleen richting Amsterdam-Almere) op de A6 in combinatie met een nieuwe weg naar de nieuwe terminal van Lelystad Airport. Voor de 3e afslag wordt een kunstwerk gerealiseerd over de A6 en wordt aan de Warande-zijde van de A6 een oprit gerealiseerd richting Amsterdam-Almere. Het kunstwerk en de oprit liggen nabij het einde van de Poseidonweg en biedt de kans om een tweede ontsluiting te realiseren voor clusters 1 en 2 van het bedrijventerrein Flevopoort en (op langere termijn) de toekomstige woonwijk Warande.

De provincie voert de realisatie van de 3e afslag uit in samenwerking met Rijkswaterstaat. Vanuit deze partijen is aangegeven dat ze akkoord zijn met het aansluiten van de Poseidonweg. Wel zijn de kosten voor deze aansluiting voor de gemeente Lelystad, deze kosten zijn in de grondexploitatie Flevopoort opgenomen. Wel staat de realisatie van de aansluiting in de grondexploitatie pas in 2022 gepand. Eerdere uitvoering heeft een rente effect. De effecten van de eerdere uitvoering wordt financieel meegenomen in de herziening van de exploitatie Flevopoort die volgend jaar wordt opgesteld. Omdat uitvoering van de aansluiting pas in 2018/2019 plaats zal vinden is het financieel kader, inclusief de eerdere aansluiting tijdig afgewogen en vastgesteld. In het ontwerp van de 3e afslag wordt rekening gehouden met de aansluiting van de Poseidonweg.

Het gehele gebied is, op cluster 3 na, bouwrijp gemaakt. Fasegewijs zal op de overige clusters, afhankelijk van verkoop vordering de openbare inrichting worden voltooid.

De investeringen en opbrengsten zijn geactualiseerd.

In 2015 zijn er 3 kavels met een totaal oppervlak van 3.611 m² uit gegeven en in het afgelopen jaar 3.110 m² bedrijfskavel uitgegeven.

In het kader van de totale afzet van bedrijvenkavels kan het gebied Flevopoort niet geïsoleerd worden beschouwd.

Mede door de ontwikkeling van Lelystad Airport en daaraan gerelateerde de ontwikkeling bedrijvenpark Larserknoop (OMALA), is het van belang op totaal niveau te kijken naar afzet mogelijkheden.

Dit houdt in dat in de beschouwing de verkopen in andere bedrijfsterreinen binnen de gemeente zowel in categorisering als in verkoop tempo is meegewogen bij de fasering voor Flevopoort. Het resultaat daarvan is dat voor de fasering een uitgifte tempo van gemiddeld 2,7 ha per jaar is aangehouden. De einddatum van de exploitatie komt daarmee op het jaar 2035.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
4.268.478	4.013.309	255.169-
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

In de RaamMPG 2014 is vastgesteld dat er voor bedrijventerreinen een te omvangrijke voorraad te verkopen gebied is. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het gebied Flevopoort cluster 3, ook vanwege de ligging, nog uitgegeven gaat worden als industrieterrein. Wel spelen er op dit moment nog ontwikkelingen waarvan de finale uitkomst wordt afgewacht. Het alternatief is een (voortgezet) agrarisch gebruik, wat echter negatieve consequenties heeft voor de boekwaarde van de grond.

Tegenover de afwaardering van de grond met € 2,7 mln. Staat een inhaalwinstneming van de overblijvende clusters van € 1,0 mln. Per saldo is er een aanzienlijk negatief effect.

Het exploitatieresultaat, zeker op de langere termijn bezien, is in hoge mate afhankelijk van de economische ontwikkelingen in de provincie Flevoland als geheel en de plaats die Flevopoort in het kader van die ontwikkelingen kan innemen/vervullen.

Kansen:

Naast fasering verschuivingen van werken, laten de volgende factoren hun invloed laten gelden op te behalen op een grotere/snellere kans op verkoop.

De ontwikkelingen rond de uitbreiding van Lelystad Airport en in het verlengde daarvan het positief effect op het imago (Lelystad komt in de mental map dichterbij Amsterdam te liggen) en bijvoorbeeld de logistieke markt hebben een stimulerende werking op de uitgifte van kavels op Flevopoort.

De reconstructie van infrastructuur op clusters 1 en 2. d.w.z. dat ten behoeve van de nog uit te voeren werken in het openbaar gebied er een beter inzicht is, in functioneren. Hierdoor is een duidelijker beeld ontstaan op welke wijze het openbaar gebied al is en nog verder moet worden ingericht. De invloed van het herijken en later activeren van investeringen, hebben een positief effect op het resultaat.

Warande (5.9.9)



Projectnaam

Warande (5.9.9)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodrager	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van woningbouw, uitleggegebied

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2007	
>Einddatum exploitatie	31 december 2033	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2033	€ 1.515.133,-
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 1.082.051,-
>Reeds genomen resultaat		€ -
>Totaal resultaat		€ 1.082.051,-
>Getroffen voorziening	n.v.t.	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Woningbouw

410.485 m²
82.257 m²
328.228 m²

Overige functies

11.397 m²
6.770 m²
4.627 m²



Warande (5.9.9)

Plan

Het 1^{ste} deelgebied Warande is ca. 98,9 ha. groot en ligt aan de zuidzijde van de Larserdreef, aan de westzijde van de Torenvalktocht en aan de oostzijde van de Buizerdweg.

Als start van de uitwerking van het eerste deelplan zijn een aantal ontwerpprincipes verder ontwikkeld.

Er is een verdeling van het eerste deelgebied ontstaan in 4 samenhangende eenheden (woongebieden).

Het 1^{ste} deelgebied van Warande bevat circa 1.750 woningen, het plan is verdeeld in deelprojecten.

Verspreid tussen de parkbossen ligt een viertal woonmilieus, variërend van luxe kavels tot rijwoningen.

In het eerste deelgebied is in het noordwestelijke deel langs de verlengde Westerdreef een scholen/voorzieningencluster gepland.

Exploitatie

In 2012 is de grondexploitatie Warande 2012 1^{ste} deelgebied herzien en in 2013 door de raad vastgesteld.

In september 2014 is er kennis genomen van de RAAM MPG 2014 en is er voor een strategie gekozen welke is gebaseerd op het middenscenario met als uitgangspunt lagere afzetvolumes; dat had een groot negatief effect op de grondexploitatie Warande. Deze vinden met name aansluiting bij de verwachtingen die het CBS heeft ten aanzien van de ontwikkelingen in de Nederlandse economie.

De financiële effecten van een geringe jaarproductie en daarmee langere looptijd wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de effecten van de gemeentebrede verlaging van de interne rekenrente en het laten vallen van de opslag voor bovenwijkse kosten.

Beperking in doorbelasting van uren aan de grondexploitaties tot de 50 woningen norm; daarbij tevens een pro rata beperken van de doorbelasting van bedrijfsvoeringskosten; daarmee de aan de grondexploitatie toegerekende interne uren en bedrijfsvoeringskosten in overeenstemming brengen met beschikbare dekking, was in de notitie "ontwikkeling stad" nader uitgewerkt.

De kavelverkoop stagneert. Hoewel de prijselasticiteit van de grond als zeer gering wordt gezien door het grondbedrijf, hetgeen ook is bevestigd door lokale makelaars, is er toch vooral vanuit de projectontwikkelaars gedurig druk om verkoopprijzen neerwaarts aan te passen in de veronderstelling dat dan de verkopen aantrekken. Dit heeft een negatief effect op de opbrengsten zoals deze in de grondexploitatie Warande was voorzien. Als proef is er een tijdelijke grondprijsverlaging voor 5 restkavels (winkeldochters) doorgevoerd passend binnen de beleidsruimte van de nota Grondprijzen, gedurende 6 maanden. Het beoogde effect van deze grondprijsverlaging, dat er meer verkopen zouden plaats vinden, is niet behaald.

Voor Warande zijn een aantal maatregelen ter verbetering van het gehele verkoopproces ingezet. De gemeente is de formele verkopende partij. De verkoop van kavels aan particulieren verloopt moeizaam. Daarom zijn extra inspanningen nodig om een vlotte verkoop te stimuleren en de renteverliezen voor het project tot een minimum te beperken. Daarom wordt de inzet van makelaars noodzakelijk geacht. Zij zijn meer gespecialiseerd dan de gemeente om onze producten te kunnen verkopen. De verwachting is dat de verkoop hierdoor sneller zal gaan.

Door de dip van 41 woningen 2015 en in 2016 43 woningen is voor Warande een scenario doorgerekend met voor de jaren 2017 t/m 2022 een stijgende woningbouwproductie tot 100 woningen en vanaf 2022 een constante woningbouwproductie van 100 woningen per jaar.

De grondexploitatieberekening Warande, is door de wijzigingen in de BBV voorschriften aangepast met de verlaging van de toegerekende rente, beperking plan horizon tot 10 jaar en geen index toepassen vanaf het 10^{de} jaar, dit heeft tot gevolg dat de getroffen voorziening van € 1.544.737 kan komen te vervallen.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
1.232.562	1.082.051	150.511-
<i>Verschil als gevolg van stijging kostenparameter.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Het eindresultaat is afhankelijk van de werkelijke uitgifte t.o.v. de opgenomen fasering in de grondexploitatie. In de huidige economische situatie is het van belang de markt te volgen. Door vertraging in de markt gaat de gronduitgifte langer duren dan werd voorzien, dit heeft, door extra renteverliezen en extra planontwikkelingskosten een negatieve invloed op het exploitatieresultaat.

Hoewel lastig in deze economische tijden is het doen van investeringen in de kwaliteit noodzakelijk om de kwaliteit te laten zien die we nastreven in Warande. Het gebied zelf en haar huidige bewoners zijn de beste ambassadeurs van Warande. De voorinvestering is relatief, omdat een deel van de inrichting ook noodzakelijk / gewenst is voor de huidige bewoners. Hier staan ook inkomsten tegenover. Doordat de ontwikkeling van Warande langzamer gaat dan gepland is het financieel wel noodzakelijk om zorgvuldig om te gaan met voorinvesteringen.

Een van de aandachtspunten is dat er teveel woningen in voorbereiding/verkoop zijn binnen Lelystad. Dit heeft tot gevolg dat er versnipperd wordt gerealiseerd en dat projecten minder snel de noodzakelijke drempel halen om tot bouwen over te gaan. Teveel projecten, zeker in vergelijkbare segmenten, leidt tot minder realisatie. Bij nieuwe initiatieven wordt er gestuurd op het voorkomen van onderlinge concurrentie. Kleinere hoeveelheden projecten kunnen daarmee een grotere woningbouwoplevering als gevolg hebben, omdat deze wel de drempel van 70% verkochte woningen halen.

Bij grond die bouwrijp is gemaakt maar nog niet wordt uitgegeven, is tijdelijk geen beheer uitgevoerd om op die manier de natuur een kans te geven zich tijdelijk te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot vestiging van beschermde diersoorten. Er zal voorafgaand aan het beoogde gebruik als bouwlocatie nog een pakket aan mitigerende maatregelen moeten worden uitgevoerd als deze diersoorten dan nog steeds aanwezig zijn. Er wordt een onderzoek uitgevoerd om de huidige situatie, de benodigde maatregelen en de financiële gevolgen in beeld te brengen. Met de meerkosten is in de grondexploitatie geen rekening gehouden.

Kansen:

Op dit moment is de markt gunstig bij aanbestedingen van civieltechnisch werk. Ondanks de aanpassingen van de eenheidsprijzen op marktniveau is de verwachting dat in de komende jaren vanaf de startdatum exploitatie de invloeden van de markt en door schaalvoordeel een positief effect hebben op het resultaat.

Lelystad ligt aan de rand van de MRA en heeft geen stedelijk woonmilieu en voorzieningenniveau. Toch liggen er kansen in Warande. Lelystad heeft een overlooppunt voor de MRA, in Warande kunnen we snel schakelen en de aanbod aan woningen vergroten en hebben een kwalitatief hoog aanbod tegen een gunstige prijs in de nabijheid van de MRA. Met 3% van de berekende groei uit de MRA zou Warande al volgebouwd zijn.

Vanuit permanent onderzoek kunnen middendure en dure niches opduiken die kunnen worden beproefd op direct beschikbare kavels. De direct beschikbare kavels kunnen worden voorzien van extra's als: mogelijkheid van wonen in, aan of op het water, mogelijkheden om in of aan het bos te wonen. Die segmentering wordt ondersteund door het aanbieden van flexibele kavels waarbinnen woningen van verschillende segmenten en verschillende afmetingen gerealiseerd kunnen worden.

Voorshands gaan we ervan uit dat de direct beschikbare extra voorraad niet te groot wordt. Hiervoor wordt onderstaand een kerngebied vastgelegd waarbinnen de komende jaren ontwikkelingen plaats moeten vinden. Dit zorgt voor een beperking van gronden die in ontwikkeling zijn en een beperking van investeringen in bouwrijpmaken. Initiatieven buiten het gebied zijn mogelijk, maar wel op basis van een integraal advies over kosten, opbrengsten en benodigde (extra) uren.

MFA eiland (5.1.2)



Projectnaam

MFA eiland (5.1.2)

Algemene gegevens

>Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
>Huidige status	In exploitatie
>Planvormingsfase	Uitvoering
>Risicodragers	Grondbedrijf
>Risicoprofiel	Gemiddeld

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van een supermarkt

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2016	
>Einddatum exploitatie	31 december 2022	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2022	€ 83.365 <i>nadelig</i>
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 74.026 <i>nadelig</i>
>Reeds genomen resultaat		€
>Totaal resultaat		€ 74.026 <i>nadelig</i>

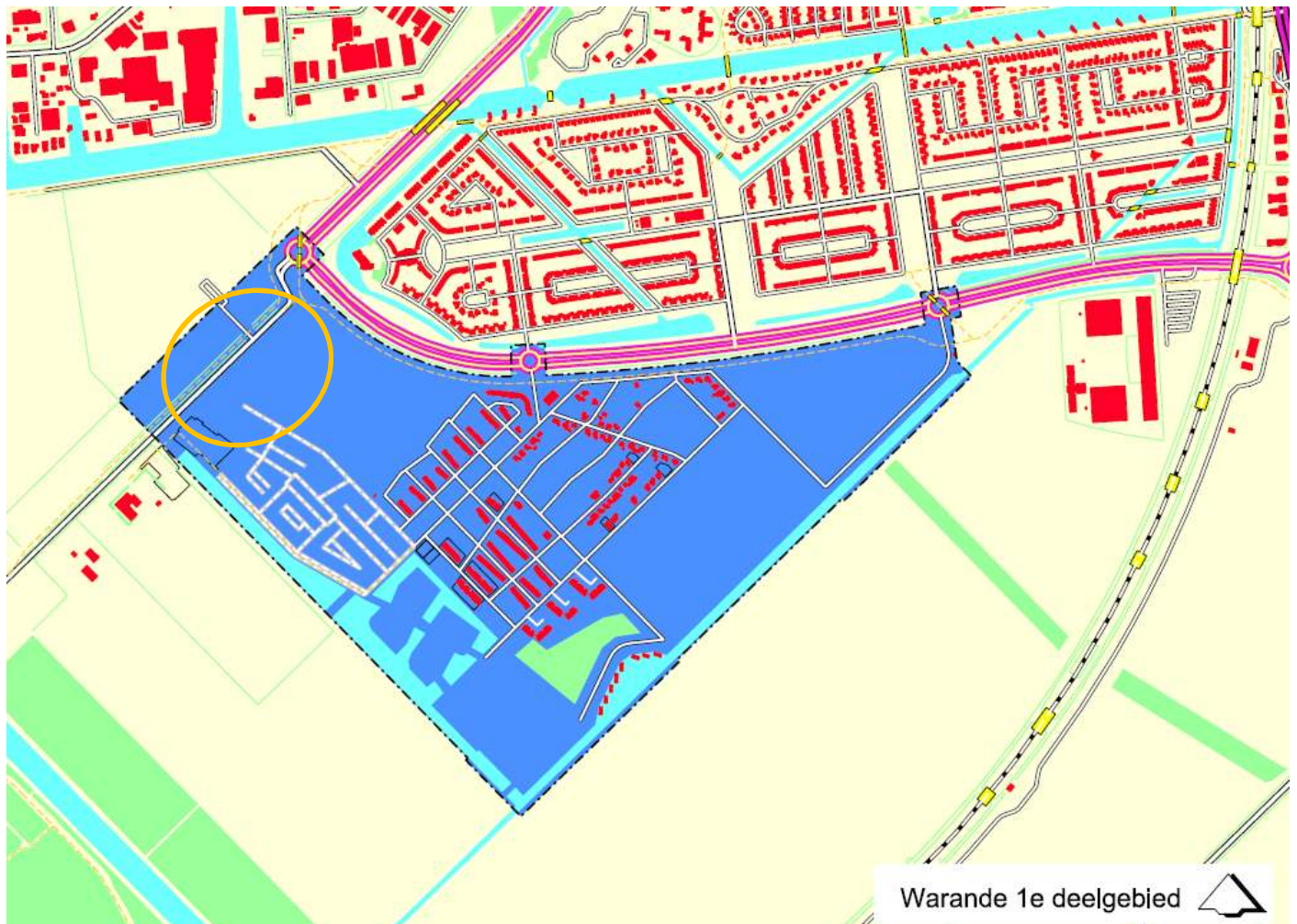
>Getroffen voorziening GREX per 31-12-2016 € 67.175

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Overige functies

5.475 m²
5.475 m²
 0 m²



MFA eiland Warande (5.2)

Plan

In 2015 is besloten in Warande een MultiFunctioneleAccomodatie te realiseren. Samen met een te bouwen supermarkt vormt deze MFA de kern van de ontwikkeling langs de Buizerdweg. Op korte termijn zal er ook een appartementengebouw met zorgvoorzieningen worden gebouwd. Te zijner tijd zal de locatie verder worden ontwikkeld met de bouw van grondgebonden woningen en andere voorzieningen.

Exploitatie

Om het gebruik van de MFA en te zijner tijd de supermarkt mogelijk te maken moet de buitenruimte zijn ingericht. Dit betekent minimaal de aanleg van toegangswegen, parkeerterreinen, schoolplein en toegang tot de supermarkt.

De MFA in het 1ste deelgebied is volop in aanbouw en over de budgetverlening heeft de raad al eerder besloten bij de vaststelling van het bouwbudget van de MFA. Het daarmee beschikbaar komende budget is van toepassing op de bouw van de MFA en het schoolplein.

In mei 2014 is ingestemd met de gunning aan Deen vastgoedwinkels B.V. voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een full-service supermarkt in Warande.

De inrichtingskosten voor de supermarkt en omgeving zijn nu in beeld gekomen, samen met het saldo van de in het verleden gemaakt kosten en opbrengsten (Deen in 2015) uit de Materiele Vaste Activa zijn deze overgebracht naar de grondexploitatie MFA eiland Warande 2016. Deze heeft een klein negatief resultaat. Voor de dekking van dit tekort is een beroep gedaan op de Egalisatiereserve Grondbedrijf.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
-	74.026-	74.026-
<i>Betreft een nieuwe grondexploitatie</i>		

Risico's

Bedreigingen:

De verkoop van uitgeefbare terreinen is afgerond, hierdoor staat de grondexploitatie niet meer onder financiële druk. De enige bedreiging die er kan zijn is dat er tijdens de uitvoeringswerkzaamheden meerwerk ontstaat door onvoorziene omstandigheden.

Kansen:

De markt kan op einde looptijd van de grondexploitatie gunstig zijn betreffende aanbestedingen van civieltechnisch- en groeninrichtingswerken.

Flevokust (7.1.8)



Projectnaam

Bedrijventerrein Flevokust (7.1.8)

Algemene gegevens

- >Ontwikkelingsvorm
- >Huidige status
- >Planvormingsfase
- >Risicodrager
- >Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In exploitatie
Uitvoering
Grondbedrijf
Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van binnendijks bedrijventerrein t.b.v.
een multimodale (container) overslaghaven.

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2015		
>Einddatum exploitatie	31 december 2021		
>Saldo op eindwaarde	31 december 2021	€	95.552
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€	89.261
>Reeds genomen resultaat		€	-:-
>Totaal resultaat		€	89.261

>Getroffen voorziening

n.v.t.

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- > Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Bedrijven

60.000 m²
0 m²
60.000 m²



Flevokust (7.1.8)

Plan

Gemeente en provincie beogen een integrale ontwikkeling van Flevokust buiten- en binnendijks. In juli 2014 is afgesproken dat de gemeente het binnendijkse deel ontwikkelt en de provincie het buitendijkse. Het plangebied Flevokust is (bruto) ca 7,4 ha groot en is de eerste fase van een binnendijks industrieterrein.

Exploitatie

Alle gronden binnen het plangebied m.u.v. een strook van Staatsbosbeheer zijn eigendom van de gemeente en tegen boekwaarde in de grondexploitatie ingebracht. In 2015 is de grondexploitatie door de Raad vastgesteld en de voorbereidingen voor het bouwrijpmaken/aanleg van de benodigde infrastructuur opgestart. De eerste fase betreft 6 HA aan uitgeefbare grond, de eerste uitgaven zijn direct na het afronden van het bouwrijpmaken in 2018 geprognostiseerd.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
162.864	89.261	73.603-
<i>Verschil als gevolg van het indexeren van de kosten.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Het kunnen realiseren van de begrote verkoopprijzen. Een strook grond moet nog van Staatsbosbeheer worden verworven. Als gevolg van een aantrekkende markt staan de budgetten t.b.v. bouwrijpmaken / aanleg van de benodigde infrastructuur onder druk.

Kansen:

De aanbestedingen van het bouwrijpmaken/aanleg van de benodigde infrastructuur moet nog plaatsvinden.

Bedrijventerrein Larserpoort (7.8.1)



Projectnaam

Bedrijventerrein Larserpoort (7.8.1)

Algemene gegevens

- >Ontwikkelingsvorm
- >Huidige status
- >Planvormingsfase
- >Risicodrager
- >Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In exploitatie
Uitvoering
Grondbedrijf
Laag

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van een bedrijventerrein

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 juli 1990	
>Einddatum exploitatie	31 december 2030	
>Saldo op eindwaarde	31 december 2030	€ 2.979.460
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€ 2.258.059
>Reeds genomen resultaat		€ 3.530.787
>Totaal resultaat		€ 5.788.846
>Getroffen voorziening	n.v.t.	

Gronduitgifte

- >Netto uitgeefbaar
- >Uitgegeven per 31-12-2016
- >Nog uit te geven per 01-01-2017

Bedrijven

466.828 m²
364.695 m²
102.133 m²



Bedrijventerrein Larserpoort (7.8.1)

Plan

Larserpoort is een modern bedrijventerrein met zichtlocatie voor hoogwaardige en logistieke bedrijven. De huidige bestemming is groothandel (voeding- en genotsmiddelen, consumenten artikelen, machines, apparaten en toebehoren), vervoer en communicatie. Het parkeren wordt opgelost op de eigen kavel. De zichtlocaties voor representatieve bedrijven liggen langs de A6 en de N302.

Het plan is ca. 65,4 ha groot met een uitgeefbaar gebied van ca. 46,6 ha naast verharding (ca. 4,2 ha) en groen en water (ca. 11,9 ha).en wordt begrensd aan de oostzijde door de Larserweg, aan de noordzijde door de A6, aan de zuidzijde door de Meerkoetenweg en aan de westzijde door agrarisch gebied (Omala-gebied).

Exploitatie

Alle gronden binnen de exploitatie zijn reeds door de gemeente verworven, met uitzondering van het erfpachtrecht van de woning van "Van Galen". Het gehele gebied is bouw- en woonrijp gemaakt, met uitzondering van de groenvoorziening en de kavel "Van Galen". Deze kavel moet nog definitief worden afgewerkt.

Er is ca. 36,3 ha uitgegeven en eind 2009 is het gehele complex geschouwd ten behoeve van de overdracht van de infrastructuur naar de afdeling beheer. Uit deze schouw kwamen nog enkele werkzaamheden voort ten laste van de grondexploitatie. De uitvoering van deze werkzaamheden zijn meegenomen in de herstructurering van Larserpoort. De kosten van de schouw zijn verwerkt in de herziene grondexploitatie die op 14 januari 2014 is vastgesteld door de Raad.

In het kader van de Beleidsregel Herstructureringsprojecten Flevoland 2013 heeft de gemeente Lelystad een subsidieaanvraag ingediend en gekregen voor het project Larserpoort.. Het doel van het project is het realiseren van een hoogwaardige kwaliteit van het terrein, een betere uitgeefbaarheid van de resterende vrije kavels en het aanzienlijk vergroten van de verkeers- en sociale veiligheid. De financiële effecten van deze investering zijn in de jaarrekening verwerkt. Het project is klaar. De eindafrekening van deze subsidie is ingediend bij de provincie Flevoland en wordt in de loop van dit jaar verwacht.

De verkoop van grond trekt aan, er zijn een aantal grond reserveringen.

Verschillenanalyse (MPG 2016-2017)

Contante waarde per 1-1-2016	Contante waarde per 1-1-2017	Verschil
MPG 2016	MPG 2017	
5.780.743	5.788.846	8.103
<i>Nagenoeg geen verschil.</i>		

Risico's

Bedreigingen:

Verdere uitloop van de fasering van de opbrengsten heeft negatieve gevolgen voor het resultaat.

Kansen:

De revitalisering van het bedrijventerrein kan een grotere spin-off geven aan de gronduitgifte.

Bataviastad (2.5.1)



Projectnaam

Bataviastad (2.5.1)

Algemene gegevens

- >Ontwikkelingsvorm
- >Huidige status
- >Planvormingsfase
- >Risicodrager
- >Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In exploitatie
Uitvoering
Grondbedrijf
Hoog

Plan op hoofdlijnen

Realisatie van detailhandel en Leisure, toeristisch centrum van Lelystad.

Financiële kerngegevens

>Startdatum exploitatie	1 januari 2003		
>Einddatum exploitatie	31 december 2022		
>Saldo op eindwaarde	31 december 2022	€	645.492
>Saldo op contante waarde	1 januari 2017	€	573.179
>Reeds genomen resultaat		€	1.026.304
>Totaal resultaat		€	1.599.483
>Getroffen voorziening	n.v.t.		

Gronduitgifte Woningbouw

>Netto uitgeefbaar	107.941 m ²
>Uitgegeven per 31-12-2016	61.341 m ²
>Openbaar gebied	
>Terugkomend terrein 2a huurovereenkomst	7.850 m ²
>Correctie herziening grondexploitatie 2012	- 5.635 m ²
>Nog uit te geven per 01-01-2017	40.965 m ²

