

MEERJAREN PROGNOSE

MPG 2026



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1

Algemeen

1.1	Inleiding	3
1.2	MPG, Jaarrekening en kadernota (P&C cyclus)	4
1.2.1	Verzameldocument	4
1.2.2	Grondexploitaties na vaststelling	4
1.2.3	Bedrijfseconomisch karakter	4
1.2.4	P&C cyclus	4
1.2.5	MPG en jaarrekening	5
1.3	Systematiek bestemming financieel resultaat grondbedrijf	5
1.4	Weerstandsvermogen en weerstandscapaciteit	5
1.5	Economie	6
1.6	Woningbouw in Lelystad	6
1.7	Vertrouwelijkheid	7

HOOFDSTUK 2

Grondexploitatieportefeuille

2.1	Inleiding	9
2.2	Overzicht actuele grondexploitatieportefeuille	9
2.3	Programma wonen en bedrijventerreinen 2025	13
2.4	Grondmarkt en faseringsinvloeden (rente en inflatie)	14
2.4.1	Rente	14
2.4.2	Woningbouw in Nederland, inflatie en grondmarkt	14
2.4.3	Verwerking inflatie in grondexploitaties	17
2.4.4	Discontovoet en vergelijkbaarheid grondexploitaties	20
2.5	Risicomanagement en weerstandsvermogen	20

HOOFDSTUK 3

Invloed op jaarresultaat 2025

3.1	Resultaat 2025	21
3.2	Toelichting resultaat grondexploitaties 2025	22
Bijlage 1	Introductie systematiek grondexploitaties / MPG	25
Bijlage 2	Top 6 grondexploitaties en verschillenanalyse jaarschijf 2025	33
Bijlage 3	Exploitaties in voorbereiding en voorbereidingskredieten	66

Colofon:

In samenwerking met: Team Grondzaken & Vastgoed | Grafische verzorging: Mediaburo

Hoofdstuk 1 Algemeen

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna: MPG). De MPG biedt inzicht in het programma en de financiële stand van zaken van de totale portefeuille aan grondexploitaties. De belangrijkste gegevens met betrekking tot programmering, fasering en financieel resultaat worden gepresenteerd. Daarnaast worden de meest in het oog springende verschillen ten opzichte van de vorige MPG toegelicht. De MPG is opgebouwd uit meerdere onderdelen:

1.1 INLEIDING

HOOFDSTUK 1 – ALGEMEEN DEEL

Hierin wordt onder andere ingegaan op de P&C-cyclus en de relatie van de MPG met andere rapportages. Ook wordt specifiek aandacht besteed aan de woningbouwontwikkeling in Lelystad.

HOOFDSTUK 2 – GRONDEXPLOITATIEPORTEFEUILLE

Dit hoofdstuk vormt de kern van de rapportage en bevat een totaaloverzicht van de grondexploitaties, inclusief een toelichting op gewijzigde inzichten in de geprognosticeerde resultaten. Daarnaast worden de woonontwikkeling in Nederland, het totaalprogramma wonen en bedrijventerreinen, de faseringsinvloeden, de grondmarkt, het risicomanagement en het weerstandsvermogen behandeld.

HOOFDSTUK 3 – RESULTATEN EN MUTATIES

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de winstneming en diverse mutaties, onder andere in de voorzieningen, waarvan het saldo het resultaat voor het jaar 2025 vormt.

Daarnaast zijn er drie bijlagen opgenomen:

Bijlage 1: Toelichting op de rekenmethodiek die wordt gehanteerd bij grondexploitaties.

Bijlage 2: Toelichting op de per 1 januari 2026 bestaande grondexploitaties.

Bijlage 3: Toelichting op exploitaties die nog in voorbereiding zijn, waarvoor een voorbereidingskrediet geldt.

In bijlage 2 wordt een nadere toelichting gegeven op een aantal lopende exploitaties, te weten: Warande deelgebied I, Theaterkwartier, Parkwijk, Stationsgebied-West, Bataviakwartier en het bedrijventerrein Flevokust Haven. Deze selectie is gebaseerd op het volume (nog te realiseren kosten en opbrengsten) in combinatie met het al dan niet aanwezig zijn van een voorziening, inhoudelijke en financiële ontwikkelingen en risicoprofiel. Dit onderdeel vormt een gedeeltelijke specificatie van het totaaloverzicht in hoofdstuk 2.

Indien zich significante wijzigingen voordoen in andere exploitaties, zoals afwijkingen in de jaarschijf 2025 van meer dan € 350.000,-, worden deze eveneens in bijlage 2 toegelicht.

De zes toe te lichten exploitaties in bijlage 2 zijn dus als volgt onderverdeeld:

Lopende grondexploitaties

1. Warande deelgebied I
2. Parkwijk
3. Flevokust Haven
4. Stationsgebied-West
5. Theaterkwartier
6. Bataviakwartier (samenvoeging van Bataviastad en Bataviahaven)



MPG, jaarrekening en kadernota (P&C cyclus)

1.2.1 VERZAMELDOCUMENT

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) is een verzameldocument waarin verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties. De uitgangspunten – zoals het bouwprogramma en het financiële kader – worden door de raad vastgesteld bij het goedkeuren van de grondexploitatie en/of het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan).

1.2.2 GRONDEXPLOITATIES NA VASTSTELLING

Na de vaststelling van een grondexploitatie kunnen zich ontwikkelingen voordoen die invloed hebben op de eerder vastgestelde kaders en de geprognosticeerde uitkomsten. Deze ontwikkelingen kunnen van uiteenlopen de aard zijn:

- Economische ontwikkelingen, zoals inflatie, rentewijzigingen of veranderingen in de economische conjunctuur;
- Wettelijke veranderingen, bijvoorbeeld op het gebied van milieuwetgeving (zoals de stikstofproblematiek);
- Externe verstoringen, zoals pandemieën of internationale conflicten, die invloed kunnen hebben op de beschikbaarheid en prijs van grondstoffen;
- Locatiespecifieke ontwikkelingen, die leiden tot gewijzigde faseringen, aanpassingen in het woningbouwprogramma of herzieningen van ontwerpuitgangspunten;
- Wijzigingen in gemeentelijk beleid, die doorwerking kunnen hebben op de uitvoering van grondexploitaties.

Deze invloeden worden actief gemonitord en beheerd door het projectmanagement, in nauwe samenwerking met de adviseurs van Grondzaken en Vastgoed. Hierbij wordt gestuurd op het realiseren van de gewenste uitkomsten binnen de geldende kaders.

Om hierop adequaat in te spelen, worden de grondex-

ploitaties jaarlijks geactualiseerd. De bijbehorende wijzigingen worden via de MPG opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.2.3 BEDRIJFSECONOMISCH KARAKTER

De MPG maakt onderdeel uit van de planning- en controlcyclus (P&C-cyclus) van de gemeente. In tegenstelling tot de reguliere gemeentelijke activiteiten, kent het grondbedrijf een meer bedrijfseconomisch karakter. De gemeente treedt hierbij op als ontwikkelaar van bouwrijpe grond, waarbij wordt gewerkt met opbrengsten en kosten die sterk afhankelijk zijn van marktontwikkelingen. Vanwege het bedrijfseconomische karakter van deze activiteiten wordt, naast de reguliere jaarrekening, separaat verslag gedaan van de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen binnen de grondexploitaties. Bovendien is de gemeente als gevolg van deze activiteiten belastingplichtig voor zowel de omzetbelasting als de vennootschapsbelasting (VPB). Sinds de invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeentelijke grondexploitaties zijn inmiddels de eerste belastingaangiften ingediend.

1.2.4 P&C CYCLUS

De gemeenteraad stelt in het voorjaar de kadernota vast, gevolgd door de begroting in het najaar. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd bij het opstellen van de jaarrekening. Deze geactualiseerde waardering vormt de basis voor de MPG. In de MPG worden de actualisaties toegelicht. Daarnaast dient de MPG als input voor het bijstellen van de jaarbudgetten 2026 en 2027 in de begroting. Deze aanpassingen worden administratief budgetneutraal verwerkt. Het effect van de actualisaties op bijvoorbeeld (tussentijdse) winstnemingen of op de benodigde verliesvoorziening wordt verwerkt bij de jaarrekening (zie paragraaf 1.2.5). Ook de actualisatie van de bouwgronden in exploitatie – het zogenoemde onderhanden werk ofwel de boekwaarde – en de daaraan toe te rekenen rentekosten, werken door in de jaarrekening. De wet schrijft voor dat deze toerekening van rentekosten jaarlijks wordt geactuali-

seerd. De mutatie in de rentelasten wordt vervolgens verwerkt in het jaarlijkse rekeningresultaat bij het opstellen van de jaarrekening.



1.2.5 MPG EN JAARREKENING

De MPG moet in nauwe samenhang worden gezien met de jaarrekening. Waar in de paragraaf grondbeleid binnen de jaarrekening op hoofdlijnen financiële informatie wordt verstrekt, biedt de MPG een meer gedetailleerde toelichting op de voortgang van de grondexploitaties.

Een belangrijk onderdeel van grondexploitaties is het inschatten van toekomstige baten en lasten. Indien verwacht wordt dat een project bij oplevering verlieslatend zal zijn, wordt hiervoor een verliesvoorziening getroffen. Bij een positief verwacht resultaat op einddatum wordt (tussentijdse) winst genomen. Deze inschattingen hebben directe invloed op het financiële resultaat in de jaarrekening.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat inzichten die na 31 december beschikbaar komen en van belang zijn voor de financiële positie, alsnog in de jaarrekening moeten worden verwerkt. Daarom worden de MPG en de jaarrekening gelijktijdig opgesteld en ter vaststelling aan de raad aangeboden. De MPG fungeert daarbij als verdiepende toelichting op de grondexploitaties en op de actualisatie van de jaarbudgetten voor 2026 en 2027. De jaarrekening en het jaar-

verslag bieden hiervoor beperkte ruimte, waardoor de MPG hierin een aanvullende rol vervult.

1.3 SYSTEMATIEK BESTEMMING FINANCIËEL RESULTAAT GRONDBEDRIJF

De jaarlijkse bepaling van het financiële resultaat uit grondexploitaties, met het oog op tussentijdse winstneming, is gebaseerd op de wettelijk voorgeschreven Percentage of Completion-methodiek. Dit resultaat vormt onderdeel van het totale gemeentelijke jaarrekeningresultaat. De gemeenteraad besluit jaarlijks, bij de vaststelling van de jaarstukken, over de bestemming van het totale jaarrekeningresultaat. Dit gebeurt aan de hand van de zogenoemde watervalssystematiek:

1. Weerstandscapaciteit

Allereerst wordt beoordeeld of het beschikbare weerstandsvermogen voldoet aan de norm zoals vastgesteld door de raad. Deze norm is bedoeld om financiële risico's, zoals geïnventariseerd in de jaarstukken, af te dekken. Indien het weerstandsvermogen onvoldoende is, wordt een positief jaarrekeningresultaat (geheel of gedeeltelijk) als eerste ingezet om het weerstandsvermogen op het gewenste niveau te brengen.

2. Reserve Ontwikkeling Stad

Indien het weerstandsvermogen wél op het vereiste niveau is, wordt het resterende positieve jaarrekeningresultaat toegevoegd aan de Reserve Ontwikkeling Stad. Deze reserve kan op basis van een afzonderlijk raadsbesluit worden ingezet voor incidentele dekking van uitgaven gericht op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad.

1.4 WEERSTANDSVERMOGEN EN WEERSTANDSCAPACITEIT

In zowel de programmabegroting als de jaarstukken wordt via de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing inzicht gegeven in de risico's die samenhangen met de grondexploitaties, en in de mate waarin deze risico's beslag leggen op het beschikbare weerstandsvermogen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van risicobeheersing en de wijze waarop het weerstands-



vermogen wordt ingezet, is vastgelegd in de *Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen*.

1.5 ECONOMIE

De wereldeconomie wordt geremd door geopolitieke spanningen, handelsmaatregelen van de Verenigde Staten en aanhoudende conflicten, wat leidt tot volatiliteit op markten en terughoudendheid bij bedrijven en consumenten. Tegelijkertijd beperkt een structureel personeelstekort de groei, terwijl technologische ontwikkelingen zoals AI de productiviteit kunnen verhogen. Volgens het Global Risks Report 2026 vormen geopolitieke confrontaties het grootste mondiale risico, met voor Nederland extra impact door de sterke verwevenheid met internationale handelsketens. Op langere termijn blijven klimaat- en milieurisico's het meest ontwrichtend. Europese energiekosten drukken op de concurrentiepositie, al kunnen nieuwe handelsakkoorden dit deels compenseren. Voor Nederland blijven de economische effecten vooralsnog beheersbaar: export staat onder druk, maar minder dan verwacht, en de lagere dollarkoers dempt inflatie. Bedrijven investeren echter

minder door aanhoudende onzekerheid. Nederland zal naar verwachting in 2027 niet voldoen aan de KRW-waterkwaliteitsdoelen, wat lokaal vergunningrisico's geeft en investeringen kan vertragen. De economische groei in 2025–2026 blijft gematigd en gedreven door binnenlandse bestedingen, terwijl het overheidstekort oploopt door stijgende structurele uitgaven. Dit maakt scherpere beleidskeuzes noodzakelijk, met meer nadruk op productiviteitsverhoging en investeringsbevordering. Binnen de EU blijven interne handelsbelemmeringen groot en drukken zij sterker op de economie dan externe heffingen. Verdere marktintegratie en een voltooide kapitaalmarktunie zijn volgens Europese instellingen essentieel. Voor het Nederlandse vestigingsklimaat is vooral een stabiel en voorspelbaar beleidskader cruciaal. De genoemde trends vergroten de kans op afwijkingen in kosten, opbrengsten en fasering, waardoor de robuustheid van gemeentelijke grondexploitaties onder druk kan komen te staan.

1.6 WONINGBOUW IN LELYSTAD

In de Woonvisie Lelystad 2022–2027 is de woningbouw-

opgave voor Lelystad uitgewerkt. Vanwege het aanhoudende landelijke woningtekort, de beschikbare ruimte in Lelystad én de lokale groeidoelstellingen, neemt de druk toe om de woningbouwambitie verder op te schalen. In de Woondeal MRA (maart 2023) is vastgelegd dat Lelystad, als onderdeel van de totale woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), tot en met 2030 circa 10.200 nieuwe woningen zal realiseren. De woningbouwopgave in Lelystad is gericht op het realiseren van voldoende woningen voor de eigen inwoners, en aanvullend voor het opvangen van de regionale en landelijke woningvraag.

Plancapaciteit en locatieontwikkeling

Het gebied Zuiderhage (voorheen Warande 2.0 / ZuiderC) in Lelystad Zuid biedt ruimte om in te spelen op de groeiende en versnellende vraag naar bouwgrond. Daarnaast leveren de bestaande stad en kustlocaties een bijdrage aan de invulling van de woningbouwopgave. Bij binnenstedelijke inbreidingslocaties is de doorlooptijd doorgaans langer dan bij uitleglocaties, vanwege participatieprocessen met omwonenden.

De huidige productiecapaciteit, op basis van gronden in eigendom van de gemeente, is ingericht op circa 350 woningen per jaar. Om aan de verhoogde woningbouwdoelstellingen te kunnen voldoen, is uitbreiding van deze capaciteit noodzakelijk. Daarnaast vindt woningbouw plaats op gronden van derden.

Financiering en maatschappelijk grondbeleid

Historisch gezien was het uitgangspunt dat de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen en openbare ruimte zoveel mogelijk binnen de gebiedsontwikkeling zelf werden gedekt. Indien de gemeente de grondexploitatie voert, worden deze kosten bekostigd via de opbrengsten van gronduitgifte. In dat geval verwerft de gemeente de gronden, maakt deze bouwrijp en verkoopt ze vervolgens aan marktpartijen. De ontvangen opbrengsten worden ingezet voor het dekken van gemeentelijke investeringen, zoals infrastructuur, openbare ruimte, nutsvoorzieningen, projectmanagement en overige proceskosten.

Wanneer de grondexploitatie in handen is van derden, worden de kosten op deze partijen verhaald, via publiek-rechtelijke (kostenverhaalsregels) of privaatrechtelijke instrumenten (anterieure overeenkomsten). De kostensoorten zijn in de basis gelijk aan die van gemeentelijke grondexploitaties.

Met de invoering van het maatschappelijk grondbeleid

wordt gedeeltelijk afgeweken van het uitgangspunt dat elke ontwikkeling volledig financieel gedekt moet zijn door diezelfde ontwikkeling. De gemeentelijke opgaven zijn groot en complex, en er worden hoge eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van projecten. Binnen het maatschappelijk grondbeleid bestaat daarom ruimte voor gemeentelijke investeringen, mits deze passen binnen duidelijke financiële kaders, juridisch toelaatbaar zijn en aantoonbare maatschappelijke meerwaarde hebben.

Deze werkwijze stelt de gemeente in staat om doelgericht te investeren in bijvoorbeeld extra groen, duurzame mobiliteit of sociale woningbouw. De keuze voor dergelijke investeringen wordt gemaakt op basis van een bredere maatschappelijke afweging, en niet uitsluitend op basis van het financiële rendement van de grondexploitatie.

Hoewel het principe van kostendekking in de basis blijft gelden, accepteert de gemeente in dit kader dat een deel van de kosten wordt gedekt via andere (aangewezen) middelen dan grondopbrengsten of kostenverhaal. De focus ligt daarbij niet op het realiseren van de hoogst mogelijke verkoopprijs, maar op het bereiken van het hoogst haalbare integrale maatschappelijke resultaat. Het maatschappelijk grondbeleid stelt de gemeente in staat om regie te houden op de woningbouwopgave – zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin – en daarmee actief bij te dragen aan het versterken van het welzijn en de leefkwaliteit in Lelystad.

1.7 VERTROUWELIJKHEID

Bijlage 2 van de MPG bevat specifieke informatie, waaronder financiële gegevens, die door marktpartijen gebruikt kunnen worden in onderhandelingen over grondverkoop of bij aanbestedingen voor infrastructuur. Vanwege de gevoeligheid van deze gegevens en de mogelijke impact op economische belangen, is bijlage 2 als vertrouwelijk aangemerkt. Dit betekent dat de inhoud van deze bijlage uitsluitend toegankelijk is voor leden van de gemeenteraad en het college van B&W, en niet mag worden gedeeld met derden.





Hoofdstuk 2

Grondexploitatieportefeuille

2.1 INLEIDING

Alle in 2025 vastgestelde grondexploitaties zijn gebundeld opgenomen in deze MPG. Twee daarvan bevinden zich in de afrondende fase (Triangel/Tjotter en de tijdelijke school Torenavalktocht). De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd om actueel inzicht te bieden in zowel de programmatische voortgang als de financieel economische stand van zaken. De uitkomsten van deze actualisaties worden in deze rapportage samengevat.

Wanneer zich substantiële wijzigingen voordoen in de financiële of programmatische uitgangspunten, wordt dit aangemerkt als een herziening. In dergelijke gevallen worden de gemeenteraad en het college separaat geïnformeerd en volgt een formeel besluitvormingsproces waarbij de grondexploitatie op basis van de nieuwe uitgangspunten wordt vastgesteld.

2.2 OVERZICHT ACTUELE GRONDEXPLOITATIE- PORTEFEUILLE

Totaaloverzicht resultaten en voorzieningen per grondexploitatie

Wonen

Een vergelijking tussen de huidige MPG en die van vorig jaar laat een verslechtering zien van het saldo van de geprognosticeerde netto contante waarde en voorzieningen, met een afname van circa € 5 miljoen voor grondexploitaties die grond uitgeven ten behoeve van woningbouw. Deze verslechtering wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere voorziening voor Stationsgebied-West (zie toelichting in bijlage II).

Werken/ bedrijven

Voor de grondexploitaties die grond uitgeven voor bedrijventerreinen komt het saldo van de geprognosticeerde netto contante waarde daarentegen substantieel hoger uit. Dit is voornamelijk het gevolg van een herwaardering van de bedrijfskavels.

		2025			2026		
Projectnr	Project	NCW	Voorziening	Einddatum	NCW	Voorziening	Einddatum
1	5.5.9 Warande 1ste deelgebied	€ 5.860.087		31-12-2029	€ 5.239.056		31-12-2029
2	0.0.3 Theaterkwartier		-€ 792.242	31-12-2028	€ 1.555.394		31-12-2029
3	2.4.7 Schoener West	€ 4.869		31-12-2025			
4	0.0.5 Parkwijk		-€ 711.339	31-12-2028		-€ 794.587	31-12-2029
5	0.0.4 Zilverpark oost		-€ 166.069	31-12-2026		-€ 306.244	31-12-2027
6	2.5.2 Houtribhoogte		-€ 1.032.797	31-12-2026		-€ 929.602	31-12-2027
7	0.3.0 Campus Eureka	€ 31.513		31-12-2025			
8	0.3.0 Campus Midden Centrada	€ 286.532		31-12-2026	€ 173.267		31-12-2026
9	1.7.7 Buitenhof	€ 250.862		31-12-2027	€ 490.880		31-12-2027
10	2.3.1 Batavia Haven		-€ 2.175.266	31-12-2029			
11	3.5.3. Werkeland		-€ 998.651	31-12-2026		-€ 1.049.936	31-12-2027
12	0.2.15 De Veste 10	€ 1.939.670		31-12-2027			
13	2.2.1 Stationsgebied-West		-€ 6.314.979	31-12-2031		-€ 10.290.167	31-12-2031
14	0.3.1 Campusgebied Midden		-€ 3.786.838	31-12-2030		-€ 3.893.494	31-12-2030
15	0.0.1.1 Agoraweg vm MBO					-€ 1.974.849	31-12-2028
16	4.2.2. Sont Houtbouw				€ 38.035		31-12-2027
17	1.2.1.1 Kustendreef Centrada				€ 7.280		31-12-2027
18	0.1.2 SGL vm Sportvelden					-€ 881.324	31-12-2030
Totaal Wonen		€ 8.373.533	-€ 15.978.181	-€ 7.604.648	€ 7.503.912	-€ 20.120.203	-€ 12.616.291
Bedrijven							
1	1.8.3 Oostervaart oost	€ 2.620.301		31-12-2032	€ 3.147.023		31-12-2033
2	3.8.1 Noordersluis zuidoost	€ 1.681.580		31-12-2030	€ 2.508.160		31-12-2031
3	3.8 Noordersluis	€ 1.955.752		31-12-2031	€ 2.981.709		31-12-2032
4	7.8.1 Larserpoort	€ 1.156.353		31-12-2029	€ 2.938.147		31-12-2029
5	4.7.8 Larserplein		-€ 245.806	31-12-2026		-€ 353.788	31-12-2027
6	5.8 Flevopoort	€ 4.787.043		31-12-2032	€ 7.863.278		31-12-2034
7	7.1.8 Flevokust Haven	€ 33.874.826		31-12-2028	€ 35.790.526		31-12-2030
8	2.5.1 Bataviastad / Bataviakwartier	€ 614.999		31-12-2026	€ 1.578.499		31-12-2032
10	4.2.5 Rivierenbuurt zuidoost	€ 277.861		31-12-2032	€ 318.490		31-12-2033
11	5.2.2 Tijdelijke dependance Triangel/ -Tjotter	€ 0		31-12-2029			
12	5.1.4 Tijdelijke school Torenavalktocht	€ 0		31-12-2029	€ 0		31-12-2026
Totaal Bedrijven		€ 46.968.715	-€ 245.806	€ 46.722.909	€ 57.125.832	-€ 353.788	€ 56.772.044
MPG 2025							
Resultaat wonen			-€ 7.604.648		MPG 2026		
Resultaat werken			€ 46.722.909		Resultaat wonen		-€ 12.616.291
Netto contant			€ 39.118.261		Resultaat werken		€ 56.772.044
					Netto contant		€ 44.155.753

Figuur: gecombineerd
totaaloverzicht
2025-2026



Meerjarenoverzicht cumulatieve kosten en opbrengsten wonen en bedrijven

De twee navolgende overzichten geven onder andere inzicht in de fasering van de kosten en opbrengsten van grondexploitaties.

De opbouw betreft dus een cumulatie van alle grondexploitaties met betrekking tot wonen en bedrijventerreinen en wordt getoond als onderbouwing voor de begroting. De opbouw van de tabel en de gehanteerde systematiek worden toegelicht in bijlage I.



Projectnaam	Totaal WONEN 2026								
Projectnummer									
Projectomschrijving									
Printdatum									
Jaarschijven									
Kasstroom grondexploitatie									
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Inbrengwaarde	€ 50.777.604	€ 4.936.666	€ 45.840.938	€ 0	€ 4.936.666	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten opstallen en gronden	€ 1.579.113	€ 593.965	€ 985.148	€ 4.576	€ 589.389	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemsanering	€ 143.529	€ 87.006	€ 56.523	€ 56.929	€ 15.400	€ 10.200	€ 4.477	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 37.445.172	€ 11.611.909	€ 25.833.264	€ 5.412.193	€ 4.279.514	€ 1.787.584	€ 132.617	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken - Civiel	€ 43.275.337	€ 29.767.642	€ 13.507.695	€ 6.020.624	€ 9.575.747	€ 7.210.463	€ 4.931.913	€ 1.534.359	€ 494.536
Woonrijpmaken - Groen	€ 5.131.310	€ 3.435.101	€ 1.696.209	€ 1.054.696	€ 853.298	€ 752.037	€ 544.892	€ 230.178	€ 0
Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 3.359.320	€ 3.318.114	€ 41.206	€ 67.801	€ 65.542	€ 3.184.771	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 32.639.020	€ 7.511.467	€ 25.127.553	€ 2.186.163	€ 1.766.384	€ 1.464.104	€ 1.383.250	€ 416.574	€ 294.993
Voorbereiding en toezicht	€ 17.128.575	€ 7.224.565	€ 9.904.009	€ 1.850.560	€ 1.776.631	€ 1.600.135	€ 1.477.161	€ 410.386	€ 109.693
Onderhoud tijdens uitvoering	€ 1.148.451	€ 847.785	€ 300.665	€ 254.599	€ 176.616	€ 166.877	€ 158.156	€ 69.460	€ 22.078
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.847.219	€ 1.743.102	€ 1.104.117	€ 879.902	€ 863.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Noodzakelijke compensatie	€ 6.302.088	€ 5.742.333	€ 559.755	€ 17.344	€ 1.908.330	€ 1.908.330	€ 1.908.330	€ 0	€ 0
Nadeelcompensatie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tussentijdse winstneming	€ 11.936.199	€ 0	€ 11.936.199	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rentelasten	€ 20.809.642	€ 57.187	€ 20.752.455	€ 0	€ 57.187	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Algemene kosten	€ 6.528.810	€ 1.659.963	€ 4.868.847	€ 135.207	€ 1.524.756	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale kosten	€ 241.051.389	€ 78.536.804	€ 162.514.585	€ 17.940.594	€ 28.388.660	€ 18.084.499	€ 10.540.795	€ 2.660.957	€ 921.299
Opbrengsten									
Woningbouw (totaal)	€ 209.087.602	€ 68.855.902	€ 140.231.700	€ 19.694.360	€ 31.855.370	€ 5.946.737	€ 4.519.792	€ 6.839.643	€ 0
Woningbouw - Sociaal	€ 15.434.868	€ 7.071.692	€ 8.363.176	€ 2.306.394	€ 3.795.944	€ 0	€ 969.354	€ 0	€ 0
Woningbouw - Goedkoop	€ 4.806.506	€ 4.806.506	€ 0	€ 0	€ 1.290.608	€ 0	€ 1.786.232	€ 1.729.666	€ 0
Woningbouw - Betaalbaar	€ 15.364.332	€ 6.987.336	€ 8.376.996	€ 0	€ 1.775.376	€ 1.764.206	€ 1.764.206	€ 1.683.547	€ 0
Woningbouw - Vrij	€ 173.481.897	€ 49.990.368	€ 123.491.528	€ 17.387.966	€ 24.993.441	€ 4.182.530	€ 0	€ 3.426.430	€ 0
Parkeren (sociaal)	-€ 940.644	-€ 940.644	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 940.644	€ 0	€ 0
Parkeren (niet sociaal)	-€ 4.613.343	-€ 4.613.343	€ 0	€ 0	-€ 1.933.191	€ 0	-€ 875.772	-€ 1.804.380	€ 0
Bedrijventerrein	€ 298.635	€ 0	€ 298.635	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 2.063.233	€ 1.767.500	€ 295.733	€ 0	€ 175.000	€ 0	€ 1.505.000	€ 87.500	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 2.595.654	€ 1.854.405	€ 741.249	€ 0	€ 0	€ 1.854.405	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige / Diversen	€ 9.126.383	€ 4.250.418	€ 4.875.965	€ 720.784	€ 2.124.074	€ 1.405.560	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 1.984.671	€ 34.844	€ 1.949.827	€ 34.844	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 9.936.605	€ 7.426.108	€ 2.510.497	€ 71.505	€ 177.060	€ 0	€ 1.647.839	€ 0	€ 5.529.704
Totale opbrengsten	€ 229.538.795	€ 78.635.190	€ 150.903.606	€ 20.521.493	€ 32.398.312	€ 9.206.702	€ 5.856.215	€ 5.122.763	€ 5.529.704
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Stand per 1-1									
Kosten	-€ 241.051.389	-€ 78.536.804	-€ 162.514.585	-€ 17.940.594	-€ 28.388.660	-€ 18.084.499	-€ 10.540.795	-€ 2.660.957	-€ 921.299
Opbrengsten	€ 229.538.795	€ 78.635.190	€ 150.903.606	€ 20.521.493	€ 32.398.312	€ 9.206.702	€ 5.856.215	€ 5.122.763	€ 5.529.704
Kostenstijging	-€ 5.044.600	-€ 5.044.600		-€ 339.196	-€ 1.538.765	-€ 1.528.273	-€ 1.147.950	-€ 348.808	-€ 141.608
Opbrengstenstijging	€ 2.644.895	€ 2.644.895		€ 272.579	€ 989.823	€ 347.362	€ 286.187	€ 748.944	€ 0
Rente	€ 192.700	€ 192.700		€ 29.027	€ 23.256	€ 10.112	€ 30.045	€ 60.222	€ 40.038
Stand per 31-12	-€ 13.719.600		-€ 11.610.979	€ 2.543.309	€ 3.483.966	-€ 10.048.597	-€ 5.516.298	€ 2.922.164	€ 4.506.834
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 12.616.287								
Saldo op Eindwaarde	-€ 14.104.999								
Saldo op Nominale waarde	-€ 11.512.593								



Projectnaam			Totaal BEDRIJVENTERREINEN 2026									
Projectnummer												
Projectomschrijving												
Printdatum												
Jaarschijven												
Kasstroom grondexploitatie												
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034
Inbrengwaarde	€ 51.680.540	€ 2.568.106	€ 49.112.434	€ 1.565.546	€ 1.002.559	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten opstellen en gronden	€ 8.377.493	€ 1.916.191	€ 6.461.302	€ 1.083.436	€ 188.030	€ 188.030	€ 456.695	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemsanering	€ 864.799	€ 291.648	€ 573.151	€ 75.966	€ 1.694	€ 5.919	€ 2.436	€ 20.044	€ 18.816	€ 53.954	€ 53.065	€ 59.754
Bouwrijpmaken	€ 58.746.013	€ 15.631.193	€ 43.114.820	€ 5.984.515	€ 4.716.713	€ 1.701.526	€ 1.450.410	€ 1.450.410	€ 293.944	€ 33.675	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken - Civiel	€ 56.846.805	€ 29.267.160	€ 27.579.645	€ 7.920.622	€ 8.932.552	€ 8.213.070	€ 2.160.917	€ 481.797	€ 421.663	€ 518.409	€ 303.792	€ 314.339
Woonrijpmaken - Groen	€ 8.901.059	€ 7.364.320	€ 1.536.739	€ 1.709.854	€ 2.293.293	€ 870.287	€ 876.520	€ 512.355	€ 381.900	€ 327.564	€ 204.670	€ 187.878
Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 8.736.550	€ 347.568	€ 8.388.982	€ 42.944	€ 173.784	€ 130.840	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 32.919.832	€ 11.196.601	€ 21.723.231	€ 2.345.720	€ 2.321.594	€ 2.055.180	€ 2.041.125	€ 1.580.010	€ 385.909	€ 338.797	€ 58.018	€ 70.246
Voorbereiding en toezicht	€ 20.858.985	€ 9.901.200	€ 10.957.785	€ 3.303.664	€ 3.321.415	€ 1.589.144	€ 610.050	€ 423.338	€ 262.700	€ 232.876	€ 85.192	€ 72.821
Onderhoud tijdens uitvoering	€ 3.500.516	€ 2.672.235	€ 828.281	€ 1.018.495	€ 1.010.576	€ 307.335	€ 163.075	€ 44.217	€ 43.361	€ 36.911	€ 36.223	€ 12.041
Bovenwijkse voorzieningen	€ 22.191.173	€ 20.132.208	€ 2.058.965	€ 6.898.413	€ 8.835.687	€ 2.776.566	€ 494.091	€ 1.127.451	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Noodzakelijke compensatie	€ 706.246	€ 0	€ 706.246	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Nadeelcompensatie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tussentijdse winstneming	€ 61.421.148	€ 0	€ 61.421.148	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rentelasten	€ 10.907.523	€ 0	€ 10.907.523	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Algemene kosten	€ 25.149.501	€ 131.076	€ 25.018.424	€ 6.989	€ 124.087	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale kosten	€ 371.808.182	€ 101.419.505	€ 270.388.676	€ 31.956.165	€ 32.921.985	€ 17.837.897	€ 8.255.320	€ 5.639.621	€ 1.808.293	€ 1.542.185	€ 740.959	€ 717.079
Opbrengsten												
Woningbouw (totaal)	€ 29.597.196	€ 18.481.605	€ 11.115.591	€ 6.584.654	€ 5.948.476	€ 5.948.476	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woningbouw - Sociaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woningbouw - Goedkoop	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woningbouw - Betaalbaar	€ 8.563.102	€ 8.563.102	€ 0	€ 3.292.327	€ 2.635.388	€ 2.635.388	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woningbouw - Vrij	€ 21.034.094	€ 9.918.503	€ 11.115.591	€ 3.292.327	€ 3.313.088	€ 3.313.088	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren (sociaal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren (niet sociaal)	-€ 5.938.934	-€ 5.938.934	€ 0	€ 0	-€ 2.969.467	-€ 2.969.467	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerrein	€ 169.693.170	€ 66.248.554	€ 103.444.617	€ 12.747.772	€ 7.410.322	€ 8.885.206	€ 3.310.879	€ 8.958.545	€ 4.763.482	€ 7.792.253	€ 6.297.875	€ 6.082.221
Kantoren	€ 181.179.699	€ 1.000.000	€ 180.179.699	€ 1.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 30.136.976	€ 18.589.342	€ 11.547.634	€ 650.000	€ 5.521.529	€ 2.950.378	€ 2.534.311	€ 3.466.562	€ 3.466.562	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 430.431	€ 430.431	€ 0	€ 430.431	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige / Diversen	€ 11.302.134	€ 1.376.986	€ 9.925.148	€ 738.184	€ 638.803	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 14.744.258	€ 0	€ 14.744.258	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 2.879.180	€ 550.000	€ 2.329.180	€ 0	€ 0	€ 550.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 434.024.113	€ 100.737.985	€ 333.286.127	€ 22.151.040	€ 16.549.663	€ 15.364.593	€ 5.845.190	€ 12.425.107	€ 8.230.044	€ 7.792.253	€ 6.297.875	€ 6.082.221
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom												
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034
Stand per 1-1												
Kosten	-€ 371.808.182	-€ 101.419.505	-€ 270.388.676	-€ 31.956.165	-€ 32.921.985	-€ 17.837.897	-€ 8.255.320	-€ 5.639.621	-€ 1.808.293	-€ 1.542.185	-€ 740.959	-€ 717.079
Opbrengsten	€ 434.024.113	€ 100.737.985	€ 333.286.127	€ 22.151.040	€ 16.549.663	€ 15.364.593	€ 5.845.190	€ 12.425.107	€ 8.230.044	€ 7.792.253	€ 6.297.875	€ 6.082.221
Kostenstijging	-€ 6.465.120	-€ 6.465.120		-€ 632.857	-€ 1.826.667	-€ 1.507.433	-€ 899.049	-€ 739.262	-€ 277.944	-€ 272.626	-€ 148.425	-€ 160.856
Opbrengstenstijging	€ 7.575.879	€ 7.575.879		€ 267.147	€ 631.936	€ 958.462	€ 419.495	€ 1.158.056	€ 947.006	€ 1.070.408	€ 1.008.388	€ 1.114.980
Rente	-€ 521.799	-€ 521.799		-€ 157.244	-€ 132.210	-€ 89.543	-€ 82.211	-€ 67.241	€ 13.369	€ 2.737	-€ 1.780	-€ 7.676
Stand per 31-12	€ 62.804.891		€ 62.897.451	-€ 10.328.078	-€ 17.699.263	-€ 3.111.818	-€ 2.971.896	€ 7.137.039	€ 7.104.181	€ 7.050.586	€ 6.415.098	€ 6.311.590
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 56.772.049											
Saldo op Eindwaarde	€ 63.848.489											
Saldo op Nominale waarde	€ 62.215.931											

2.3 PROGRAMMA WONEN EN BEDRIJVEN-TERREINEN 2025

In de onderstaande tabel zijn de woningen opgenomen die momenteel onderdeel uitmaken van de vastgestelde grondexploitaties. Het betreft zowel gerealiseerde als nog te realiseren woningen binnen de lopende grondexploitaties.

Woningbouw

De tabel woningbouw toont uitsluitend de aantallen woningen binnen de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties. Productie op gronden van derden is hierin niet opgenomen, aangezien deze niet in de MPG wordt verantwoord. Evenmin is de uitbreiding van de gemeentelijke productiecapaciteit (voorraad bouwgrond) opgenomen, omdat hiervoor nog geen grondexploitaties zijn vastgesteld. De tabel omvat daarmee uitsluitend de aantallen die behoren tot de harde gemeentelijke productiecapaciteit.

Eengezinswoningen (grondgebonden)

De prognose voor 2025 ging uit van de overdracht van 130 kavels voor eengezinswoningen (EGW). Deze prognose is niet behaald: het gerealiseerde aantal ligt lager met in totaal 24 woningen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door langere bouw tijden in het project Warande (een verschil van 60 woningen) en het uitblijven van de levering van 31 projectmatige eengezinswoningen in Houtribhoogte. In Houtribhoogte wordt gewerkt in een hoger marktsegment waar een langere doorlooptijd van marktwerking speelt.

Meergezinswoningen (appartementen)

De realisatie van de overdrachten van meergezins-



woningen ligt nagenoeg op het niveau van de prognose voor 2025. Voorzieningen betreft het aantal m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) zoals horeca, hotelaccommodatie en kantoren. (Figuur 1)

Uitbreiding productiecapaciteit woningbouw

De tabellen geven een prognose van de realisatie op basis van de vastgestelde grondexploitaties. In het licht van de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 1.6 is uitbreiding van de productiecapaciteit noodzakelijk om de ambities binnen de woningbouwversnelling te kunnen realiseren. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de grondexploitaties in voorbereiding waarvoor een voorbereidingskrediet is verstrekt. (Figuur 2)

Woningbouw										
Totaal										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Woningen	5.242	175	3.226	2.016	434	741	114	247	268	212
MGW	2.642	151	995	1.647	250	640	65	212	268	212
Sociaal	895	103	513	382	138	166	0	58	0	20
Projectmatig	1.747	48	482	1.265	112	474	65	154	268	192
EGW	2.600	24	2.231	369	184	101	49	35	0	0
Sociaal	244	0	244	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	1.747	8	1.563	184	108	62	14	0	0	0
PO	609	16	424	185	76	39	35	35	0	0
Voorzieningen	28.978	850	15.118	13.860	862	1.569	2.329	8.600	500	0

Figuur 1

Bedrijventerreinen										
Totaal										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd tot 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Bedrijven	3.956.556	115.606	3.525.357	431.199	86.062	48.634	53.369	26.483	63.038	153.614
Diversen 1	62.221	0	20.766	41.455	0	8.380	16.538	16.538	0	0
Diversen 2	52.627	0	0	52.627	0	0	0	0	26.314	26.314

Figuur 2



2.4 GRONDMARKT EN FASERINGSINVLOEDEN (RENTE EN INFLATIE)

2.4.1 RENTE

Op basis van de daadwerkelijk toe te rekenen rente bedraagt de berekende renteopslag -1,12%. Conform de richtlijnen van de commissie BBV hoeft een negatieve rente niet te worden verwerkt in de omslagrente; in dat geval mag worden uitgegaan van een percentage van 0,0%. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is er evenwel voor gekozen de omslagrente vast te stellen op 0,25%. Dit percentage blijft binnen de door de commissie BBV toegestane bandbreedte en biedt ruimte om mogelijke toekomstige renteontwikkelingen op te vangen. Met name voor de grondexploitaties is dit relevant, aangezien rentefluctuaties direct doorwerken in het financiële resultaat. Door een beperkte, maar positieve omslagrente te hanteren, wordt voorkomen dat financieringskosten te laag worden geraamd.

Voor BIE (Bouwgrond in Exploitatie) wordt de rente voor 2025 derhalve vastgesteld op 0,25%. Deze rente wordt in 2025 berekend en toegevoegd aan de grondexploitaties over de boekwaarde per 1 januari 2026.

Vooruitkijkend wordt verwacht dat het saldo van rentebaten en rentelasten vanaf 2026 negatief zal zijn, hetgeen leidt tot een negatieve renteomslag. Ook in die situatie wordt, uit hoofde van prudent financieel beheer, vastgehouden aan een omslagrente van 0,25%. Deze keuze waarborgt stabiliteit, sluit aan bij de uitgangspunten van de begroting 2026 en voorkomt dat sterke rentefluctuaties een disproportioneel effect hebben op de winstmarges binnen de grondexploitaties.

2.4.2 WONINGBOUW IN NEDERLAND, INFLATIE EN GRONDMARKT

Woningbouw

De woningmarkt blijft structureel onder druk staan. Het aanbod voorziet onvoldoende in de bestaande woonbehoefte, waardoor de krapte aanhoudt en de prijsontwikkeling opwaarts gericht blijft. Hoewel de uitpolding van huurwoningen heeft geleid tot een beperkte verruiming van het koopaanbod, biedt dit slechts tijdelijk verlichting en wordt het onderliggende woningtekort hiermee niet opgelost. In het hogere prijssegment vertraagt de verkoopssnelheid, mede als gevolg van de brede prijsstijgingen die de betaalbaarheid onder druk zetten (NVM, 2025). Daarnaast beïnvloeden geopolitieke onzekerheden en recente verkiezingen het consumenten-

vertrouwen, wat op korte termijn kan doorwerken in de marktdynamiek (NVM, 2025).

Beleidsmatige nadruk op betaalbaarheid en binnenstedelijke verdichting vertaalt zich zichtbaar in het woningaanbod. Het aandeel appartementen neemt toe, terwijl het aantal grondgebonden woningen afneemt. Tegelijkertijd leiden stijgende bouwkosten en afnemende gemiddelde woningoppervlakten tot hogere prijzen per vierkante meter voor kopers (NVM, 2025).

Vooruitkijkend wordt verwacht dat de woningprijzen verder stijgen, zij het in een gematigder tempo op de middellange termijn. Regionale prijsverschillen vlakken af: in randgebieden is sprake van relatief sterke prijsstijgingen, terwijl in de Randstad de toename van het aanbod - onder meer door uitpolding - de prijsontwikkeling enigszins dempt (Rabobank, 2025). Opvallend is dat grondgebonden woningen sneller in waarde stijgen dan appartementen, als gevolg van een aanhoudende mismatch tussen vraag en aanbod binnen dit segment.



Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie blijft substantieel achter bij de geformuleerde beleidsdoelstellingen. In de eerste acht maanden van 2025 zijn ruim 40.000 woningen in Nederland gerealiseerd, een afname van 8,2% ten opzichte van dezelfde periode in 2024 (Rabobank, 2025). Diverse belemmeringen in het vergunningenproces - waaronder bezwaarprocedures, beperkte stikstofruimte en netcongestie - veroorzaken structurele vertraging. De beoogde productie van 100.000 woningen in 2025 is daarmee feitelijk onhaalbaar gebleken.

Hoewel het aantal bouwstarts toeneemt, daalt het totale aantal projecten. Dit duidt op schaalvergroting: projecten worden gemiddeld omvangrijker, terwijl het aantal afzonderlijke initiatieven afneemt. Het aantal verleende vergunningen blijft echter ontoereikend om het bestaande woningtekort substantieel terug te dringen (Expertisecentrum Woningwaarde, 2025). De verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen vertonen, in lijn met de bouwkosten, een stijgende trend, zij het in een gematigder tempo.

Huursector

De huursector blijft uitzonderlijk krap. Het aanbod neemt verder af, mede door uitponding door particuliere beleggers. Deze ontwikkeling wordt versterkt door regulering via de Wet Betaalbare Huur en een verhoogde fiscale druk, onder meer in box 3. Wachttijden lopen op en de gemiddelde huurprijs is in 2025 met 7,6% gestegen (Pararius, 2025).

Beleidsmaatregelen gericht op betaalbaarheid blijken in de praktijk het aanbod te beperken, terwijl de structurele vraag naar betaalbare huurwoningen onverminderd hoog blijft. Het wegvallen van betaalbare huurwoningen wordt onvoldoende gecompenseerd door nieuwbouw (EIB, 2025). Daarnaast houden stijgende vastgoedprijzen de druk op de huursector in stand (De Nederlandse Bank, 2025). De verwachting is dan ook dat de krapte in 2026 aanhoudt.



Bouwkosten woningbouw

De ontwikkeling van de loonkosten vormt al geruime tijd een structureel knelpunt binnen de bouwsector

(ABN AMRO, 2025). Naast de overeengekomen cao-loonstijgingen wordt de kostendruk verder opgevoerd door aanhoudende arbeidsmarktkrapte, die een opwaarts effect heeft op uurtarieven en aanneemsommen. Circa 32% van de bouwondernemers beperkt de productie tot het niveau dat met de beschikbare capaciteit haalbaar is (CBS, 2025). Deze capaciteitsbeperking dwingt bedrijven tot scherpe prioritering in hun projectportefeuille. Het aantal inschrijvingen per aanbesteding neemt af, waardoor de concurrentiedruk vermindert. Ondernemingen richten zich selectiever op projecten met een gunstig risicoprofiel of hogere marges. Een afnemende concurrentie-intensiteit werkt prijsverhogend en kan daarmee leiden tot verdere stijging van de bouwkosten.

Inflatie bouw- en infrasector

Loonkosten

De hoge (loon)kosten vormen al geruime tijd een belangrijk knelpunt voor de bouwsector (ABN AMRO, 2025). Naast de afgesproken cao-loonstijgingspercentages wordt de druk op loonkosten verder versterkt door de aanhoudende arbeidskrapte, wat prijsopdrijvend werkt. Ruim 32 procent van de bouwondernemers beperkt de productie tot wat met de huidige capaciteit mogelijk is (CBS, 2025). Hierdoor kunnen bedrijven minder werk aannemen en moeten zij keuzes maken. Dit resulteert in minder inschrijvingen op projecten, waardoor de concurrentie afneemt. Bedrijven richten zich vaker op de eenvoudigste of meest winstgevende opdrachten. Afnemende concurrentie kan leiden tot stijgende bouw-prijzen.

Materiaalprijzen

De ontwikkeling van materiaalkosten laat een gedifferentieerd, maar overwegend stabiel beeld zien. De relatieve stabilisatie is mede het gevolg van een afgenomen internationale vraag en een verbeterde werking van mondiale productieketens. Niettemin blijven de prijzen van diverse bouwmaterialen stijgen, met aanzienlijke verschillen per materiaalsoort en regio. Met name staal, ijzer en andere metalen vertonen sterke volatiliteit.

In de periode 2020–2025 zijn de prijsindexen van uiteenlopende materialen - waaronder constructiematerialen, bekabeling, isolatie en zwaar materieel - met meer dan 40% toegenomen. Deze stijgingen zetten marges onder druk, temeer daar (dreigende) invoerheffingen op metalen producten aanvullende prijsdruk veroorzaken. Daartegenover staat dat bepaalde grondstoffen, zoals olie-, zand- en grindproducten, in prijs zijn gedaald. Dit onderstreept dat de ontwikkeling van bouwkosten sterk



afhankelijk is van mondiale marktdynamiek en sector-specifieke factoren (BBN, 2025).



Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW)

De uitzonderlijk sterke kostenstijgingen in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW), die de afgelopen jaren werden veroorzaakt door verstoringen in mondiale logistieke ketens als gevolg van de coronapandemie en geopolitieke spanningen, lijken grotendeels te zijn uitgewerkt. De meest acute schokken in beschikbaarheid en transportkosten zijn afgenomen, waardoor de prijsontwikkeling zich heeft gestabiliseerd.

De kostenstructuur in de GWW-sector vertoont echter vergelijkbare kenmerken als in de woningbouw. Ook hier is sprake van een structureel personeelstekort: ruim 80% van de bouwondernemers ervaart krapte op de arbeidsmarkt (CBS, 2025). Oorzaken liggen onder meer in vergrijzing, beperkte instroom van jonge vakmensen, de extra vraag als gevolg van de energietransitie en de verschuiving van nieuwbouw naar meer arbeidsintensieve renovatie- en onderhoudsprojecten. De verminderde uitvoeringscapaciteit leidt tot minder inschrijvingen per project en daarmee tot lagere concurrentiedruk. Materiaalkosten blijven daarnaast een substantiële component van de totale projectkosten. Hoewel monetaire factoren invloed uitoefenen op de prijsontwikkeling, zorgt de recente daling van de olieprijs voor relatief stabiele energiekosten, waardoor ook de materiaalkosten zich naar verwachting stabiliseren (ABN AMRO, 2025). Desondanks zullen de GWW-kosten op korte en middellange termijn naar verwachting verder stijgen, met name als gevolg van de doorwerking van cao-loonverhogingen in de personeelskosten.

Plankosten & VTU

De plankosten bij gemeenten betreffen de personele inzet die nodig is voor de uitvoering van gebiedsontwikkelingen. Dit omvat zowel interne als externe capaciteit. Door de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de omvangrijke bouwopgaven in Nederland blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit hoog. Voor de korte en middellange termijn wordt verwacht dat de stijging van de plankosten hoger zal liggen dan de algemene inflatie, wat de totale projectkosten structureel beïnvloedt.

Rente en inflatie algemeen

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de beleidsrente sinds medio 2025 stabiel gehouden na eerdere verlagingen. Hierdoor blijven kortlopende rentes naar verwachting stabiel, terwijl langlopende rentes licht stijgen onder invloed van hogere financieringsbehoeften, geopolitieke spanningen en structurele beleidsaanpassingen. Hypotheekrentes volgen dit patroon: variabele rentes blijven stabiel, terwijl langlopende rentes rond het huidige niveau liggen. De inflatie in Nederland daalt in 2026 ten opzichte van 2025, maar blijft hoog, voornamelijk door loonstijgingen en de prijsontwikkeling in de dienstensector.

Grondprijsontwikkeling

Na een periode van sterke groei blijven de grondwaarden in 2026 stijgen, zij het in een gematigder tempo dan in 2025. Duurdere segmenten kennen relatief sterkere prijsstijgingen dan gereguleerde segmenten, terwijl de stijging van grondwaarden voor appartementen beperkt blijft door hoge bouwkosten en prijsdruk. De gemiddelde prijs van bouwgrond (Kadaster, 2025) eind 2025 ligt daardoor op een vergelijkbaar niveau als eind 2023. Dit kan worden verklaard door de samenstelling van het woningprogramma: sinds 2023 bestaat ongeveer twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare woningen, wat de gemiddelde grondwaardeontwikkeling heeft gedompt.

Bij de ontwikkeling van residuele grondwaarden wordt onderscheid gemaakt tussen vrije sector woningen, betaalbare koopwoningen (inclusief middenhuur) en sociale huurwoningen.

Vrije sector

Voor vrije sector woningen blijven zowel de nieuwbouwprijzen als de bouwkosten stijgen. Omdat de prijsontwikkeling van vrije sector woningen naar verwachting sterker is dan die van de bouwkosten, neemt de residuele grondwaarde per saldo toe. Voor 2026 wordt verwacht

dat de verkoopprijzen (VON-prijzen) in de vrije sector verder stijgen, maar in een gematigder tempo dan in 2025 (ABN AMRO, 2025; NVM, 2025; Rabobank, 2025).

Voor woningen aan de bovenkant van het segment leidt dit tot een verdere toename van residuele grondwaarden. Dit is het gevolg van het hefboomeffect: de stijging van woningprijzen heeft een veel grotere invloed op grondwaarden dan de stijging van bouwkosten. Voor woningen ver onder de betaalbaarheidsgrens is de absolute groei beperkt.

Bij appartementen in de vrije sector is er in sommige gevallen nog ruimte voor verkleining van woningoppervlakten, maar dit gaat gepaard met hogere bouwkosten en lagere vormfactoren. Hoewel er geen formele aftoppingsgrens geldt, wordt verwacht dat de VON-prijzen van appartementen slechts beperkt stijgen. Binnen de Randstad worden veel appartementen die eerder in het huursegment zaten, nu verkocht, wat het aanbod vergroot en een prijsdrukkend effect heeft (NVM, 2025). Daarnaast zijn de bouwkosten voor appartementen bijzonder sterk gestegen, waardoor de beperkte stijging van verkoopprijzen de grondwaardestijging kan doen stagneren of zelfs kan leiden tot een lichte daling.



Betaalbare koopwoningen

Voor betaalbare koopwoningen wordt de maximale verkoopprijs in 2026 met circa 3,7% geïndexeerd, tot € 420.000 (Rijksoverheid, 2025). Binnen dit segment is de mogelijkheid om stijgende bouwkosten door te berekenen in de verkoopprijzen (VON-prijzen) beperkt door aftoppingsgrenzen. Dit heeft geleid tot een trend van

kleinere woningen, waardoor de absolute verkoopprijs minder sterk stijgt, maar de prijs per vierkante meter juist sneller toeneemt (NVM, 2025).

Voor grondgebonden woningen, voornamelijk in en rond de Randstad, is verdere verkleining nauwelijks mogelijk omdat de functionele ondergrens van woningoppervlakten nagenoeg is bereikt. Grotere woningtypen overschrijden de betaalbaarheidsgrens, waardoor woningen die al dicht bij deze grens liggen slechts beperkt in prijs kunnen stijgen (circa 3,7%). Buiten de Randstad is de functionele ondergrens nog niet bereikt, omdat woningen daar doorgaans groter zijn. Doordat hier nog mogelijkheden bestaan om woningen te verkleinen, laat dit segment een relatief hogere prijsstijging per vierkante meter zien dan de index van 3,7%.

Middenhuur segment

Voor het middenhuursegment geldt een vergelijkbare situatie als bij betaalbare koopwoningen. Sinds de Wet Betaalbare Huur, die per 1 juli 2024 van kracht is, is ook hier de ruimte om kostenstijgingen door te berekenen beperkt. Als gevolg hiervan wordt voor het middenhuursegment een beperkte stijging van de grondwaarden verwacht.

Sociale woningbouw

In het sociale woningbouwsegment is de ontwikkeling van grondwaarden over het algemeen stabiel. De opbrengstpotentie van dit segment is gemaximaliseerd en gemeenten maken vaak langjarige afspraken met corporaties over indexatie en grondprijzen.

Veel gemeenten hanteren een behoudend grondprijsbeleid: grondprijzen worden geleidelijk verhoogd en bewegen niet direct mee met iedere marktschok. In de afgelopen jaren zijn slechts beperkte verhogingen doorgevoerd ten opzichte van de ontwikkeling van residuele grondwaarden. Naar verwachting zal deze beleidstraditie zich in 2026 voortzetten, met een gematigde stijging van grondprijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke grondprijzennota's.

2.4.3 VERWERKING INFLATIE IN GRONDEXPLOITATIES

Kosten

De belangrijkste kostenposten die gevoelig zijn voor inflatie betreffen de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW-kosten) en de plankosten & VTU. De parameters voor deze kosten worden doorgaans conservatief vastgesteld en



gelden niet slechts voor één jaar, maar voor de volledige looptijd van iedere grondexploitatie. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de actualisatie van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026 en het meerjarige percentage vanaf 1 januari 2026.

Voor 2026 geeft Metafoor een bandbreedte van 2,50% tot 4,50% en voor 2027–2028 van 2,00% tot 4,00%. Deze prognoses stemmen overeen met de verwachtingen van Stads-kwadraat, dat uitgaat van 2,00% tot 4,00% voor 2026 en 1,00% tot 4,00% voor 2027. Volgens Metafoor zijn de sterke kostenstijgingen voor GWW van de afgelopen jaren - veroorzaakt door verstoringen in mondiale logistieke ketens, de coronapandemie en geopolitieke spanningen - grotendeels uitgewerkt, waardoor de prijsontwikkeling zich heeft gestabiliseerd. De kosten blijven echter stijgen, met name door hogere arbeidskosten als gevolg van een krappe arbeidsmarkt en cao-loonsverhogingen.

Voor de actualisatie van de grondexploitaties van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026 is gekozen voor een stijging van 4,00%, waarmee de bovenzijde van de bandbreedte van Metafoor en Stadskwadraat wordt gehanteerd.

Analyse van gegevens van BouwKostenKompas (aanbe-stedingsindex en bouwkostenindex) laat zien dat de stij-ging van de GWW-bouwkosten in de tweede helft van het jaar stagneert en zelfs tijdelijk licht daalt, na een periode van sterke stijging in de eerste helft van het jaar. Dit be-vestigt de observatie van Metafoor: de GWW-kosten blij-ven stijgen, maar de uitzonderlijk sterke prijsstijgingen van eerdere jaren stabiliseren.

Voor de prognose van toekomstige kosten wordt onder-scheid gemaakt tussen GWW-kosten en overige kosten, omdat beide kostensoorten een verschillende ontwikkeling laten zien. Deze systematiek wordt sinds 2025 consistent toegepast. Naast de stijging van bouwkosten nemen ook de overige kosten toe, onder andere door hogere loonkosten bij gemeenten als gevolg van krapte op de arbeidsmarkt.

Vanaf 2029 wordt voor beide kostensoorten uitgegaan van een structurele stijging van 2%, gebaseerd op het gemid-

delde CPI-indexcijfer, waarmee een behoudend en stabiel langetermijnsценario wordt gehanteerd.

Opbrengsten

Gedurende 2025 zijn de grondopbrengsten voor woning-bouw in Lelystad aanzienlijk gestegen. Om de aanslui-ting op de markt te waarborgen en de actualisatie van de grondopbrengsten van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026 te realiseren, worden de opbrengsten opnieuw residueel berekend. Uitzondering vormen de opbrengsten van soci-ale huurwoningen; deze zijn vastgelegd in prestatieafspa-ken en worden conform de afspraken geïndexeerd met het CPI-jaargemiddelde.

In 2025 zijn de bedrijfskavels opnieuw extern getaxeerd. De uit deze taxaties voortvloeiende grondopbrengsten vormen een integraal onderdeel van de actualisatie per 1 januari 2026.

Voor de komende jaren gaat Metafoor uit van verschil-lende opbrengststijgingen. Voor de categorie betaalbare koop wordt uitgegaan van:

- 2,00% tot 5,00% voor 2026
- 1,00% tot 4,00% voor 2027-2028

Voor middenhuur hanteert Metafoor een stijging van 1,00% tot 4,00% voor zowel 2026 als 2027-2028. Voor soci-ale huur wordt een stijging van 1,00% tot 3,00% verwacht voor dezelfde jaren.

Voor de vrije sector gaat Metafoor uit van:

- een bandbreedte van 5,00% tot 8,00% voor 2026
- een bandbreedte van 3,00% tot 6,00% voor de jaren 2027-2028

Stadskwadraat hanteert een gematigder verwachting, met een bandbreedte van 2,00%-5,00% voor 2026.

De werkelijke ontwikkeling van woningprijzen en bouwkos-ten blijft onzeker. Naar verwachting zullen de bouwkosten in 2026 verder stijgen, terwijl woningprijzen een opwaart-

Parameters	2026	2027	2028	2029	2030
Kostenstijging GWW	4,00 %	3,00 %	2,50 %	2,00 %	2,00 %
Kostenstijging overige kosten (zoals plankosten)	4,00 %	3,00 %	2,50 %	2,00 %	2,00 %

Figuur: parameters kosten

se trend laten zien, zij het minder sterk dan in 2025. Deze stijging wordt gedreven door lage werkloosheid, hogere inkomens en een stabiele, licht dalende hypotheekrente. De groei van inkomens vlakkt echter af, wat bijdraagt aan een geleidelijke stabilisering van de woningprijsstijging.

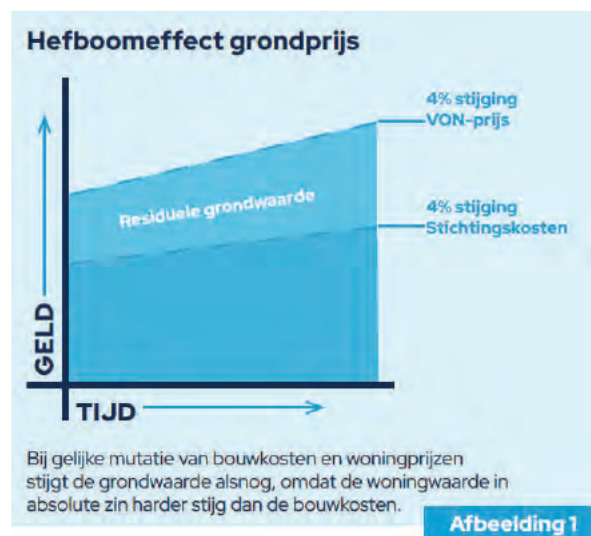
Per saldo wordt verwacht dat de residuele grondwaarden in 2026 toenemen, omdat de stijging van de verkoopprijzen (VON-prijzen) naar verwachting sterker is dan de stijging van de bouwkosten. Vanuit gemeentelijk perspectief blijft een stabiel grondprijsbeleid wenselijk: grondprijzen worden doorgaans geleidelijk aangepast en bewegen niet direct mee met marktfluctuaties.

De nog niet gecontracteerde grondprijzen voor woningbouw worden per prijspeil 1 januari 2026 opnieuw residueel berekend. Dit zorgt ervoor dat de grondprijzen aansluiten op de actuele marktconforme woningprijzen, de verwachte bouwkosten en het gemeentelijk beleid. In lijn met het meerjarige percentage per 1 januari 2026 wordt de opbrengstenstijging per woningcategorie onderscheiden: sociaal, goedkoop, betaalbaar en vrije sector. Deze systematiek sluit aan bij het beleid van de gemeente Lelystad en wordt sinds de MPG 2025 consequent toegepast.

Voor iedere categorie geldt een specifieke verwachting ten aanzien van prijsontwikkeling.

- Sociale grondprijzen: de stijging wordt bepaald op basis van de prestatieafspraken met de Lelystadse woningbouwcorporatie.
- Goedkoop en betaalbaar: de stijging wordt gereguleerd door het gemeentelijk woonbeleid. In deze categorieën is de mogelijkheid om de grondopbrengsten te verhogen beperkt, waardoor de absolute prijsstijging beperkt blijft.
- Vrije sector: de grondopbrengsten worden bepaald door marktontwikkelingen. In dit segment wordt een verdere stijging verwacht, omdat de VON-prijzen naar verwachting sneller toenemen dan de bouwkosten. Hierdoor stijgt de grondwaarde in de niet-gereguleerde segmenten sterker dan in de gereguleerde segmenten.

Een belangrijk mechanisme hierbij is het hefboomeffect: bij gelijke procentuele veranderingen in bouwkosten en woningprijzen neemt de residuele grondwaarde toe, omdat de absolute stijging van de woningprijs groter is dan de stijging van de bouwkosten. Dit effect versterkt de positieve ontwikkeling van grondopbrengsten in de vrije sector en benadrukt het verschil met de gereguleerde segmenten.



Figuur: hefboom; toenemende absolute grondwaarde bij gelijke %stijging kosten en opbrengsten

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 worden de grondprijzen voor woningbouwkwavels per project beoordeeld en geactualiseerd. Indien nodig kan, in afwijking van de hierboven beschreven systematiek, maatwerk per project worden toegepast. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer grondprijzen reeds anders zijn gecontracteerd.

Voor de opbrengstenstijging van commerciële voorzieningen, zoals kantoren en bedrijfskwavels, alsook voor maatschappelijke voorzieningen wordt een gemiddelde stijging van 2% gehanteerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te hanteren parameters voor de komende jaren.

Bedrijven

De bedrijfsruimtemarkt ondervindt landelijk een rem op groei, vooral door een tekort aan geschikt aanbod en een beperkt aantal nieuw beschikbare bedrijventerreinen. In 2025 is de grondmarkt voor bedrijventerreinen stabiel gebleven, maar de bestaande krapte zal naar verwachting voorlopig aanhouden. Een aanvullende beperkende factor is dat nieuwe bedrijfspanden door capaciteitsproblemen op het stroomnet voorlopig geen aansluiting kunnen krijgen.

Voor logistiek vastgoed zijn de vooruitzichten gemengd. Toplocaties profiteren van geopolitieke spanningen en toenemende voorraden, terwijl buiten deze locaties de leegstand toeneemt door overaanbod en economische onzekerheid.

In de context van Lelystad zijn er voor mkb-onderne-

Parameters	2026	2027	2028	2029	203
Opbrengstenstijging woningbouw - sociaal	2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging woningbouw - Goedkoop	2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging woningbouw - Betaalbaar	2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging woningbouw - vrij	5,00 %	4,00 %	4,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging commercieel	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging maatschappelijk	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Figuur: parameters opbrengsten

mers met een beperkt stroomverbruik mogelijkheden om operationeel te blijven door creatieve oplossingen, zoals zonnepanelen, gebiedsbatterijen, eigen energieopslag en gezamenlijke initiatieven op bedrijventerreinen. Deze oplossingen brengen echter extra kosten met zich mee, waardoor ze niet voor iedere ondernemer haalbaar zijn. Grote partijen hebben tijdig stroomcapaciteit aangevraagd. Daarnaast zijn er signalen dat tekorten in drinkwatervoorziening voor bedrijven kunnen optreden (FD, 2 april 2024).

Verwerking in grondexploitaties

Voor de opbrengstenstijging van commerciële voorzieningen, waaronder kantoren en bedrijfskavels, wordt een gemiddelde stijging van 2% gehanteerd. Deze parameter is gebaseerd op de door Metafoor voorgeschreven bandbreedte en het langjarige gemiddelde van het CPI-indexcijfer.

2.4.4 DISCONTOVOET EN VERGELIJKBAARHEID GRONDEXPLOITATIES

De grondexploitaties kennen verschillende looptijden. Om het resultaat enigszins vergelijkbaar te maken, worden de eindwaarden teruggerekend naar startwaarde 1 januari 2025. Op grond van BBV regels wordt hiervoor een discontovoet van 2% aangehouden.

2.5 RISICOMANAGEMENT EN WEERSTANDS VERMOGEN

Het ontwikkelen van bouwgrond gaat gepaard met hoge (voor)investeringen en een doorgaans lange looptijd. Dat brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden meegenomen bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Een belangrijk onderdeel van de beheersing van deze projecten is de inschatting van de financiële en planologische onzekerheden die de haalbaarheid van een project kunnen beïnvloeden. Elk jaar weer worden bij de actualisatie van de grondexploitaties de algemene risico's met betrekking tot de grondexploitaties ingeschat.

Parameters

Op basis van het jaarlijks door Metafoor Ruimte Ontwik-

keling opgestelde document 'Outlook Grondexploitaties' en het document van Stadskwadraat 'Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025' wordt - gecombineerd met de aanwezige kennis en ervaring - door de planeconomen een onderbouwing opgesteld voor te hanteren parameters voor de actualisatie van de lopende grondexploitaties. Op basis van deze parameters en bandbreedtes die hierin worden voorzien, ontwikkelt de gemeente scenario's ten behoeve van de scenario-analyse.

Scenario-analyse

Een scenario-analyse berekent het effect van een combinatie van variabelen op het projectresultaat. Door een best-case en een worst-case scenario te berekenen, is het mogelijk de verwachte bandbreedte van het projectresultaat te bepalen.

Voor de bepaling van het risico dat meegenomen wordt in het weerstandsvermogen, wordt uitgegaan van een scenario met meer kosten en minder opbrengsten ten opzichte van de huidige situatie. Dit bedrag wordt aangevuld met de project specifieke risico's die niet kunnen worden verdisconteerd in de winstname (exploitaties waarvoor dus een verliesvoorziening is getroffen). Conform het gemeentelijk beleid (nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2025) wordt over het totaal van alle risico's (grondbedrijf en algemene risico's) een risicofactor van 1,5 toegepast. Dit bedrag wordt meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Weerstandsvermogen op basis van risicoprofiel

Op basis van bovenstaand model is zodoende berekend dat per ultimo 2025 een bedrag van € 8,1 miljoen voor generieke risico's nodig is van het gemeentelijk weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Verder is er sprake van € 1,1 miljoen aan risico's die zouden kunnen leiden tot hogere verliesvoorzieningen, waardoor het totale risicobedrag voor het grondbedrijf dat meegenomen wordt in de berekening van het weerstandsvermogen uitkomt op € 9,2 miljoen. Zie verder paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing jaarrekening 2025.



Hoofdstuk 3

Invloed op jaarresultaat 2025

Op basis van de BBV regels is tussentijdse winstname verplicht. Conform de voorgeschreven 'Percentage of Completion' methodiek, dient jaarlijks winst te worden genomen (zie bijlage I). Vanwege het verplichtende karakter wordt in sommige gevallen winst genomen in een grondexploitatie die pas jaren later gesloten wordt. Dat gegeven brengt tijdsgebonden risico's met zich mee. Pas na sluiting van een grondexploitatie wordt de genomen winst als zeker beschouwd.

3.1 RESULTAAT 2025

Het positieve saldo bedraagt € 19,2 miljoen voor resul-

taatbestemming. Hiervan wordt conform het raadsbesluit € 2.175.000,- toegevoegd aan de reserve bestemd resultaat. Het overige wordt conform besluitvorming door de raad volgens de watervalssystematiek bestemd.

Op basis van de huidige uitgangspunten en verwachtingen zullen in de komende drie jaar hogere gemiddelde tussentijdse winstnemingen te verwachten zijn en na 2028 zal op basis van de huidige portefeuille de winstnemingen aanzienlijk terugvallen.

Figuur: specificatie resultaat

Analyse resultaat grondexploitaties		2025	
1. Analyse resultaat bedrijventerreinen			
Totale winst bedrijventerreinen op basis van POC		€ 19.325.275	
Terugdraaien eerder genomen winst		€ -1.251.289	
Subtotaal		€ 18.073.986	Voordeel
Saldo bedrijventerreinen		€ 18.073.986	
2. Analyse resultaat woningbouw			
Totale winst woningbouw op basis van POC		€ 2.905.921	
Terugdraaien eerder genomen winst		€ -341.736	
Subtotaal		€ 2.564.185	Voordeel
Saldo woningbouw		€ 2.564.185	
Eindresultaat grondexploitaties excl. mutaties voorzieningen en reserves		€ 20.638.171	Voordeel
Afsluiten voorbereidingskredieten - geen		€ -	
Stortingen in voorziening	€ -8.014.074		
Onttrekkingen voorziening	€ 3.764.070		
Saldo mutaties voorzieningen		€ -4.250.004	
Resultaat vóór mutaties reserves		€ 16.388.167	Voordeel
Dekking tekort uit Reserve ontwikkeling stad (ROS)			
Agoraweg vm MBO	€ 1.940.420		
SGL vm sportvelden	€ 881.324		
		2.821.744	
Saldo rekeningresultaat bedrijventerreinen en woningbouw		€ 19.209.911	Voordeel



3.2 TOELICHTING RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES 2025

Op grond van het BBV is er dus sprake van verplichte winstneming volgens het principe van de 'Percentage of Completion' methodiek. Binnen deze methodiek wordt de procentuele verhouding berekend tussen de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Met dit percentage wordt over de totale kosten en opbrengsten de te nemen winst bepaald. In de volgende overzichten wordt tussentijdse winstneming toegelicht evenals verplichte voorzieningsvorming. Tenslotte wordt ingegaan op de invloed van de winstneming en de voorzieningsvorming op het rekeningresultaat 2025.

Resultaat bedrijventerreinen

Het saldo van genomen en teruggedraaide winst betreffende de grondexploitaties voor bedrijventerreinen bedraagt over 2025 circa € 18,1 mln.

Een eerder genomen winst (-€ 1.251K) wordt in Bataviakwartier teruggedraaid vanwege onder andere minder uitgeefbare meters en daarmee lagere geprognosticeerde opbrengsten (zie bijlage 2).

Resultaat woningbouw

Het resultaat uit winstneming bedraagt ca. € 2,9 miljoen. Na terugdraaien van reeds genomen winst (-€ 341K) bedraagt het saldo woningbouw dan ca. € 2,5 miljoen positief. Het terugdraaien van de winst in Buitenhof wordt

veroorzaakt door hogere projectgebonden risico's en een toename van plankosten.

Het eindresultaat van de grondexploitaties bedraagt exclusief mutaties in de voorzieningen en de reserves en de afboeking van voorbereidingskredieten € 20.638.171,- positief. Op dit saldo wordt in mindering gebracht een mutatie in de voorzieningen van € 4.250.004,- negatief en is de dekking van het tekort uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS) inzake Agoraweg MB0 met € 1.940.420- en SGL Sportvelden € 881.324,- verdisconteerd waardoor het totaal rekeningresultaat bedrijventerreinen en woningbouw uitkomt op € 19.209.911,- positief.

In het onderstaande overzicht zijn de voorzieningen gespecificeerd naar grondexploitatie. De genomen voorzieningen hebben met name betrekking op de grondexploitaties wonen. In bijlage I wordt de POC methodiek overigens toegelicht met een rekenvoorbeeld.

Voorbereidingskredieten 2025 (zie ook bijlage 3)

Ten behoeve van project SGL is in 2025 een aanvullend krediet van € 177.000,- beschikbaar gesteld. Voor het project De Akker is het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 38.000,- volledig benut. Gelet op de verdere uitwerking en voortzetting van de activiteiten is in 2025 een aanvullend krediet van € 194.000,- toegekend. Daarnaast is voor project Waterfront eveneens een aanvullend krediet van € 200.000,- toegekend.

grondexploitatie complex	Voorzieningen per 1-1-2025	Voorzieningen per 31-12-2025	Mutatie 2025	
Theaterkwartier	€ -792.242		€ -792.242	afname
Parkwijk	€ -711.339	€ -794.587	€ 83.248	toename
Zilverpark oost	€ -166.069	€ -306.244	€ 140.175	toename
Houtribhoogte	€ -1.032.797	€ -929.602	€ -103.195	afname
Bataviahaven	€ -2.175.266		€ -2.175.266	afname
Werkeiland	€ -998.651	€ -1.049.936	€ 51.285	toename
Stat.gebied West	€ -6.314.979	€ -10.290.167	€ 3.975.188	toename
Campusgebied Midden	€ -3.786.838	€ -3.893.494	€ 106.656	toename
Larserplein	€ -245.806	€ -353.788	€ 107.982	toename
Agoraweg vm MBO		€ -1.974.849	€ 1.974.849	toename
SGL vm sportvelden		€ -881.324	€ 881.324	toename
	-€ 16.223.987	-€ 20.473.991	€ 4.250.004	

Voorbereidingskredieten 2025 (zie ook bijlage 3)

Door de raad is een voorbereidingskrediet van in totaal € 1 miljoen beschikbaar gesteld. Dit budget is bedoeld om, tot een maximum van € 50.000,- per gebiedsontwikkeling, de initiële kosten van nieuwe ontwikkeltrajecten

te dekken. Er is in 2025 een krediet verstrekt ten behoeve van Sont houtbouw met een omvang van € 10.000,- en is in hetzelfde jaar overgeheveld en opgenomen in de bijbehorende grondexploitatie (GREX).





Introductie Systematiek grondexploitaties / MPG



1. WAT IS EEN GRONDEXPLOITATIE (GREX)

Een grondexploitatie (afgekort als grex) is een financieel beheerinstrument waarmee gemeenten en andere overheden de kosten en opbrengsten van grondontwikkelingen inzichtelijk maken en beheersen. Het kan worden gezien als een winst- en verliesrekening van een onderneming, maar dan specifiek voor de ontwikkeling van een stuk grond.

Hierbij worden de opbrengsten, zoals de verkoop van kavels, afgezet tegen de kosten die noodzakelijk zijn om de grond bouwrijp te maken, zoals het doen van bodemonderzoek, het aanleggen van infrastructuur, archeologisch onderzoek en ambtelijke inzet. Het saldo van deze opbrengsten en kosten bepaalt het resultaat: winst of verlies.

Een belangrijk kenmerk van een grex is dat het proces zich over meerdere jaren uitstrekt. Hierdoor moet er rekening worden gehouden met factoren zoals inflatie, rente, vertragingen, en fasering van werkzaamheden.

2. WET- EN REGELGEVING

Grondexploitaties moeten voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), waarin wordt voorgeschreven hoe gemeenten hun financiële administratie moeten voeren. Een belangrijke eis is dat gemeenten geen winst mogen nemen vóórdat deze daadwerkelijk is gerealiseerd conform de Percentage of Completion (POC)-methode. De accountant controleert deze naleving periodiek. Daarnaast zijn er regels omtrent het aanleggen van verliesvoorzieningen als de exploitatie negatief dreigt uit te pakken.

3. WINST- EN VERLIESREKENING (VEREENVOUDIGD VOORBEELD)

Opbrengst = omzet = verkopen	100
Kosten	70
	---- -
Resultaat/winst voor belasting	+30

In een reguliere onderneming betekent dit dat bij een omzet van €100,- en kosten van €70,-, er een winst van €30,- wordt geboekt. Een grondexploitatie werkt in essentie hetzelfde, maar over een langere tijdsperiode met aanvullende complexiteiten.

4. GREX 2019-2021 (VEREENVOUDIGD VOORBEELD)

Jaar	2019	2020	2021	
Opbrengst	20	40	40	
Kosten	10	30	30	
	---	---	---	
Saldo	+10	+10	+10	Totaal resultaat is 10 + 10 + 10 = 30

De opbrengsten en kosten zijn verdeeld over de jaren 2019, 2020 en 2021. Hoewel de spreiding over de jaren verschilt, is het totale resultaat gelijk aan dat van een reguliere winst- en verliesrekening. De opbrengsten worden gerealiseerd op het moment dat de leveringsakte bij de notaris wordt gepasseerd, waarmee de eigendoms-overdracht plaatsvindt. Meestal gaat hier een koopovereenkomst aan vooraf.

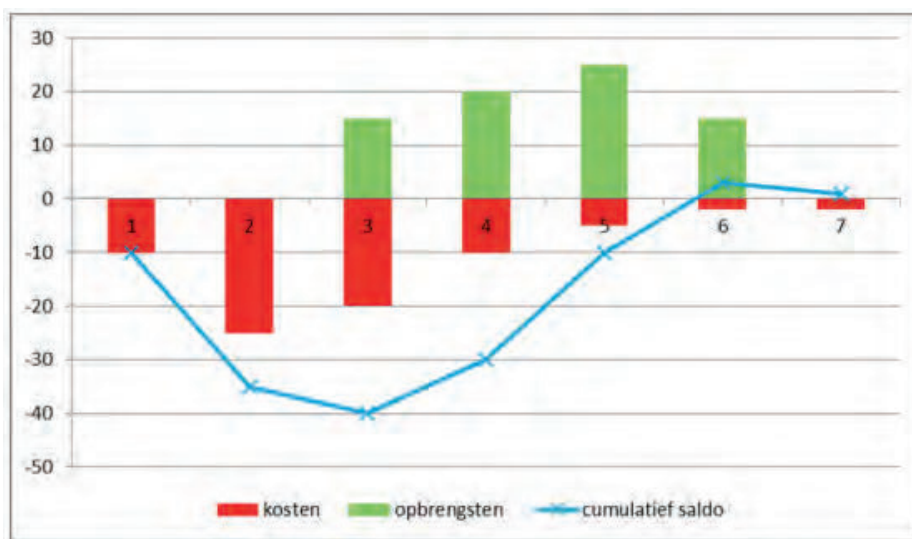
5. INVLOED VAN FASERING OP HET RESULTAAT

Het kan voorkomen dat in een bepaald jaar minder opbrengsten worden gerealiseerd dan gepland, bijvoorbeeld door vertraging bij de levering van gronden. Dit hoeft niet te betekenen dat er een probleem is, mits de marktomstandigheden goed blijven.

Stel dat in 2020 minder opbrengsten worden gerealiseerd dan begroot, maar in 2021 juist meer. De spreiding van opbrengsten wijzigt, maar het totale resultaat aan het eind blijft gelijk. Echter, als de markt langdurig verslechtert en de opbrengsten significant achterblijven, ontstaat onzekerheid over het terugverdienen van gemaakte kosten, kan zorgen voor liquiditeitsdruk en verhoogt het risico dus. Dit wordt ook wel het 'badkuipeffect' genoemd, waarbij kosten voor baten uitgaan (de blauwe lijn).

Faseringsinvloeden (vertraging in leveringen/opbrengst 2020)

Jaar	2019	2020	2021	
Opbrengst	20	20	60	
Kosten	10	30	30	
	---	---	---	
Saldo	+10	-10	+30	Totaal resultaat is $10 - 10 + 30 = 30$



Figuur: badkuipeffect

6. VERLIESVOORZIENING

Indien verwacht wordt dat een grondexploitatie verlies zal leiden, is de gemeente wettelijk verplicht een **verliesvoorziening** te treffen. Dit betekent dat het verlies wordt opgenomen in de begroting, zodat de financiële risico's inzichtelijk en beheersbaar blijven.

7. WAT IS EEN MPG (MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES)

De MPG is een samenvatting van alle individuele grondexploitaties binnen een gemeente, waardoor een totaalbeeld ontstaat van de financiële positie van de grondexploitaties. Dit helpt bij het monitoren van het gemeentelijk grondbeleid en het anticiperen op toekomstige financiële gevolgen. De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd om veranderingen in marktontwikkelingen, kostenstijgingen of beleidswijzigingen te verwerken.

8. WAAR MOET OP WORDEN GELET BIJ EEN GREX EN/ OF DE MPG

- **Eindresultaat (netto contante waarde):** het is essentieel te controleren of de geprognosticeerde eindwaarde wordt gehaald.
- **Afwijkingen:** bij grote afwijkingen moet de oorzaak worden onderzocht (bijvoorbeeld marktschommelingen, vertragingen, kostenoverschrijdingen).
- **Rente en inflatie:** correcties voor rente en inflatie moeten consequent worden toegepast.
- **Marktomstandigheden:** marktontwikkelingen kunnen grote invloed hebben op opbrengsten.
- **Risicoanalyse:** onzekerheden, zoals juridische procedures, milieuproblematiek of marktvolatiliteit, moeten worden beoordeeld.

9. (TUSSENTIJDSE) WINSTNEMING

Winst mag alleen worden genomen volgens de **Percentage of Completion (POC)**-methodiek, zoals voorgeschreven in het BBV. Hierbij wordt winst naar rato van gerealiseerde opbrengsten en gemaakte kosten geboekt. Dit voorkomt dat gemeenten te vroeg winst nemen en daarmee risico's verbergen.

Jaar 1 (bedragen x € 1.000)	Opbrengsten	Lasten	Resultaat	Berekening
Raming over looptijd grex	7.600	5.880	1.800	1
Gerealiseerd tot en met jaar 1	5.500	5.000		2
Percentage gerealiseerd van de raming	72%			3=2/1
Percentage gerealiseerd van de raming		86%		4=2/1
Realisatie van de grondexploitatie			62%	5=3*4
Nog te realiseren	2.100	800		6=1-2
Onzekerheden/risico's	105	80		7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	7.495			8=1-7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden		5.880		9=1+7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden			1.615	10=8-9
Tussentijdse winstneming jaar 1			1.001	11=10*5

10. ACTUALISATIE EN HERZIENING

- **Actualisatie:** kleinschalige aanpassingen bij bijvoorbeeld wijzigende marktprijzen of kostenniveaus. Wordt doorgaans intern afgehandeld.
- **Herziening:** grote wijzigingen, zoals aanpassingen in het bouwprogramma, wettelijke voorschriften of majeure kostenstijgingen. Hiervoor is formele besluitvorming door raad en college noodzakelijk.

11. BEGRIPPEN EN PARAMETERS

Een grondexploitatie heeft een meerjarig karakter. Om de financiële gegevens binnen een exploitatie realistisch en onderling vergelijkbaar te maken, is het noodzakelijk te werken met specifieke parameters.

Nominale waarde

De nominale waarde betreft de actuele waarde van alle geplande activiteiten op het moment van uitvoering. Dit betekent bijvoorbeeld: als kavel A nu wordt verkocht, levert deze X Euro per m² op. Evenzo kost het aanleggen van een straat op dit moment X Euro per m². De nominale waarde vormt daarmee het uitgangspunt voor het ramen van opbrengsten en kosten, gebaseerd op de prijsniveaus van het betreffende jaar.

Index (inflatie)

Omdat een grondexploitatie ziet op meerdere jaren, worden nominale waarden gecorrigeerd voor inflatie. Door deze indexering kunnen toekomstige opbrengsten en kosten worden uitgedrukt in reële waarden, die beter vergelijkbaar zijn over de tijd. Er wordt daarbij een inschatting gemaakt van de verwachte prijsontwikkeling van grondopbrengsten en uitvoeringskosten, in lijn met de geplande realisatiejaren.

De inflatiecorrectie is van toepassing op zowel opbrengsten als kosten. Zo wordt er rekening mee gehouden dat grondprijzen in de toekomst naar verwachting zullen stijgen, wat leidt tot hogere opbrengsten. Tegelijkertijd zullen ook de uitvoeringskosten toenemen. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van infrastructuur, dat door geldontwaarding in latere jaren duurder uitvalt.

Concreet betekent dit dat één Euro nu (nominale waarde) over een jaar, bij een gemiddelde inflatie van 3%, neerkomt op een waarde van € 1,03.

Rente

Een grondexploitatie heeft geen eigen financieringsstructuur. In de praktijk betekent dit dat gemaakte kosten vaak gefinancierd worden met vreemd vermogen. Om deze reden wordt rente toegerekend aan de exploitatie: enerzijds als rente over kosten, anderzijds als renteopbrengst over gerealiseerde opbrengsten.

Rente over kosten

Vanaf het moment dat een uitgave is gepland, wordt rente berekend over het bijbehorende bedrag tot het moment waarop de exploitatie wordt afgesloten. Dit weerspiegelt het feit dat middelen geleend moeten worden om de uitgaven te kunnen doen.

Rente over opbrengsten

Op dezelfde manier wordt renteopbrengst geboekt vanaf het moment dat een opbrengst wordt gerealiseerd. De veronderstelling hierbij is dat het ontvangen bedrag beschikbaar is om tijdelijk tegen rente te worden uitgezet, totdat de exploitatie wordt gesloten.

Voorbeeld

Stel dat een set bakstenen nu een nominale waarde heeft van €100,-. Door een verwachte inflatie van 3% stijgt de prijs over een jaar naar €103,-. Vanaf het moment dat deze kosten in de tijd zijn gepland (dus bij €103,-), wordt rente berekend totdat de exploitatie eindigt, omdat dit bedrag feitelijk gefinancierd moet worden.

Hetzelfde geldt voor opbrengsten. Als een kavel op dit moment voor €100,- per m² wordt verkocht, zal deze waarde naar verwachting over een jaar €103,- per m² bedragen. Vanaf het moment van verkoop wordt renteopbrengst berekend, omdat de ontvangen gelden kunnen worden uitgezet tot het einde van de exploitatie.

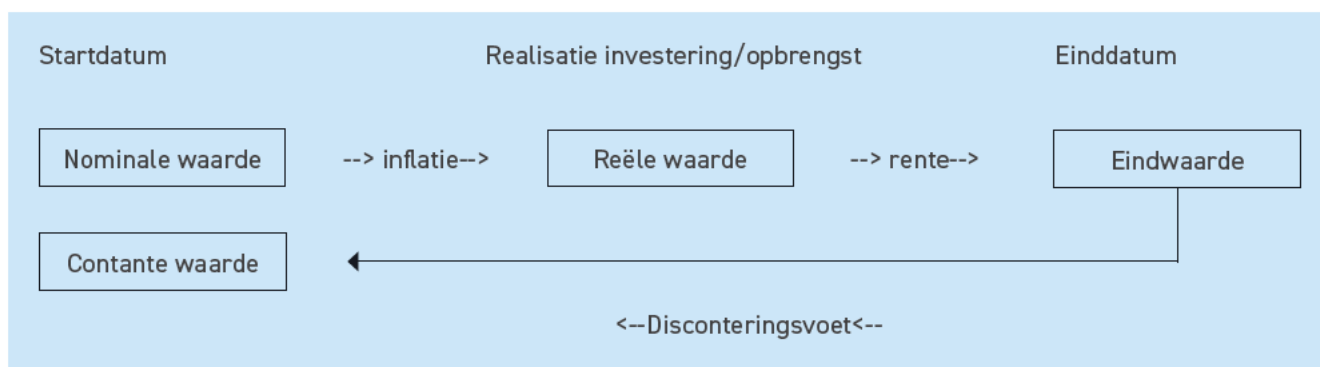
Disconteringsvoet

Om toekomstige kosten en opbrengsten op een vergelijkbare manier naar het heden te vertalen, wordt een disconteringsvoet toegepast. Dit is een vast percentage waarmee toekomstige bedragen worden omgerekend naar hun huidige waarde: de netto contante waarde (NCW).

Voor gemeentelijke grondexploitaties is wettelijk bepaald dat een disconteringsvoet van 2% wordt gehanteerd. Deze is gebaseerd op het langetermijinflatiedoel van de Europese Centrale Bank (ECB).

Eindwaarde

De eindwaarde van een grondexploitatie is het financiële saldo aan het einde van de looptijd, inclusief alle geraamde en gerealiseerde kosten en opbrengsten. Door deze eindwaarde te verdisconteren met het vaste percentage van 2%, ontstaat de netto contante waarde van de exploitatie. Deze waarde geeft inzicht in het huidige financiële resultaat van de exploitatie over de gehele looptijd, uitgedrukt in Euro's van vandaag. De begrippen en parameters zijn hieronder schematisch weergegeven.



Figuur: schematische weergave begrippen en parameters

12. GRONDEXPLOITATIE IN DE PRAKTIJK

Hieronder is een vereenvoudigde weergave opgenomen van een grondexploitatie. De boekwaarde vertegenwoordigt het saldo van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten tot op heden. Daarnaast bevat de exploitatie een inschatting van de nog te realiseren kosten en opbrengsten, die over de resterende looptijd van het project in de tijd worden uitgezet. Zowel over de gerealiseerde als over de toekomstige kasstromen wordt rente (bijgeschreven of toegerekend) berekend. Dit geeft inzicht in de financiële ontwikkeling van de grondexploitatie over de tijd. De getallen in het onderstaande voorbeeld zijn willekeurig en dienen uitsluitend ter illustratie van de verhouding tussen kosten, opbrengsten en boekwaarde.

	Totaal	Te realiseren	Boekwaarde	2022	2023
KOSTEN	100	50	50	25	25
Grondverwerving	10	0	10	0	0
Bouwrijp	25	10	15	5	5
Planvoorbereiding	20	5	15	3	2
Bodemonderzoek	3	0	3	0	0
Infrastructuur	10	3	7	2	1
Woonrijp	32	32	0	15	17

	Totaal	Te realiseren	Boekwaarde	2022	2023
OPBRENGSTEN	150				
Woningbouw	150	50	100	25	25

Kosten	100				
Opbrengsten	150				
Kostenstijging	6	6		3	3
Opbrengstenstijging	10	10		5	5
Rente over kosten	3	3		1,5	1,5
Rente over opbrengsten	6	6		3	3

Stand (resultaat)	57 $(-100 + 150 - 6 + 10 - 3 + 6)$
Saldo (resultaat) op Nominale Waarde	50 (als alles wordt gerealiseerd op dit moment)
Saldo (resultaat) op Eindwaarde	57 (nominale waarde + kosten/opbrengststijging + rente)
Saldo (resultaat) op Netto Contante Waarde	55 eindwaarde contant gemaakt tegen 2% disconteringsvoet)

Er kan een aantal constatering worden gedaan na bestudering van de grondexploitatie:

Looptijd

- Er is sprake van een relatief korte resterende looptijd. Volgens de prognose wordt de exploitatie in 2023 afgesloten.
- Dit impliceert dat alle kosten en opbrengsten naar verwachting uiterlijk in 2023 worden gerealiseerd.

Kosten (nominaal)

- Over de gehele looptijd is een totaalbedrag van 100 aan kosten begroot.
- Hiervan is reeds 50 gerealiseerd; dit bedrag staat op de balans als boekwaarde.
- De resterende 50 aan kosten zal naar verwachting worden gemaakt in de jaren 2022 (25) en 2023 (25).
- De kosten worden verdeeld over de volgende posten: grondverwerving, bouwrijp maken, planvoorbereiding, bodemonderzoek, infrastructuur en woonrijp maken.
- Grondverwerving is volledig afgerond en bedraagt 10; dit is opgenomen in de boekwaarde.
- Bouwrijp maken is deels gerealiseerd voor 15 en opgenomen onder boekwaarde. De resterende 10 wordt gelijk verdeeld over 2022 en 2023 (ieder 5).
- De overige kostenposten volgen een vergelijkbare systematiek in toerekening en fasering.

Opbrengsten (nominaal)

- Gedurende de exploitatie wordt een totale opbrengst van 150 verwacht.
- Het programma betreft uitsluitend woningbouw.
- Van deze opbrengst is reeds 100 gerealiseerd en opgenomen als boekwaarde.
- De resterende 50 aan opbrengst wordt naar verwachting gelijk verdeeld over 2022 (25) en 2023 (25).

Kostenstijging (om zodoende de reële waarde te bereiken)

- De begrote kosten van 100 zijn uitgedrukt in nominale termen. Indien alle investeringen nu zouden plaatsvinden, zou dit bedrag volstaan.
- Aangezien investeringen pas in de toekomst plaatsvinden, wordt rekening gehouden met prijsstijgingen door inflatie.
- Over de resterende looptijd wordt een totale kostenstijging van 6 verwacht, verdeeld over 2022 (3) en 2023 (3).

Opbrengstenstijging (om zodoende de reële waarde te bereiken)

- Verwacht wordt dat de grondopbrengsten zullen toenemen als gevolg van marktontwikkelingen.
- Voor 2022 en 2023 wordt een totaal aan opbrengstenstijging van 10 begroot.

Rente over kosten (om zodoende van de reële waarde tot de eindwaarde te komen)

- Over de nog te maken kosten wordt rente berekend.
- Hiervoor wordt een bedrag van 3 aan rente voorzien in de exploitatie.

Rente over opbrengsten (om zodoende van de reële waarde tot de eindwaarde te komen)

- Over de opbrengsten wordt rente ontvangen.
- Dit resulteert in een verwachte rentebate van 6.

Stand/resultaat (=saldo) op Eindwaarde

- Het resultaat op eindwaarde is het saldo van alle verwachte kosten en opbrengsten inclusief:
 - o kosten- en opbrengstenstijging,
 - o rente over kosten en opbrengsten,
 - o en de prognose over de jaren 2022 en 2023.
- Dit saldo geeft het geprognosticeerde eindresultaat weer aan het einde van de exploitatie.

Saldo (=resultaat) op Nominale waarde

- Het saldo op nominale waarde geeft het exploitatieresultaat weer onder de aanname dat alle kosten en opbrengsten vandaag worden gerealiseerd, dus zonder rekening te houden met prijsontwikkelingen of rente.

Saldo (=resultaat) op Netto Contante Waarde

- Het resultaat op eindwaarde wordt contant gemaakt op basis van een disconteringsvoet van 2%.
- Dit leidt tot het resultaat op Netto Contante Waarde, waarmee de waarde van toekomstige geldstromen in het heden worden weergegeven.





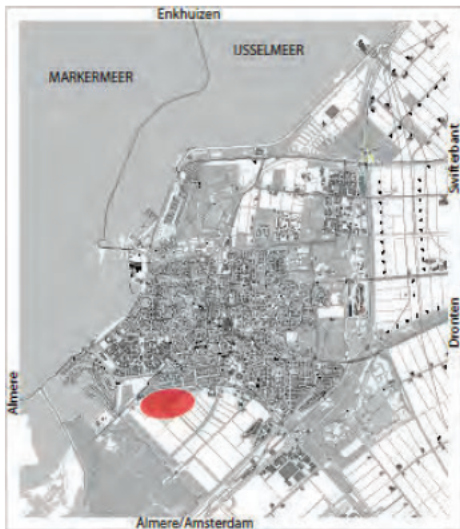
Bijlage 2:

Toelichting top 6 grexen

1. Warande deelgebied 1

1 ALGEMEEN

Warande is gesitueerd aan de zuidzijde van de Larserdreef, ten westen van de Torenavalktocht en ten oosten van de Westerdreef/ Buizerdweg. Het gebied bestaat uit drie deelplannen en een Wijkplein dat fungeert als voorziening-cluster. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

Alle uitgften binnen dit plangebied zijn inmiddels gerealiseerd en het aanbod is door de markt goed opgenomen. Momenteel resteert uitsluitend een beperkt aantal particuliere kavels. De resterende projectactiviteiten beperken zich tot bouwbegeleiding en de inrichting van het terrein. De geprognosticeerde looptijd voor deze werkzaamheden loopt door tot en met 2029.

Woningbouw										
5.5.9 Warande deelgebied 1										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Woningen	1.616	16	1.488	128	107	21	0	0	0	0
MGW	28	0	28	0	0	0	0	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	28	0	28	0	0	0	0	0	0	0
EGW	1.588	16	1.460	128	107	21	0	0	0	0
Sociaal	244	0	244	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	952	0	921	31	31	0	0	0	0	0
PO	392	16	295	97	76	21	0	0	0	0
Voorzieningen	7.240	0	7.240	0	0	0	0	0	0	0

Figuur: programma Warande deelgebied 1

3 GRONDEXPLOITATIE 2025

De grondexploitatie laat een exploitatie zien met een voorzien positief financieel resultaat, dat onderdeel is van de tussentijdse winstberekening (zie hoofdstuk 3).

In de onderstaande tabel zijn onder de kolom 'Totaal' de totale kosten en opbrengsten na actualisatie weergegeven. De boekwaarde betreft het saldo van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De kolom '1-1-2026' geeft het budget voor het jaar 2026 weer.

Projectnaam	Warande			
Projectnummer	5.5.9			
Projectomschrijving	MPG 2026 Warande			
Printdatum	24-3-2026			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Inbrengwaarde	€ 23.900.978	€ 0	€ 23.900.978	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 21.668.895	€ 3.096.352	€ 18.572.543	€ 1.857.811
Plankosten	€ 15.961.660	€ 2.231.953	€ 13.729.707	€ 564.966
Voorbereiding en toezicht	€ 10.100.432	€ 2.616.564	€ 7.483.867	€ 654.141
Onderhoud tijdens uitvoering	€ 458.760	€ 204.070	€ 254.690	€ 51.017
Bovenwijkse voorzieningen	€ 488.610	€ 0	€ 488.610	€ 0
Tussentijdse winstneming	€ 10.380.070	€ 0	€ 10.380.070	€ 0
Rentelasten	€ 17.734.693	€ 0	€ 17.734.693	€ 0
Algemene kosten	€ 3.697.246	€ 1.524.756	€ 2.172.490	€ 0
Totale kosten	€ 127.460.920	€ 22.084.976	€ 105.375.944	€ 6.851.320
Opbrengsten				
Woningbouw (totaal)	€ 130.926.896	€ 25.325.302	€ 105.601.595	€ 13.928.916
Woningbouw - Vrij	€ 130.926.896	€ 25.325.302	€ 105.601.595	€ 13.928.916
Commerciële voorzieningen	€ 736.915	€ 0	€ 736.915	€ 0
Overige / Diversen	€ 860.904	€ 0	€ 860.904	€ 0
Bijdragen	€ 1.001.772	€ 0	€ 1.001.772	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 77.787	€ 0	€ 77.787	€ 0
Totale opbrengsten	€ 133.604.274	€ 25.325.302	€ 108.278.973	€ 13.928.916
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Stand per 1-1				
Kosten	-€ 127.460.920	-€ 22.084.976	-€ 105.375.944	-€ 6.851.320
Opbrengsten	€ 133.604.274	€ 25.325.302	€ 108.278.973	€ 13.928.916
Kostenstijging	-€ 1.274.188	-€ 1.274.188		-€ 135.683
Opbrengstenstijging	€ 718.772	€ 718.772		€ 207.390
Rente	-€ 82.984	-€ 82.984		-€ 7.258
Stand per 31-12	€ 5.504.954		€ 2.903.029	€ 7.142.045
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 5.239.056			
Saldo op Eindwaarde	€ 5.670.922			
Saldo op Nominale waarde	€ 6.143.354			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2026

4 VERSCHILLENANALYSE MPG 2025-2026

Verschillenanalyse				
Algemene gegevens				
Projectnaam	Warande deelgebied 1	Warande deelgebied 1		
Projectnummer	5.9.9	5.9.9		
Projectomschrijving	Warande deelgebied 1	Warande deelgebied 1		
Project identificatie	MPG 2025 Warande deelgebied 1	MPG 2026 Warande deelgebied 1		
Uitgangspunten	MPG 2025 5.9.9 Warande deelgebied 1	MPG 2026 5.9.9 Warande deelgebied 1	Verschil	
Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%		
NCW Datum	1-1-2025	1-1-2026		
EW Datum	31-12-2029	31-12-2029		
Investerings				
Inbrengwaarde	€ 23.900.977,60	€ 23.900.977,60		€ 0,00
Sloopkosten opstellen en gronden	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Bodemsanering	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Plankosten	€ 15.801.622,85	€ 15.961.659,72		€ 160.036,87
Voorbereiding en toezicht	€ 9.906.612,23	€ 10.100.431,83		€ 193.819,60
Onderhoud tijdens uitvoering	€ 451.383,59	€ 458.759,62		€ 7.376,03
Bovenwijkse voorzieningen	€ 488.610,43	€ 488.610,43		€ 0,00
Noodzakelijke compensatie	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Nadeelcompensatie	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Tussentijdse winstneming	€ 10.149.936,56	€ 10.380.070,39		€ 230.133,83
Rentelasten	€ 17.730.771,92	€ 17.734.692,92		€ 3.921,00
Algemene kosten	€ 3.627.277,56	€ 3.697.246,04		€ 69.968,48
	€ 126.235.147,75	€ 127.460.920,44		€ 1.225.772,69
Opbrengsten woningbouw				
	€ 130.926.986,00	€ 130.926.896,41		-€ 89,59
Opbrengsten niet-woningbouw				
	€ 790.167,80	€ 736.915,00		-€ 53.252,80
Overige opbrengsten				
	€ 1.856.760,91	€ 1.940.463,00		€ 83.702,09
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging	€ 1.886.869,32	€ 1.274.188,29		-€ 612.681,03
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	-€ 82.984,30		-€ 82.984,30
Opbrengstenstijging	€ 895.403,85	€ 718.772,28		-€ 176.631,58
Te realiseren renteopbrengsten	€ 122.707,35	€ 0,00		-€ 122.707,35
Boekwaarde kosten	€ 102.147.335,51	€ 105.375.944,07		€ 3.228.608,56
Boekwaarde opbr.	€ 104.912.684,11	€ 108.278.972,84		€ 3.366.288,73
Boekwaarde saldo	€ 2.765.348,60	€ 2.903.028,77		€ 137.680,17
Eindwaarde	€ 6.470.009,24	€ 5.670.922,26		-€ 799.086,98
Contante waarde	€ 5.860.086,71	€ 5.239.055,59		-€ 621.031,12
Nominale waarde	€ 7.338.767,36	€ 6.143.354,24		-€ 1.195.413,12

Figuur: verschillenanalyse

Bij vergelijking van de geactualiseerde grondexploitatie met die van het voorgaande jaar blijkt dat het voorziene financieel positieve resultaat (NCW) is afgenomen, zoals weergegeven in bovenstaand overzicht. Er is daarbij sprake van winstneming.

Het verschil in woonrijp maken (civiel) wordt verklaard door een iets langere geraamde uitvoeringsperiode. Deze verlenging hangt samen met een langere bouwtijd van woningen door aannemers, in combinatie met de toegepaste indexatie.

5 VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2025

In dit onderdeel wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2025 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2025	Verschillen analyse jaarschijf 2025		
		Begroting 2025	Realisatie 2025	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving	23.900.978	-	-	-
Diversen	263.428	-	39.178	-39.178
Onvoorzien	538.425	-	-	-
Planvoorbereiding	13.581.968	599.500	562.588	36.912
Voorber. en toezicht	7.483.867	550.600	577.255	-26.655
Bijdrage bovenw.vzn	488.610	-	-	-
Bijdragen	1.322.365	-	-	-
Reserve Kust	18.731	-	-	-
Belastingdruk	19.132	-	-	-
Reserve voorl. Winst	10.380.070	-	-	-
Rente en alg. kosten	17.745.102	3.922	14.330	-10.408
TOTAAL KOSTEN(a)	105.375.944	6.836.528	2.998.475	3.838.053
OPBRENGSTEN				
Antw. van Lelystad	1.001.340	-	-	-
Rijksbijdragen	77.787	-	-	-
Overige bijdragen	755.842	-	-	-
Overigen opbrengsten	25.327	-	3.967	-3.967
Bijdragen	432	-	-	-
Subsidies (verantwoording)	-	-	-	-
Vereveningsfonds	-	-	-	-
Totaal (b)	1.860.728	-	3.967	-3.967
Per saldo totaal (a-b=c)	103.515.216	6.836.528	2.994.508	3.842.020
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen	105.601.595	18.344.095	7.669.712	10.674.383
-OBG-terreinen / breedband	710.433	-	-	-
-diversen/overig	79.735	-	-	-
Commerciële voorzieningen	26.483	-	26.483	-26.483
Maatschappelijke voorzieningen	-	-	-	-
Totaal gronduitgifte(d)	106.418.245	18.344.095	7.696.195	10.647.900
TOTAAL OPBRENGSTEN	108.278.973	18.344.095	7.700.162	10.643.933
Totaal- generaal (c-d)	-2.903.029	-11.507.567	-4.701.687	-6.805.880

Figuur: verschillenanalyse

Opbrengsten € 10.674.383,-

Door vertraging in de planvorming bij ontwikkelaars en het teruggeven van diverse opties door particuliere partijen is de uitgifte van kavels later gerealiseerd dan eerder geraamd. Als gevolg hiervan schuiven de bijbehorende opbrengsten door naar een later boekjaar. Alle kavels staan momenteel opnieuw onder optie.

Terreinafwerking [REDACTED]

De oplevering van de woningen verloopt trager dan in de prognose was voorzien. Hierdoor wordt de afronding van de terreininrichting op een later moment uitgevoerd en verschuiven de bijbehorende werkzaamheden naar een volgend boekjaar.

Groenvoorzieningen € [REDACTED]

De oplevering van de woningen kent een langere doorlooptijd dan eerder geraamd. Hierdoor wordt de aanleg van de groenvoorzieningen eveneens uitgesteld en doorgeschoven naar een later moment in de planning.

2. Parkwijk

1 ALGEMEEN, PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

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. Het plan voorziet (verdeeld over 11 bouwblokken) in een gefaseerde bouw van ca. 130 woningen. Het planconcept heeft als doel een aantrekkelijke woonwijk met een stedelijk karakter te realiseren. Er ontstaat een gevarieerd stedelijk beeld van woningen tussen de 2 en 4 lagen, waarbij de beperkte mogelijkheid blijft om op markante punten gestapeld te wonen. Kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond wordt gestimuleerd. Door de stedenbouwkundige opzet ontstaan compacte, autoluwe straatjes en kenmerkt de openbare ruimte zich door de hoge kwaliteit waardoor Parkwijk een aangename doorslenterbaarheid krijgt. In totaal voorziet het plangebied Parkwijk in ca. 190 woningen te realiseren tot en met 2028. In de planvorming van Stadshart Oost waar inmiddels een voorbereidingskrediet voor is aangevraagd, wordt de Arcus locatie meegenomen. Wanneer op een later moment meer duidelijkheid bestaat over de invulling van en besluitvorming over het plangebied Stadshart Oost, zal de grondexploitatie Parkwijk hierop worden aangepast dan wel via een herziening dan wel via het afsluiten van de grondexploitatie. Mogelijk komen dan de laatste nog te bouwen bouwblokken van Parkwijk te vervallen. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie in blauw weergegeven

Woningbouw										
0.0.5 Parkwijk										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Woningen	188	0	100	88	0	18	35	35	0	0
MGW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGW	188	0	100	88	0	18	35	35	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PO	188	0	100	88	0	18	35	35	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figuur: fasering

2 GRONDEXPLOITATIE 2025

De geactualiseerde grondexploitatie toont een exploitatie met een verwacht negatief financieel resultaat, waarvoor een voorziening is opgenomen.

In de onderstaande tabel zijn onder de kolom 'Totaal' de totale kosten en opbrengsten na actualisatie weergegeven. De boekwaarde betreft het saldo van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De kolom '1-1-2026' geeft het budget voor het jaar 2026 weer.

Projectnaam	Parkwijk			
Projectnummer	0.0.5			
Projectomschrijving	MPG 2026 Parkwijk			
Printdatum	24-3-2026			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Inbrengwaarde	€ 1.600.000	€ 0	€ 1.600.000	€ 0
Sloopkosten opstellen en gronden	€ 441.860	€ 0	€ 441.860	€ 0
Plankosten	€ 1.332.877	€ 255.355	€ 1.077.522	€ 54.676
Voorbereiding en toezicht	€ 770.664	€ 443.659	€ 327.004	€ 82.642
Onderhoud tijdens uitvoering	€ 40.852	€ 35.565	€ 5.287	€ 10.400
Bovenwijkse voorzieningen	€ 992.680	€ 992.680	€ 0	€ 129.480
Rentelasten	€ 114.347	€ 0	€ 114.347	€ 0
Algemene kosten	€ 13.188	€ 0	€ 13.188	€ 0
Totale kosten	€ 9.445.262	€ 4.726.317	€ 4.718.945	€ 869.471
Opbrengsten				
Woningbouw - Vrij	€ 3.348.533	€ 0	€ 3.348.533	€ 0
Overige / Diversen	€ 15.948	€ 0	€ 15.948	€ 0
Bijdragen	€ 77.434	€ 0	€ 77.434	€ 0
Totale opbrengsten	€ 8.677.027	€ 4.549.999	€ 4.127.028	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
Stand per 1-1	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Kosten	-€ 9.445.262	-€ 4.726.317	-€ 4.718.945	-€ 869.471
Opbrengsten	€ 8.677.027	€ 4.549.999	€ 4.127.028	€ 0
Kostenstijging	-€ 336.329	-€ 336.329		-€ 17.219
Opbrengstenstijging	€ 257.578	€ 257.578		€ 0
Rente	€ 13.101	€ 13.101		€ 1.480
Stand per 31-12	-€ 833.884		-€ 591.916	-€ 885.210
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 794.587			
Saldo op Eindwaarde	-€ 860.087			
Saldo op Nominale waarde	-€ 768.235			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2026

3 VERSCHILLENANALYSE MPG 2025-2026

Verschillenanalyse			
Algemene gegevens			
Projectnaam	Parkwijk	Parkwijk	
Projectnummer	0.0.5	0.0.5	
Projectomschrijving	Parkwijk	Parkwijk	
Project identificatie	MPG 2025 Parkwijk	MPG 2026 Parkwijk	
Uitgangspunten	MPG 2025 0.0.5 Parkwijk	MPG 2026 0.0.5 Parkwijk	Vershil
Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%	
NCW Datum	1-1-2025	1-1-2026	
EW Datum	31-12-2028	31-12-2029	
Investeringsen			
Inbrengwaarde	€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00	€ 0,00
Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Plankosten	€ 1.362.042,14	€ 1.332.876,80	-€ 29.165,34
Voorbereiding en toezicht	€ 748.622,24	€ 770.663,56	€ 22.041,32
Onderhoud tijdens uitvoering	€ 39.483,66	€ 40.851,53	€ 1.367,87
Noodzakelijke compensatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nadeelcompensatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tussentijdse winstneming	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rentelasten	€ 113.043,15	€ 114.347,15	€ 1.304,00
Algemene kosten	€ 12.826,75	€ 13.187,70	€ 360,95
	€ 9.204.513,12	€ 9.445.261,67	€ 240.748,55
Opbrengsten woningbouw			
	€ 8.300.233,97	€ 8.583.645,35	€ 283.411,38
Opbrengsten niet-woningbouw			
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overige opbrengsten			
	€ 93.381,57	€ 93.381,57	€ 0,00
Faseringsinvloeden en boekwaarde			
Kostenstijging	€ 381.409,12	€ 336.328,65	-€ 45.080,47
Te realiseren rentekosten	€ 12.029,70	€ 0,00	-€ 12.029,70
Opbrengstenstijging	€ 268.267,16	€ 257.578,01	-€ 10.689,15
Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	€ 13.101,45	€ 13.101,45
Boekwaarde kosten	€ 4.648.812,65	€ 4.718.944,57	€ 70.131,92
Boekwaarde opbr.	€ 4.127.028,13	€ 4.127.028,13	€ 0,00
Boekwaarde saldo	-€ 521.784,52	-€ 591.916,44	-€ 70.131,92
Eindwaarde	-€ 769.975,75	-€ 860.086,84	-€ 90.111,09
Contante waarde	-€ 711.338,57	-€ 794.587,30	-€ 83.248,73
Nominale waarde	-€ 644.804,09	-€ 768.234,73	-€ 123.430,64

Figuur: verschillenanalyse

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel negatief resultaat (NCW) iets toegenomen zoals blijkt uit bovenstaand overzicht. Er is één afwijking groter dan € 200.000,-, namelijk bij de opbrengsten, die hoger uitvallen als gevolg van indexatie.

4 VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2025

In dit onderdeel wordt de begroting van kosten en opbrengsten over het jaar 2025 vergeleken met de realisatie, voor zover de afwijkingen groter zijn dan € 350.000,-. Er is geen sprake van afwijkingen die deze grens overschrijden.

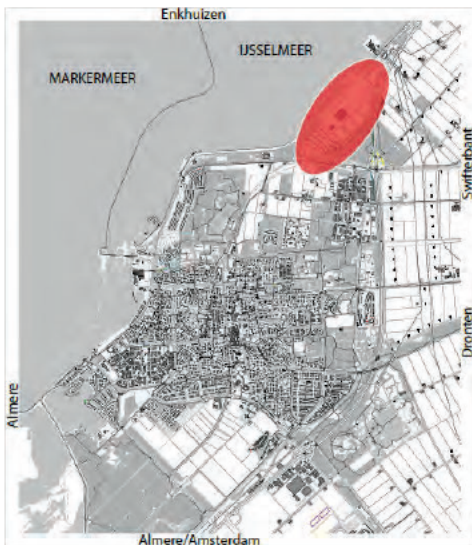
OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2025	Verschillen analyse jaarschijf 2025		
		Begroting 2025	Realisatie 2025	Vershil
KOSTEN				
Grondverwerving	1.600.000	-	-	-
Sloopkosten	441.860	-	-	-
Diversen	13.188	-	282	-282
Planvoorbereiding	1.077.522	79.415	44.551	34.864
Voorber. en toezicht	327.004	75.662	1.177	74.485
Bijdrage bovenw.vzn	-	-	-	-
Onderhoud lange termijn	5.287	10.000	-	10.000
Rente en alg. kosten	114.347	1.304	1.383	-79
TOTAAL KOSTEN(a)	4.718.945	710.536	70.132	640.404
OPBRENGSTEN				
Overige bijdragen	77.434	-	-	-
Totaal (b)	77.434	-	-	-
Per saldo totaal (a-b=c)	4.641.511	710.536	70.132	640.404
Opbrengst gronduitg.:				
-winkels	685.113	-	-	-
-diversen/overig	15.948	-	-	-
Wonen	3.348.533	-	-	-
Totaal gronduitgifte(d)	4.049.595	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	4.127.028	-	-	-
Totaal- generaal (c-d)	591.916	710.536	70.132	640.404

Figuur: verschillenanalyse

3. Flevokust Haven

1 ALGEMEEN

De provincie Flevoland en de gemeente Lelystad realiseren in gezamenlijkheid Flevokust Haven, dat bestaat uit een binnendijks gedeelte en een buitendijks gedeelte. Het buitendijkse deel is sinds 2018 gerealiseerd en operationeel. In het binnendijkse gebied is het eerste bedrijf inmiddels operationeel, maar het merendeel van dit gebied bevindt zich nog in de realisatiefase. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw



Figuur: ontwikkeling Flevokust haven

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

De gronden op dit bedrijventerrein worden met name uitgegeven aan grote logistieke dienstverleners. De uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels verloopt conform prognose, zowel in termen van uitgegeven hectares als gerealiseerde grondopbrengsten. Per eind 2025 zijn alle grote kavels geleverd en betaald. De geprognosticeerde looptijd van de exploitatie strekt zich uit tot eind 2030.

Bedrijven										
7.1.8 Flevokust geconsolideerd										
Programma	Totaal	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Nog te	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		2025	tot 31-12-2025	realiseren						en verder
Bedrijven	1.242.447	115.606	1.162.866	79.581	17.806	11.106	24.050	0	26.620	0

Figuur: fasering

3. GRONDEXPLOITATIE 2025

De grondexploitatie laat een exploitatie zien met een voorzien significant positief financieel resultaat, dat onderdeel is van de tussentijdse winstberekening.

In de onderstaande tabel zijn onder de kolom 'Totaal' de totale kosten en opbrengsten na actualisatie weergegeven. De boekwaarde betreft het saldo van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De kolom '1-1-2026' geeft het budget voor het jaar 2026 weer.

Projectnaam	Flevokust haven			
Projectnummer	7.1.8			
Projectomschrijving	MPG 2026 Flevokust haven			
Printdatum	24-3-2026			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Plankosten	€ 13.845.673	€ 6.675.000	€ 7.170.673	€ 1.500.000
Voorbereiding en toezicht	€ 9.939.071	€ 6.259.725	€ 3.679.346	€ 2.532.929
Tussentijdse winstneming	€ 27.494.384	€ 0	€ 27.494.384	€ 0
Rentelasten	-€ 912.466	€ 0	-€ 912.466	€ 0
Algemene kosten	€ 55.444	€ 0	€ 55.444	€ 0
Totale kosten	€ 151.378.198	€ 66.304.589	€ 85.073.609	€ 25.576.658
Opbrengsten				
Bedrijventerrein	€ 11.034.974	€ 11.034.974	€ 0	€ 2.869.429
Kantoren	€ 181.172.892	€ 1.000.000	€ 180.172.892	€ 1.000.000
Commerciële voorzieningen	€ 14.277	€ 0	€ 14.277	€ 0
Overige / Diversen	€ 51.585	€ 0	€ 51.585	€ 0
Bijdragen	€ 164.281	€ 0	€ 164.281	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 550.000	€ 550.000	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 192.988.008	€ 12.584.974	€ 180.403.035	€ 3.869.429
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Stand per 1-1				
Kosten	-€ 151.378.198	-€ 66.304.589	-€ 85.073.609	-€ 25.576.658
Opbrengsten	€ 192.988.008	€ 12.584.974	€ 180.403.035	€ 3.869.429
Kostenstijging	-€ 3.403.290	-€ 3.403.290		-€ 506.518
Opbrengstenstijging	€ 567.509	€ 567.509		€ 28.552
Rente	-€ 741.603	-€ 741.603		-€ 238.324
Stand per 31-12	€ 38.032.427		€ 95.329.426	-€ 22.423.518
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 35.790.527			
Saldo op Eindwaarde	€ 39.515.633			
Saldo op Nominale waarde	€ 41.609.810			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2026

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2025-2026

Bij vergelijking van de geactualiseerde grondexploitatie met die van het voorgaande jaar blijkt dat het geprognosticeerde financieel positieve resultaat (NCW) is toegenomen ten opzichte van 2025. Dit wordt weergegeven in onderstaand overzicht.

Verschillenanalyse				
Algemene gegevens				
	Projectnaam	Flevokust	Flevokust	
	Projectnummer	7.1.8	7.1.8	
	Projectomschrijving	Flevokust	Flevokust	
	Project identificatie	MPG 2025 Flevokust	MPG 2026 Flevokust	
Uitgangspunten		MPG 2025 7.1.8 Flevokust	MPG 2026 7.1.8 Flevokust	Verschil
	Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%	
	NCW Datum	1-1-2025	1-1-2026	
	EW Datum	31-12-2028	31-12-2030	
Investerings				
	Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Plankosten	€ 16.739.056,14	€ 13.845.672,80	-€ 2.893.383,34
	Voorbereiding en toezicht	€ 13.732.161,13	€ 9.939.071,33	-€ 3.793.089,80
	Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Noodzakelijke compensatie	€ 25.915.829,98	€ 20.132.207,89	-€ 5.783.622,09
	Nadeelcompensatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Tussentijdse winstneming	€ 14.287.160,28	€ 27.494.384,01	€ 13.207.223,73
	Rentelasten	-€ 658.976,58	-€ 912.465,58	-€ 253.489,00
	Algemene kosten	€ 55.444,48	€ 55.444,48	€ 0,00
		C 146.924.955,08	C 151.378.198,18	C 4.453.243,10
Opbrengsten woningbouw				
		C 0,00	C 0,00	C 0,00
Opbrengsten niet-woningbouw				
		C 186.972.689,70	C 192.222.143,06	C 5.249.453,36
Overige opbrengsten				
		C 1.383.917,31	C 765.865,29	-C 618.052,02
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
	Kostenstijging	€ 6.132.084,13	€ 3.403.289,59	-€ 2.728.794,54
	Te realiseren rentekosten	€ 0,00	-€ 741.603,46	-€ 741.603,46
	Opbrengstenstijging	€ 694.706,49	€ 567.509,48	-€ 127.197,01
	Te realiseren renteopbrengsten	€ 672.927,08	€ 0,00	-€ 672.927,08
	Boekwaarde kosten	€ 61.772.763,94	€ 85.073.609,14	€ 23.300.845,20
	Boekwaarde opbr.	€ 163.168.189,94	€ 180.403.034,81	€ 17.234.844,87
	Boekwaarde saldo	€ 101.395.426,00	€ 95.329.425,67	-€ 6.066.000,33
	Eindwaarde	€ 36.667.201,36	€ 39.515.633,52	€ 2.848.432,16
	Contante waarde	€ 33.874.826,27	€ 35.790.526,75	€ 1.915.700,48
	Nominale waarde	€ 41.431.651,93	€ 41.609.809,84	€ 178.157,91

Figuur: verschillenanalyse

In algemene zin geldt dat binnen deze exploitatie, gezien de omvang van het projectvolume, relatief snel afwijkingen van meer dan € 350.000,- ontstaan, bijvoorbeeld bij de rentelasten. Dergelijke afwijkingen kunnen reeds ontstaan door de toepassing van (meerjarige) indexaties.

Daarnaast hebben meerdere herclassificaties plaatsgevonden, waarbij kosten onder andere kostencategorieën zijn ondergebracht. Tegen deze achtergrond kan het verschil binnen de post bouwrijp maken worden verklaard door het overboeken van kosten die voorheen onder terreinafwerking vielen, alsmede door aanvullende grondwerkzaamheden ten behoeve van de resterende uitgeefbare kavels. Tevens zijn kosten die eerder onder woonrijp maken (civiel) vielen, thans opgenomen onder bouwrijp maken en groen. Het resterende verschil wordt verklaard door een combinatie van lagere kosten voor de persleiding en indexatie van de nog uit te voeren werkzaamheden. De toename binnen de post woonrijp maken groen is het gevolg van het feit dat kosten die voorheen onder terreininrichting waren opgenomen, hierin zijn ondergebracht.

De overige opbrengsten zijn teruggevallen naar nihil als gevolg van stagnerende vergunningverlening, waardoor

eerder geraamde opbrengsten uit de verkoop van vrijkomende grond en puin zijn vervallen. Daarnaast leidt de uitvoering van aanvullende grondwerkzaamheden voor de nog uit te geven kavels tot een hogere raming van de post sloopkosten van opstallen en gronden.

De plankosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht zijn opnieuw geraamd op basis van een meer nauwkeurige methodiek, waarbij gebruik is gemaakt van historische gegevens in plaats van een normatief model. Verder is de post bovenwijkse voorzieningen afgenomen als gevolg van een vereenvoudigd en verkort tracé voor het persriool.

De opbrengsten zijn gestegen door een herwaardering van de kavelprijzen en het toepassen van contractuele bepalingen. In samenhang met de tussentijdse winstneming heeft dit per saldo geleid tot een hogere netto contante waarde.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2025

Onder dit punt wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2024 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2025	Verschillen analyse jaarschijf 2025		
		Begroting 2025	Realisatie 2025	Vershil
KOSTEN				
Grondverwerving	11.155.123	-	346	-346
Diversen	55.444	-	47.235	-47.235
Onvoorzien	-	-	-	-
Planvoorbereiding	7.170.673	3.485.196	1.283.276	2.201.920
Voorber. en toezicht	3.679.346	3.639.613	551.292	3.088.321
Onderhoud lange termijn	132.366	91.848	20.382	71.466
Reserve voorl. Winst	27.494.384	-	-	-
Rente en alg. kosten	-912.466	-253.489	-253.679	190
TOTAAL KOSTEN(a)	85.073.609	22.442.579	10.093.621	12.348.958
OPBRENGSTEN				
Overige bijdragen	164.281	-	-	-
Bijdragen	-	-	34.035	-34.035
Totaal (b)	164.281	-	34.035	-34.035
Per saldo totaal (a-b=c)	84.909.329	22.442.579	10.059.587	12.382.992
Opbrengst gronduitg.:				
-kantoren	180.172.892	-	-	-
-bedrijventerrein	-	1.685.340	17.197.601	-15.512.261
-winkels	51.585	-	-	-
-diversen/overig	14.277	-	-	-
Commerciële voorzieningen	-	-	3.209	-3.209
Totaal gronduitgifte(d)	180.238.754	1.685.340	17.200.810	-15.515.470
TOTAAL OPBRENGSTEN	180.403.035	1.685.340	17.234.845	-15.549.505
Totaal- generaal (c-d)	-95.329.426	20.757.239	-7.141.223	27.898.462

Figuur: verschillenanalyse

Opbrengsten € 15.549.505,-

Begin 2025 is een strook grond verkocht. Deze transactie maakt onderdeel uit van een integrale vaststellingsovereenkomst die eind 2024 is gesloten. De verkoop resulteert per saldo in een meeropbrengst van circa € 311.000,- ten opzichte van de prognose op basis van de gehanteerde standaard grondprijzen.

Daarnaast is in 2025, in afwijking van de oorspronkelijke prognose, een gereserveerd perceel grond ten behoeve van een datacenter verkocht. Door de versnelde ontwikkeling van het project is deze kavel circa twee jaar eerder afgenomen dan geraamd.

Tot slot is eind 2025 het bestemmingsplan Flevokust Haven Zuid onherroepelijk geworden. Als gevolg hiervan is het eerder ingerekende risico op lagere opbrengsten, gerelateerd aan externe veiligheidsbeperkingen van een nabijgelegen bedrijf, komen te vervallen.

Bovenwijkse voorzieningen [REDACTED]

De post bovenwijkse voorzieningen betreft in dit geval werkzaamheden aan de (hoofd)infrastructuur. De geplande werkzaamheden zijn volledig verschoven naar het volgende boekjaar. Als gevolg van een bouwstop konden de benodigde kabels en leidingen niet worden verlegd, waardoor ook de aanbesteding van het werk is uitgesteld.

Groenvoorzieningen [REDACTED]

De voortgang van de uitvoeringswerkzaamheden in de tweede helft van 2025 is negatief beïnvloed door een door de OFGV aan de gemeente opgelegde bouwstop bij de aanleg van het openbaar gebied en het riool. Als gevolg hiervan zijn grote delen van de uitvoering tijdelijk stilgelegd. Dit heeft in het bijzonder gevolgen gehad voor de realisatie van de groenvoorzieningen. Door het stilvallen van graafwerkzaamheden kon het geplande plantseizoen niet worden benut, waardoor de werkzaamheden volledig zijn doorgeschoven.

Planvoorbereiding € 2.201.920,-

Er is sprake van een aanzienlijke onderschrijding van het beschikbare budget. Dit wijst erop dat het huidige budget meerjarig te ruim is geraamd.

Met ingang van 1 januari 2026 wordt het budget daarom opnieuw bepaald op basis van historische kosten. Daarbij wordt de huidige normering op basis van de 50 woningennorm losgelaten en vervangen door een meer projectgerichte maatwerkaanpak. Het plan wijkt qua omvang en complexiteit af van de gebruikelijke standaardnormen voor plankosten.

Sloopkosten € [REDACTED]

Het bedrag van € 237.160,- dat betrekking heeft op infrastructuurkosten dient administratief te worden toegerekend aan de mutaties van 2025 onder de post sloopkosten.

Terreinafwerking [REDACTED]

Er is sprake van een gewijzigde uitvoering van de geplande werkzaamheden waarbij afgelopen boekjaar meer is geïnvesteerd in de terreinafwerking en minder in de hoofdstructuur van het gebied (zie bijdrage bovenwijkse voorzieningen). Daarnaast heeft een deel van de betreffende kosten betrekking op het boekjaar 2026.

Vorbereiding en toezicht € 3.088.321,-

Er is sprake van een aanzienlijke onderschrijding van het budget. Dit duidt erop dat het beschikbare budget structureel te ruim is geraamd.

Met ingang van 1 januari 2026 wordt het budget daarom vastgesteld op basis van historische kosten. De huidige normering op basis van een standaard van de 50 woningennorm wordt losgelaten ten gunste van een maatwerkaanpak. Het plan wijkt qua karakter en schaal af van de gangbare normen voor voorbereiding en toezicht (V&T).

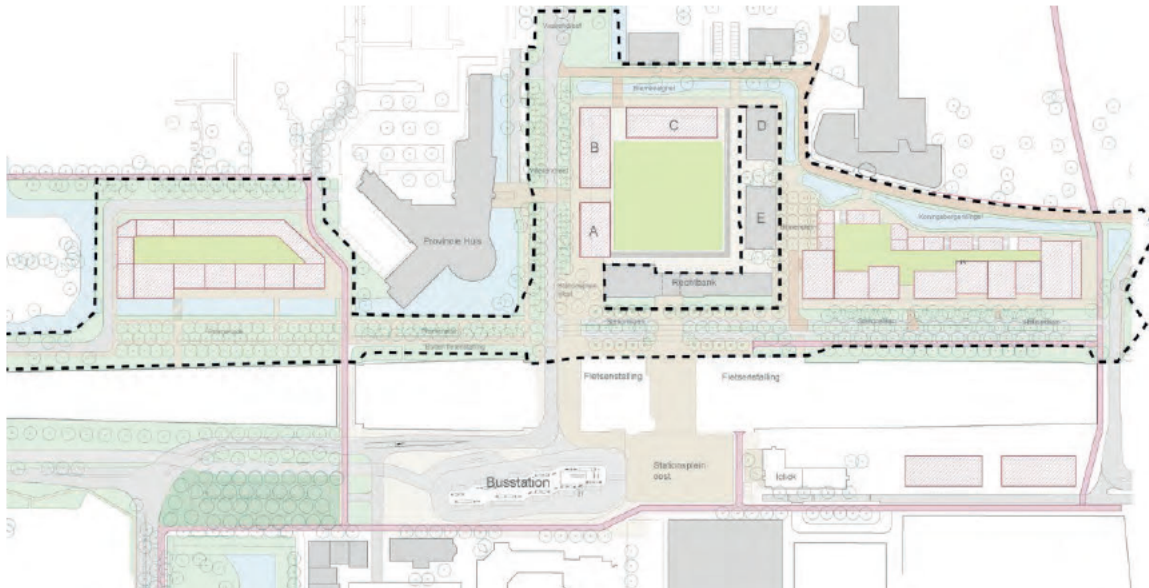
4. Stationsgebiet-West

1 ALGEMEEN

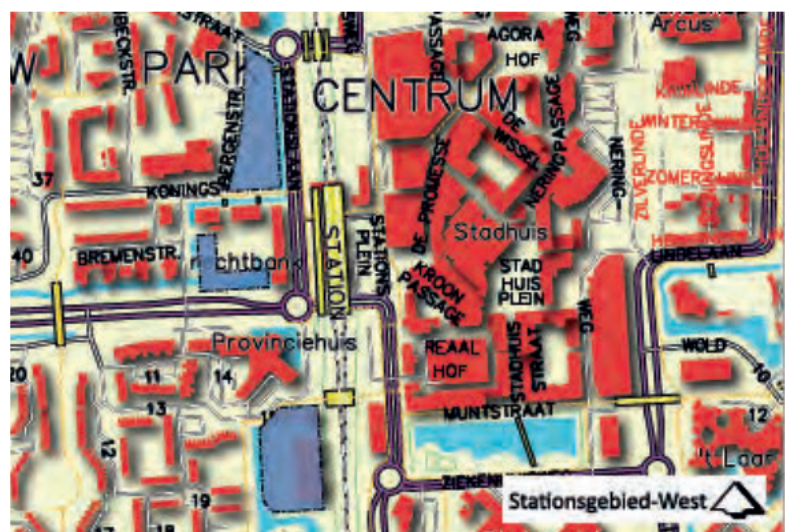
Het stationsgebied-west betreft de locatie aan de westzijde van het stadshart, tevens gelegen aan de westzijde van het spoor. Binnen het totale plangebied is een drietal ontwikkelgebieden te onderscheiden, te weten:

- de Getronics locatie (linker deelgebied op onderstaand kaartje);
- het gerechtsgebouwencluster (centraal in het plangebied);
- Hanzepark (rechter deelgebied op onderstaand kaartje).

Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie in blauw weergegeven

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

De grondexploitatie is in 2023 door de raad vastgesteld. In het plangebied worden appartementen (zoals langs de Stationslaan), commerciële voorzieningen en grondgebonden woningen (langs de Koningsbergenstraat) voorzien. De geprognosticeerde einddatum strekt zich uit tot eind 2031.

Ten opzichte van het ontwikkelingsplan 2021 heeft tussen de deelgebieden van het Stationsgebied West (Getronics, rechtbank en Hanzepark) een uitwisseling plaatsgevonden tussen het woon- en kantoorprogramma. Het betreft een uitwisseling van 'meters kantoor/ wonen', waarbij het bouwvolume per deelgebied vergelijkbaar is gebleven. Het kantoorprogramma concentreert zich na de uitwisseling op de rechtbanklocatie en de woningbouwontwikkeling op de Getronicslocatie en Hanzepark. De redenen van de wissel zijn een betere situering voor het openbaar vervoer, de bouweenheden komen nabij de bestaande woongebieden Botter en Hanzepark en de woningbouwproductie kan worden versneld daar Hanzepark direct in de fasering in beeld komt en na de uitwisseling meer eenheden in het woningbouwprogramma zijn opgenomen.

Het bestaande programma voor nieuw te ontwikkelen commerciële voorzieningen bedraagt ruim 10.100 m² bvo. Het bestaande kantoorgebouw op de Getronicslocatie wordt gesloopt, waardoor ca. 11.000 m² bvo verdwijnt. De kantoorvoorraad zal hierdoor kwalitatief verbeteren. Uit onderzoek blijkt een tekort van tussen de 25.000 m² en 50.000 m² bvo waardoor in het centrum, met als zwaartepunt het stationsgebied, gezocht wordt naar mogelijkheden om in deze behoefte te voorzien.

Eind 2024 is binnen Hanzepark (fase 1) grond verkocht aan Centrada voor de realisatie van 107 sociale huurwoningen waarvan de werkzaamheden inmiddels zijn gestart. De verwachting is dat fase 1 in het eerste kwartaal van 2027 wordt opgeleverd.

Het resterende (woningbouw)programma voor Hanzepark (fase 2) wordt in 2026 in de markt gezet. De planning is om in juli 2026 een marktpartij te contracteren die het programma realiseert. Verder zijn er gesprekken gaande met de eigenaar van de Getronics locatie.

Het aantal woningen dat is voorzien bedraagt 558, waarvan 165 sociale huur, 52 middenhuur, 57 goedkope koop, 113 betaalbare koop en 171 dure koop.

Woningbouw										
2.2.4 Stationsgebied-West										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Woningen	558	0	107	451	0	175	0	112	164	0
MGW	535	0	107	428	0	152	0	112	164	0
Sociaal	165	0	107	58	0	0	0	58	0	0
Projectmatig	370	0	0	370	0	152	0	54	164	0
EGW	23	0	0	23	0	23	0	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	23	0	0	23	0	23	0	0	0	0
PO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen + k	10.367	0	267	10.100	0	1.000	0	8.600	500	0

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2025

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien financieel negatief resultaat waarvoor een voorziening wordt getroffen.

In onderstaande tabel staat onder totaal de totale kosten en opbrengsten na actualisatie. De boekwaarde is het totaal van reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De kolom 1-1-2026 geeft het budget weer voor het jaar 2026.

Projectnaam	Stationsgebied west			
Projectnummer	2.2.4			
Projectomschrijving	MPG 2026 Stationsgebied west			
Printdatum	24-3-2026			
Jaarschrijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Plankosten	€ 4.745.731	€ 3.124.989	€ 1.620.742	€ 697.516
Voorbereiding en toezicht	€ 2.329.392	€ 2.193.854	€ 135.539	€ 329.078
Noodzakelijke compensatie	€ 5.727.193	€ 5.724.989	€ 2.204	€ 0
Rentelasten	€ 11.618	€ 0	€ 11.618	€ 0
Algemene kosten	€ 3.005	€ 0	€ 3.005	€ 0
Totale kosten	€ 32.651.264	€ 29.999.963	€ 2.651.301	€ 2.907.016
Opbrengsten				
Parkeren (sociaal)	-€ 940.644	-€ 940.644	€ 0	€ 0
Parkeren (niet sociaal)	-€ 4.613.343	-€ 4.613.343	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 272.201	€ 0	€ 272.201	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 5.968.499	€ 5.529.704	€ 438.795	€ 0
Totale opbrengsten	€ 22.190.756	€ 19.740.465	€ 2.450.292	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
Stand per 1-1	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Kosten	-€ 32.651.264	-€ 29.999.963	-€ 2.651.301	-€ 2.907.016
Opbrengsten	€ 22.190.756	€ 19.740.465	€ 2.450.292	€ 0
Kostenstijging	-€ 2.175.034	-€ 2.175.034		-€ 57.570
Opbrengstenstijging	€ 1.222.654	€ 1.222.654		€ 0
Rente	€ 175.511	€ 175.511		€ 503
Stand per 31-12	-€ 11.237.376		-€ 201.009	-€ 2.964.083
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 10.290.166			
Saldo op Eindwaarde	-€ 11.588.399			
Saldo op Nominale waarde	-€ 10.460.508			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2026

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2025-2026

Verschillenanalyse				
Algemene gegevens				
Projectnaam	Stationsgebied-West	Stationsgebied-West	Stationsgebied-West	
Projectnummer	2.2.4	2.2.4	2.2.4	
Projectomschrijving	Stationsgebied-West	Stationsgebied-West	Stationsgebied-West	
Project identificatie	MPG 2025 Stationsgebied-West	MPG 2026 Stationsgebied-West	MPG 2026 Stationsgebied-West	
Uitgangspunten	MPG 2025 2.2.4 Stationsgebied-West	MPG 2026 2.2.4 Stationsgebied-West	Verschil	
Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%		
NCW Datum	1-1-2025	1-1-2026		
EW Datum	31-12-2031	31-12-2031		
Investerings				
Woonrijpmaken - Groen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Plankosten	€ 4.587.077,33	€ 4.745.731,00	€ 158.653,67	
Voorbereiding en toezicht	€ 2.245.013,50	€ 2.329.392,49	€ 84.378,99	
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Noodzakelijke compensatie	€ 5.481.411,80	€ 5.727.193,04	€ 245.781,24	
Nadeelcompensatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Tussentijdse winstneming	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Rentelasten	€ 12.582,00	€ 11.618,00	-€ 964,00	
Algemene kosten	€ 0,00	€ 3.005,04	€ 3.005,04	
	€ 31.544.175,97	€ 32.651.263,86	€ 1.107.087,89	
Opbrengsten woningbouw				
	€ 16.251.153,82	€ 12.769.496,08	-€ 3.481.657,74	
Opbrengsten niet-woningbouw				
	€ 1.767.500,00	€ 1.767.500,00	€ 0,00	
Overige opbrengsten				
	€ 7.585.802,50	€ 7.653.760,00	€ 67.957,50	
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging	€ 2.712.383,29	€ 2.175.033,79	-€ 537.349,50	
Te realiseren rentekosten	€ 146.743,37	€ 0,00	-€ 146.743,37	
Opbrengstenstijging	€ 1.543.957,30	€ 1.222.654,02	-€ 321.303,28	
Te realiseren renteopbrengsten	€ 963,58	€ 175.511,24	€ 174.547,66	
Boekwaarde kosten	€ 2.064.857,82	€ 2.651.300,90	€ 586.443,08	
Boekwaarde opbr.	€ 2.450.291,50	€ 2.450.291,50	€ 0,00	
Boekwaarde saldo	€ 385.433,68	-€ 201.009,40	-€ 586.443,08	
Eindwaarde	-€ 7.253.925,43	-€ 11.588.398,79	-€ 4.334.473,36	
Contante waarde	-€ 6.314.978,62	-€ 10.290.166,49	-€ 3.975.187,87	
Nominale waarde	-€ 5.939.719,65	-€ 10.460.507,86	-€ 4.520.788,21	

Figuur: verschillenanalyse

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel negatieve resultaat (NCW) toegenomen zoals blijkt uit bovenstaand overzicht.

Doordat deze exploitatie werkt met relatief grote (nog te realiseren) volumes, is de impact van indexaties ook relatief sterk, zie met name Woonrijpmaken Civiel en noodzakelijke compensatie (bijdrage voor gebouwd parkeren).

De opbrengsten zijn in 2025 significant afgenomen doordat deze opnieuw residueel zijn bepaald. In de herberekeningen zijn de marktontwikkelingen uit 2025 meegenomen, wat heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van de netto contante waarde.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2025

Onder dit punt wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2025 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2025	Verschillen analyse jaarschijf 2025		
		Begroting 2025	Realisatie 2025	Verschil
KOSTEN				
Diversen	3.005	-	2.345	-2.345
Planvoorbereiding	1.620.742	712.663	526.846	185.817
Voorber. en toezicht	135.539	320.319	25.986	294.333
Reserve Kust	2.204	-	-	-
Rente en alg. kosten	11.618	-964	-304	-660
TOTAAL KOSTEN(a)	2.651.301	6.469.345	586.443	5.882.902
OPBRENGSTEN				
Overigen opbrengsten	7.500	-	-	-
Bijdragen	272.201	-	-	-
Subsidies (verantwoording)	438.795	-	-	-
Totaal (b)	718.496	-	-	-
Per saldo totaal (a-b=c)	1.932.805	6.469.345	586.443	5.882.902
Opbrengst gronduitg.:				
Sociaal	1.731.796	-	-	-
Totaal gronduitgifte(d)	1.731.796	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	2.450.292	-	-	-
Totaal- generaal (c-d)	201.009	6.469.345	586.443	5.882.902

Figuur: verschillenanalyse

Grondverwerving €

De verwerving van de betreffende locatie heeft nog niet plaatsgevonden, omdat de onderhandelingen met de betreffende partij nog lopen. Als gevolg hiervan schuiven de geraamde kosten door naar een later moment in de planning.

ing van de betreffende locatie nog niet heeft plaatsgevonden, kunnen de geplande sloopwerkzaamheden nog niet worden uitgevoerd. De bijbehorende kosten worden daarom doorgeschoven.

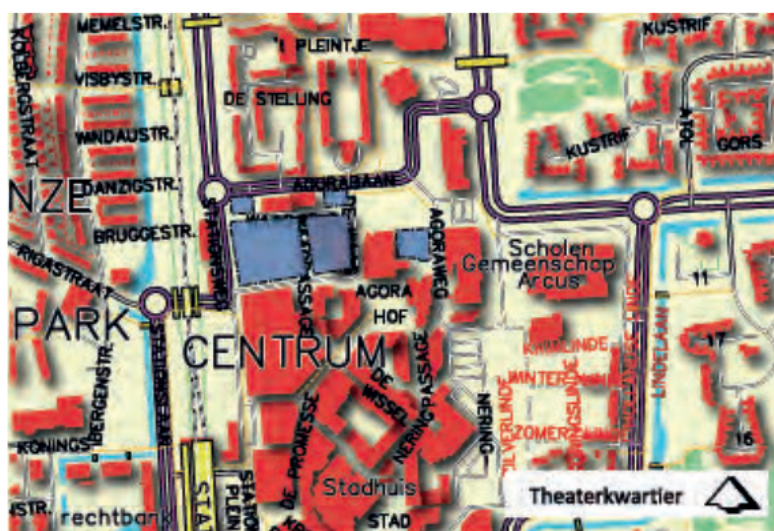
5. Theaterkwartier

1 ALGEMEEN

De ontwikkellocatie Theaterkwartier betreft de locatie aan de noordzijde van het Stadshart. Binnen het Theaterkwartier waren oorspronkelijk een tweetal deelgebieden te onderscheiden, te weten het winkelcentrum de Waag inclusief het Agoraplein en het appartementencomplex ten oosten van het Theater. In 2021 is het exploitatiegebied uitgebreid met een derde deelgebied Stationsbalkon-noord om een hotelontwikkeling mogelijk te maken. Met de ontwikkeling van het Theaterkwartier en Stationsbalkon-noord wordt een belangrijke stap gezet in de verdere ontwikkeling van het Stadshart waarin functies als wonen (Theaterwonen), horeca, het nieuwe marktplein Agorahof en de bioscoop een plek hebben gekregen. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie in blauw weergegeven

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

De nog te ontwikkelen onderdelen betreffen het eerder genoemde Stationsbalkon-Noord en de bouwvelden IV, V en VI, waar een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De woningen in het project Binnenhof, gelegen naast het Agora Theater, zijn inmiddels opgeleverd. Begin februari 2025 is op bouwveld VI gestart met de realisatie van 78 sociale huurappartementen. Dit aantal ligt hoger dan eerder voorzien.

Voor de bouwvelden IV en V is een tenderprocedure doorlopen. Binnen dit plangebied was oorspronkelijk voorzien in de realisatie van circa 160 tot 200 woningen. Het winnende tenderontwerp omvat echter 243 woningen, waarmee sprake is van een substantiële toename van het aantal te realiseren woningen. Als voorwaarde binnen de tender is gesteld dat het merendeel van de woningen binnen de looptijd van de SPUK-subsidie wordt gerealiseerd. In dat kader is de uiterste opleverdatum vastgesteld op 1 januari 2030.

Naar aanleiding van de op 15 maart 2023 gesloten woondeal binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waarvan de gemeente Lelystad onderdeel uitmaakt, is behoefte ontstaan aan een aangepaste invulling van de bouwvelden IV, V en VI. In deze woondeal zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de gezamenlijke woningbouwopgave binnen de regio. Voor de gemeente Lelystad geldt een richtinggevende opgave van 10.200 te realiseren woningen, met als doelstelling een jaarlijkse productie van minimaal 1.000 woningen. De partiële herziening van eind 2023 biedt publiekrechtelijk ruimte voor verdichting, teneinde bij te dragen aan deze doelstelling. De uitvoering hiervan is inmiddels in gang gezet, zoals hiervoor reeds is toegelicht.

Woningbouw										
0.0.1 Theaterkwartier										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Woningen	429	78	186	243	0	243	0	0	0	0
MGW	423	78	180	243	0	243	0	0	0	0
Sociaal	78	78	78	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	345	0	102	243	0	243	0	0	0	0
EGW	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0
PO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	5.671	850	3.911	1.760	0	0	1.760	0	0	0

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2025

De grondexploitatie laat een exploitatie zien met een voorzien positief financieel resultaat, dat onderdeel is van de tussentijdse winstberekening (zie hoofdstuk 3).

In de onderstaande tabel zijn onder de kolom 'Totaal' de totale kosten en opbrengsten na actualisatie weergegeven. De boekwaarde betreft het saldo van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De kolom '1-1-2026' geeft het budget voor het jaar 2026 weer.

Projectnaam	Theaterkwartier			
Projectnummer	0.0.3			
Projectomschrijving	MPG 2026 Theaterkwartier			
Printdatum	7-4-2026			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Plankosten	€ 3.064.850	€ 584.742	€ 2.480.108	€ 292.371
Vorbereiding en toezicht	€ 1.317.375	€ 396.179	€ 921.195	€ 158.472
Tussentijdse winstneming	€ 241.268	€ 0	€ 241.268	€ 0
Rentelasten	€ 285.726	€ 57.187	€ 228.539	€ 0
Algemene kosten	€ 420.938	€ 0	€ 420.938	€ 0
Totale kosten	€ 15.135.575	€ 6.159.152	€ 8.976.423	€ 1.917.763
Opbrengsten				
Bedrijventerrein	€ 290.000	€ 0	€ 290.000	€ 0
Kantoren	€ 295.733	€ 0	€ 295.733	€ 0
Overige / Diversen	€ 34.750	€ 0	€ 34.750	€ 0
Bijdragen	€ 238.209	€ 0	€ 238.209	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 1.647.839	€ 1.647.839	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 17.070.626	€ 12.249.512	€ 4.821.114	€ 874.727
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Stand per 1-1				
Kosten	-€ 15.135.575	-€ 6.159.152	-€ 8.976.423	-€ 1.917.763
Opbrengsten	€ 17.070.626	€ 12.249.512	€ 4.821.114	€ 874.727
Kostenstijging	-€ 322.248	-€ 322.248		-€ 37.979
Opbrengstenstijging	€ 94.116	€ 94.116		€ 0
Rente	€ 23.310	€ 23.310		€ 10.388
Stand per 31-12	€ 1.730.228		-€ 4.155.309	-€ 1.070.627
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 1.555.394			
Saldo op Eindwaarde	€ 1.683.608			
Saldo op Nominale waarde	€ 1.935.051			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2026

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2025-2026

Verschillenanalyse				
Algemene gegevens				
	Projectnaam	Theaterkwartier	Theaterkwartier	
	Projectnummer	0.0.3	0.0.3	
	Projectomschrijving	Theaterkwartier	Theaterkwartier	
	Project identificatie	MPG 2025 Theaterkwartier	MPG 2026 Theaterkwartier	
Uitgangspunten		MPG 2025 0.0.3 Theaterkwartier	MPG 2026 0.0.3 Theaterkwartier	Vershil
	Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%	
	NCW Datum	1-1-2025	1-1-2026	
	EW Datum	31-12-2028	31-12-2029	
Investeringsen				
	Veilig en gezonde fysieke leefomgeving	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Plankosten	€ 2.707.749,49	€ 3.064.849,75	€ 357.100,26
	Vorbereiding en toezicht	€ 1.302.137,25	€ 1.317.374,92	€ 15.237,67
	Onderhoud tijdens uitvoering	€ 70.057,09	€ 72.157,88	€ 2.100,79
	Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Noodzakelijke compensatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Nadeelcompensatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Tussentijdse winstneming	€ 0,00	€ 241.267,62	€ 241.267,62
	Rentelasten	€ 216.764,90	€ 285.725,90	€ 68.961,00
	Algemene kosten	€ 500.828,03	€ 420.938,15	-€ 79.889,88
		€ 14.808.181,61	€ 15.135.574,76	€ 327.393,15
Opbrengsten woningbouw				
		€ 9.854.215,13	€ 12.709.689,38	€ 2.855.474,25
Opbrengsten niet-woningbouw				
		€ 2.436.005,00	€ 2.440.138,00	€ 4.133,00
Overige opbrengsten				
		€ 1.921.548,28	€ 1.886.048,28	-€ 35.500,00
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
	Kostenstijging	€ 311.957,69	€ 322.248,35	€ 10.290,66
	Te realiseren rentekosten	€ 43.292,95	€ 0,00	-€ 43.292,95
	Opbrengstenstijging	€ 94.115,68	€ 94.115,68	€ 0,00
	Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	€ 23.310,11	€ 23.310,11
	Boekwaarde kosten	€ 8.000.781,98	€ 8.976.423,13	€ 975.641,15
	Boekwaarde opbr.	€ 3.291.249,66	€ 4.821.113,66	€ 1.529.864,00
	Boekwaarde saldo	-€ 4.709.532,32	-€ 4.155.309,47	€ 554.222,85
	Eindwaarde	-€ 857.548,15	€ 1.683.608,11	€ 2.541.156,26
	Contante waarde	-€ 792.241,94	€ 1.555.393,66	€ 2.347.635,60
	Nominale waarde	-€ 596.413,20	€ 1.935.050,89	€ 2.531.464,09

Figuur: verschillenanalyse

Er is sprake van een aantal verklaarbare afwijkingen van meer dan € 200.000,-. De geraamde plankosten zijn toegenomen, mede als gevolg van een budgetoverschrijding in 2025. Om de verdere ontwikkeling van de bouwvelden IV en V (Heutink)I te kunnen faciliteren, is het eerder geraamde budget voor 2026 verhoogd. Daarnaast is rekening gehouden met de overeengekomen indexatie voor de nog te maken plankosten.

De in 2025 gegunde tender voor woningbouw op de bouwvelden IV en V heeft geleid tot substantieel hogere opbrengsten dan waarmee in de grondexploitatie rekening was gehouden. Tevens is binnen deze exploitatie sprake van winstneming conform de POC-methodiek.

Gezamenlijk heeft dit, in vergelijking met de grondexploitatie van het voorgaande jaar, geresulteerd in een voorzien positief resultaat op netto contante waarde (NCW), zoals uit bovenstaand overzicht naar voren komt.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2025

In dit onderdeel wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2025 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2025	Verschillen analyse jaarschijf 2025		
		Begroting 2025	Realisatie 2025	Vershil
KOSTEN				
Groenvzn. en micro milieu	2.620	-	-	-
Diversen	420.938	3.357.491	32.920	3.324.571
Planvoorbereiding	2.480.108	300.271	422.905	-122.634
Voorber. en toezicht	921.195	162.851	26.185	136.666
Onderhoud lange termijn	17.537	15.000	2.480	12.520
Reserve voorl. Winst	241.268	-	-	-
Rente en alg. kosten	228.539	11.774	13.951	-2.177
TOTAAL KOSTEN(a)	8.976.423	4.765.225	734.374	4.030.851
OPBRENGSTEN				
Overige bijdragen	238.209	-	-	-
Overigen opbrengsten	3.750	-	-750	750
Totaal (b)	241.959	-	-750	750
Per saldo totaal (a-b=c)	8.734.464	4.765.225	735.124	4.030.101
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen	3.962.421	1.264.881	1.530.614	-265.733
-kantoren	295.733	-	-	-
-bedrijventerrein	290.000	-	-	-
-diversen/overig	31.000	-	-	-
Kantoren	-	261.600	-	261.600
Totaal gronduitgifte(d)	4.579.154	1.526.481	1.530.614	-4.133
TOTAAL OPBRENGSTEN	4.821.114	1.526.481	1.529.864	-3.383
Totaal- generaal (c-d)	4.155.310	3.238.744	-795.490	4.034.234

Figuur: verschillenanalyse

Overige kosten € 3.324.571,-

Deze post betreft de kosten voor de nieuwe ontsluiting van de parkeergarage. De opdracht is via de tenderprocedure woningbouw velden IV en V in 2025 gegund, waardoor de uitvoering en de bijbehorende kosten vanaf 2026 worden verwacht.

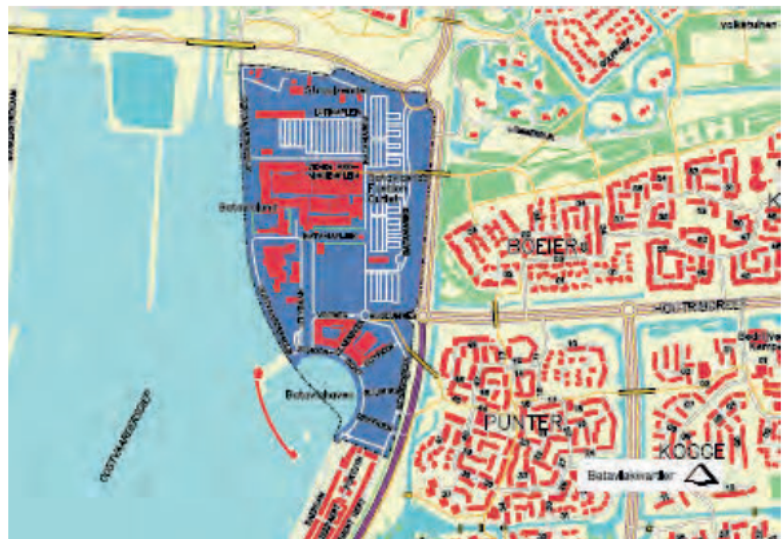
6. Bataviakwartier (Voormalig Bataviahaven en Bataviastad)

1. ALGEMEEN

Binnen het programma 'Waterfront' is het Bataviakwartier een op zichzelf staand project. In het Bataviakwartier worden woningen (bouwblokken 3,4 en 5) en leisurevoorzieningen voorzien. Hieronder valt de uitbreiding van Bataviastad, een hotel met leisurefuncties en indoor/outdooractiviteiten. De doorontwikkeling van het museum Batavialand is ook onderdeel van dit project. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie in blauw weergegeven

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

In 2025 lag de nadruk op de start van de tenderprocedure voor bouwblok 3 van Bataviyahaven. Eind 2025 is de voorlopige gunning verstrekt aan BBV ontwikkeling. De planning is om in 2026 te starten met de tender voor de bouwblokken 4 en 5. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de netcongestie: het is niet langer gegarandeerd dat woningbouwprojecten tijdig over een stroomaansluiting kunnen beschikken, dit kan effect hebben op het startmoment van de tender voor de blokken 4&5.

De doorontwikkeling van museum Batavialand is in 2025 financieel geborgd dankzij bijdragen van de provincie, het Rijk en de gemeente Lelystad. De werkzaamheden starten in 2026, gelijktijdig met de overdracht van gemeentelijke grond aan de provincie. Een essentieel onderdeel van het nieuwe museum is het aan land brengen van het schip de Batavia, gepland voor de zomer van 2026.

De tender voor het waterparkhotel heeft in 2025 niet geleid tot een winnaar of gunning. Voor 2026 staat een marktconsultatie gepland, om zo een beter beeld te krijgen van de programmatische mogelijkheden. Mede afhankelijk van het netcongestievraagstuk kan dan vervolgens een nieuwe tender worden uitgeschreven.

Woningbouw										
2.5.1 Bataviakwartier										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Woningen	516	0	200	316	158	79	79	0	0	0
MGW	442	0	200	242	112	65	65	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	442	0	200	242	112	65	65	0	0	0
EGW	74	0	0	74	46	14	14	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	74	0	0	74	46	14	14	0	0	0
PO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	5.700	0	3.700	2.000	862	569	569	0	0	0

Figuur: programma

Bedrijven										
2.5.1 Bataviakwartier										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd tot 31-12-2025	Nog te realiseren	2026	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Bedrijven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diversen 1	33.075	0	0	33.075	0	0	16.538	16.538	0	0
Diversen 2	52.627	0	0	52.627	0	0	0	0	26.314	26.314

Figuur: programma bedrijven

3. GRONDEXPLOITATIE 2025

De grondexploitatie laat een exploitatie zien met een voorzien positief financieel resultaat.

In de onderstaande tabel zijn onder de kolom 'Totaal' de totale kosten en opbrengsten na actualisatie weergegeven. De boekwaarde betreft het saldo van de reeds gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De kolom '1-1-2026' geeft het budget voor het jaar 2026 weer.

Projectnaam	Bataviakwartier			
Projectnummer	2.5.1.A			
Projectomschrijving	MPG 2026 Bataviakwartier			
Printdatum	13-4-2026			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Bodemsanering	€ 308.469	€ 0	€ 308.469	€ 0
Plankosten	€ 9.854.335	€ 2.571.362	€ 7.282.972	€ 451.869
Voorbereiding en toezicht	€ 4.029.245	€ 1.670.631	€ 2.358.614	€ 302.060
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Noodzakelijke compensatie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Nadeelcompensatie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tussentijdse winstneming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rentelasten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Algemene kosten	€ 5.603.253	€ 0	€ 5.603.253	€ 0
Totale kosten	C 59.366.346	C 17.547.787	C 41.818.559	C 2.180.073
Opbrengsten				
Woningbouw (totaal)	€ 27.269.676	€ 18.481.605	€ 8.788.071	€ 6.584.654
Woningbouw - Sociaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woningbouw - Goedkoop	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren (sociaal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren (niet sociaal)	-€ 5.938.934	-€ 5.938.934	€ 0	€ 0
Bedrijventerrein	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige / Diversen	€ 6.329.816	€ 1.277.606	€ 5.052.211	€ 638.803
Bijdragen	€ 6.293.364	€ 0	€ 6.293.364	€ 0
Subsidies (verantwoording)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	C 60.865.227	C 31.896.188	C 28.969.039	C 8.303.887
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2026
Stand per 1-1				
Kosten	-€ 59.366.346	-€ 17.547.787	-€ 41.818.559	-€ 2.180.073
Opbrengsten	€ 60.865.227	€ 31.896.188	€ 28.969.039	€ 8.303.887
Kostenstijging	-€ 1.565.841	-€ 1.565.841		-€ 43.174
Opbrengstenstijging	€ 1.930.750	€ 1.930.750		€ 139.312
Rente	€ 50.590	€ 50.590		€ 32.124
Stand per 31-12	C 1.914.381		-C 12.849.520	C 6.252.076
Saldo op Netto Contante Waarde	C 1.578.499			
Saldo op Eindwaarde	C 1.813.200			
Saldo op Nominale waarde	C 1.498.881			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2026

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2025-2026

Omdat de voormalige exploitaties van Bataviastad en Bataviahaven zijn samengevoegd en er sprake is geweest van een herziening, laat het zich voor deze mpg periode om administratief-technische redenen 'op regelniveau' lastig vergelijken. Een tabel met een vergelijking hiervan is om deze redenen niet opgenomen. Wel kan een aantal kernontwikkelingen worden genoemd dat heeft geleid tot een lagere (maar nog steeds) positieve netto contante waarde.

Bataviahaven – Aanpassing Programma Bouwblok 4-5

De totale opbrengsten binnen Bataviahaven vallen lager uit dan in eerdere ramingen. Dit wordt veroorzaakt door het hanteren van de voorkeursvariant voor bouwblok 4-5, waarin is gekozen voor een programma met enkele grondgebonden woningen. Hoewel de opbrengsten voor bouwblok 3 hoger uitvallen, compenseert dit de daling in bouwblok 4-5 niet volledig. Wel geldt dat bij de toekomstige tender mogelijk sprake kan zijn van een positieve bijstelling, aangezien binnen het plangebied ruimte bestaat voor de ontwikkeling van meer dan 158 woningen.

Uitgifte Zuidelijke Kavel Bataviastad

De opbrengsten stijgen door de voorgenomen uitgifte van de zuidelijke kavel van Bataviastad aan de provincie. Deze transactie levert een additionele opbrengst op van ruim € 400.000,-.

Wegvallen Waterparkhotel – Nieuwe Invulling

De eerder voorziene opbrengsten uit het waterparkhotel vervallen, aangezien deze ontwikkeling niet doorgaat. De locatie wordt nu ingevuld met een hotel en een nog te bepalen grootschalige leisurefunctie. Voor dit leisuredeel wordt de richtprijs voor commercieel vastgoed uit het grondprijsbeleid toegepast. Deze ligt lager dan de grondwaarde waarmee eerder werd gerekend voor het waterpark, wat resulteert in een neerwaartse bijstelling van de opbrengsten.

Indoor Entertainment Kavel – Correctie Uitgeefbare Meters

De opbrengsten uit de indoor entertainment kavel vallen lager uit door een benodigde verfijning van het aantal uitgeefbare vierkante meters. Hoewel deze aanpassing ook leidt tot lagere kosten (zoals voor bouwrijp maken), is het saldo per definitie negatief en resulteert dit in een lagere totale opbrengst.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2025

Onder dit punt wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2025 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2025	Verschillen analyse jaarschijf 2025		
		Begroting 2025	Realisatie 2025	Verschil
KOSTEN				
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Diversen	2.493	38.045	2.493	35.552
Planvoorbereiding	533.165	452.444	533.165	-80.721
Voorber. en toezicht	38.118	253.452	38.118	215.334
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Reserve voorl. Winst	3	-	-	-
Rente en alg. kosten	34.395	33.716	34.395	-679
TOTAAL KOSTEN	12.851.123	2.787.693	615.926	2.171.767
OPBRENGSTEN				
Overigen opbrengsten	1.601	592.048	1.601	590.447
TOTAAL OPBRENGSTEN	1.601	592.048	1.601	590.447
Totaal-generaal	12.849.523	2.195.645	614.325	1.581.320

Figuur: verschillenanalyse Bataviahaven

Grondverwerving € ██████████

Door de complexiteit van deze ontwikkeling heeft de transactie nog niet plaatsgevonden en schuiven deze kosten door. Deze post betreft zowel de inbreng van de boekwaardes als de kostenkant van de grondruil.

Diverse opbrengsten € 590.447,-

Dit betreft de opbrengsten uit de voorgenomen grondtransactie met BSOS (Bataviastad). Door de complexiteit van deze ontwikkeling heeft de transactie nog niet plaatsgevonden en schuiven de geraamde opbrengsten door.

Bouwrijp maken € ██████████ -

Deze kosten waren gereserveerd voor de ontwikkeling van de kavel ten behoeve van het Waterparkhotel. Na de uitgevoerde tender heeft echter geen gunning plaatsgevonden. De uitvraag zal in de toekomst in bredere vorm opnieuw in de markt worden gezet. Hierdoor wordt ook het bouwrijp maken van de kavel doorgeschoven.

VERSCHILLENANALYSE JAARSCHIJF 2025 (> € 350.000,-)

Hieronder volgt de verschillenanalyse van de opbrengsten en kosten in de jaarschijf 2025 voor zover sprake is van een afwijking (positief of negatief) van € 350.000,- of meer.

Deze analyse heeft betrekking op de exploitaties die niet reeds in de voorgaande paragrafen zijn toegelicht. Per afwijking wordt aangegeven waarom de gerealiseerde opbrengsten of kosten hoger of lager zijn uitgevallen dan oorspronkelijk geprognosticeerd voor het jaar 2025.

SGL Sportvelden

Kapitaaloverdracht € 600.000,-

Dit betreft een gereserveerd bedrag dat is bestemd voor uitkering aan het Sportbedrijf. De levering van de betreffende grond heeft nog niet plaatsgevonden. Daarnaast zal het Sportbedrijf nog een nadere onderbouwing aanleveren van het benodigde bedrag. De gemeente blijft vanuit fiscaal oogpunt verantwoordelijk voor de investering, het eigendom, beheer en onderhoud van de te realiseren voorzieningen.

Reserves onttrekking en voorziening € 1.940.420,-

De onttrekking aan de reserve en de dotatie aan de voorziening zijn vastgesteld bij het besluit tot vaststelling van de grondexploitatie. Deze maatregelen zijn genomen in verband met de negatieve netto contante waarde van het project.

Agoraweg

Reserves onttrekking en voorziening € 966.000,-

De onttrekking aan de reserve en de dotatie aan de voorziening ter hoogte van € 966.000,- zijn vastgesteld bij het besluit tot vaststelling van de grondexploitatie. Dit is gedaan vanwege de negatieve netto contante waarde van het project.

Oostervaart-Oost

Opbrengsten [REDACTED]

Er is sprake van een groot verloop in reserveringen. In combinatie met de relatief lange doorlooptijd tussen reservering en daadwerkelijke verkoop zijn in 2025 geen verkopen gerealiseerd. De geraamde opbrengsten schuiven hierdoor door naar een later moment.

Houtribhoogte

Opbrengsten [REDACTED], -

De ontwikkelaar heeft de geplande woningen nog niet kunnen verkopen, maar is wel actief bezig met de verkoop. Het betreft grondgebonden woningen in een hoger prijssegment, waardoor de verkoop meer tijd vergt. De bijbehorende grondopbrengsten schuiven door.

Diverse opbrengsten € [REDACTED]

Doordat de woningverkopen later plaatsvinden dan voorzien, schuiven ook de bijdragen die aan deze verkopen zijn gekoppeld door naar een later moment.

Bouwrijp maken € [REDACTED]

Doordat de woningverkopen later plaatsvinden dan geraamd, worden ook de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de betreffende gronden doorgeschoven.

Noordersluis

Opbrengsten € [REDACTED]

Door verloop in de reserveringen, in combinatie met een lange doorlooptijd tussen reservering en verkoop, zijn in 2025 geen verkopen gerealiseerd. De geraamde opbrengsten schuiven daardoor door.

Noordersluis-Zuidoosthoek

Opbrengsten [REDACTED]

Door een hoog verloop in de reserveringen en de relatief lange doorlooptijd van reservering naar verkoop zijn in 2025 geen verkopen gerealiseerd. De geraamde opbrengsten worden daarom doorgeschoven.

Larserplein

Terreinafwerking [REDACTED]

Het project heeft gedurende een groot deel van de periode stilgelegen als gevolg van meerdere wisselingen in het projectmanagement. Hierdoor zijn minder kosten gemaakt dan begroot en worden de resterende kosten doorgeschoven.

Tijdelijke CBS deelgebied 3

Maatschappelijke voorzieningen [REDACTED]

De betreffende opbrengsten waren oorspronkelijk geraamd onder de categorie maatschappelijke voorzieningen, maar zijn administratief geboekt onder bedrijventerreinen (opbrengsten).

Opbrengsten [REDACTED]

De opbrengsten waren geraamd onder maatschappelijke voorzieningen, maar zijn administratief verantwoord onder bedrijventerreinen (opbrengsten).

Tijdelijke OBS deelgebied 2

Maatschappelijke voorzieningen [REDACTED],-

De betreffende opbrengsten waren oorspronkelijk geraamd onder de categorie maatschappelijke voorzieningen, maar zijn administratief verwerkt onder bedrijventerreinen (opbrengsten).

Opbrengsten [REDACTED]

De opbrengsten waren geraamd onder maatschappelijke voorzieningen, maar zijn administratief verwerkt onder bedrijventerreinen (opbrengsten).

Zuiderpoort

Opbrengsten [REDACTED]

In 2025 zijn geen kavels verkocht. Het is lastig prognosticeren wanneer verkopen op dit soort specifieke bedrijventerreinen plaatsvinden. Wel zijn reserveringen afgegeven en naar verwachting zullen in 2026 kavels worden verkocht.

Terreinafwerking

De geraamde kosten voor het bouwrijp maken (BRM) zijn in 2025 nog niet gerealiseerd en worden doorgeschoven naar 2026. Dit hangt samen met het uitstellen van werkzaamheden aan de infrastructuur, waaronder noodzakelijk onderhoud aan de verkeersader. Het uitstel houdt verband met de herziening van de grondexploitatie (grex). Door deze herziening kan de infrastructuur direct in definitieve vorm worden aangelegd. Zonder dit uitstel zouden eerst tijdelijke herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn geweest. Het uitstellen van de werkzaamheden leidt daardoor per saldo tot een kostenbesparing.

Grondverwerving

De geraamde kosten voor grondverwerving zijn in 2025 niet gerealiseerd en worden doorgeschoven naar 2026. Het betreft een resterend budget dat oorspronkelijk was gereserveerd voor de verwerving van gronden, onder meer van Staatsbosbeheer, ten behoeve van de aanleg van een afslag aan de A6. Op dit moment is nog onduidelijk of aanvullende restpercelen moeten worden verworven. Een eventuele verwerving van gronden van Staatsbosbeheer binnen de betreffende clusters valt buiten de scope van dit budget.

Larserpoort

Opbrengsten

In 2025 zijn geen kavels verkocht. Wel lopen nog gesprekken met een geïnteresseerde partij. Naar verwachting kan er verkoop in 2026 plaatsvinden.

Grondverwerving

In 2025 heeft de gemeente een bedrijfskavel teruggekocht, omdat niet werd voldaan aan de geldende bouwplicht. De betreffende gronden zijn opnieuw aan de voorraad toegevoegd en opgenomen in de uitgifteprognose.



Bijlage 3

Exploitaties in voorbereiding algemeen

Lelystad en de grote woningbouwopgave

In de Woonvisie Lelystad 2022-2027 is de woningbouwopgave voor Lelystad in kaart gebracht. Op basis van het woonbehoefteonderzoek (Stec Groep, april 2021) wordt verwacht dat de stad tot 2040 autonoom zal groeien met circa 7.700 huishoudens. Hiervoor moeten minimaal evenzoveel woningen worden gerealiseerd.

Vanuit het programma Lelystad Next Level (LNL) wordt daarnaast aangesloten bij een bredere ambitie: naast autonome groei ook bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. In totaal behelst dit een uitbreiding van circa 15.000 woningen tot 2040. Door de druk op de woningmarkt is deze ambitie door de gemeenteraad opgeschroefd tot 40.000 nieuwe woningen, zoals vastgelegd in een aangenomen amendement. Deze woningen zijn bedoeld voor zowel de lokale vraag als de bovenregionale behoefte.

Woningdeal MRA

In de Woondeal van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van maart 2023 is Lelystad aangemerkt als belangrijke bouwlocatie. De afspraak is dat Lelystad tot en met 2030 circa 10.200 woningen realiseert. De stad beschikt over ruimte en ontwikkelpotentieel, wat het tot een strategische locatie maakt binnen de bredere MRA-woningbouwstrategie.

Versnelling en fasering: wat betekent dit voor grondexploitaties?

Om deze ambitieuze woningbouwopgave te realiseren, moet Lelystad het bouwtempo flink opvoeren. Dat vraagt om:

- Een versnelling van gebiedsontwikkelingen.
- Actieve grondverwerving.
- Het versneld bouwrijp maken van gronden.
- Samenwerking met ontwikkelaars en marktpartijen.
- Langjarige, flexibele investeringsplanning.

Voor de concrete invulling van de (extra) woningbouwlocaties laat de gemeente periodiek woningmarktonderzoek uitvoeren. Naast de regionale woningbehoefteonderzoeken binnen MRA-verband (o.a. WiMRA), betreft dit ook eigen onderzoek in opdracht van de gemeente zelf. Daarnaast wordt het lokale netwerk - onder meer via het OBL (Overlegorgaan Bouwsector Lelystad) - benut om de ontwikkelingen in de markt te monitoren.

Effect op grondexploitaties

De verhoging van het aantal nieuw te bouwen woningen leidt tot een directe toename van het aantal te openen of te herziene grondexploitaties. Elk woningbouwgebied waar de gemeente grondeigenaar is, kent een eigen grondexploitatie (grex), waarin alle kosten en opbrengsten worden opgenomen.

Naast de ontwikkelingen met een lopende grondexploitatie kent de gemeente exploitaties die nog in voorbereiding zijn. Voor een groot deel van deze projecten geldt dat de exploitaties nog in voorbereiding zijn. De gemeente heeft voor deze gebieden reeds voorbereidingskredieten (plankosten) beschikbaar gesteld.

Vorbereidingskredieten (plankosten) en nog vast te stellen exploitaties

Inmiddels is een groot aantal exploitaties in voorbereiding met een geprognoseerde productiecapaciteit van ca. 10.000 woningen t/m 2030 (zie ook paragraaf 1.6). Hiervoor zijn de nodige voorbereidingskredieten toegekend ter dekking van onder meer de plankosten.

Wat zijn plankosten?

Plankosten zijn kosten die worden gemaakt in de initiatief- en planvormingsfase van een gebiedsontwikkeling. Ze omvatten onder meer:

- Stedenbouwkundig en ontwerptechnisch onderzoek.
- Bodem-, flora- en faunaonderzoek.
- Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek.
- Planeconomisch advies.
- Grondverwerving en juridische voorbereiding.
- Ambtelijke inzet (interne uren).

Hoe worden deze kosten verantwoord?

Deze kosten worden nog vóór de formele vaststelling van een grondexploitatie gemaakt. De financiering hiervan gebeurt via voorbereidingskredieten, die boven de € 50.000,- door de gemeenteraad worden vastgesteld. Op het moment van vaststelling van de grondexploitatie worden de kosten van het voorbereidingskrediet overgeheveld naar de grondexploitatie. Op dat moment geldt het uitgangspunt dat deze worden terugverdiend uit de verwachte opbrengsten (grondverkoop).

Voorbeeld (zie ook bijlage I):

- Plankosten project 'Polderwijk': € 1,2 miljoen.
- Na openen grondexploitatie worden deze opgenomen aan de kostenkant.
- Bij verwachte opbrengst van € 15 miljoen (grondverkoop) wordt dit terugverdiend binnen de exploitatie.

Risico's en risicobeheersing binnen grondexploitaties

De financiële risico's binnen gemeentelijke gebiedsontwikkeling nemen toe. Gemeenten - en zeker groeigemeenten als Lelystad - worden geconfronteerd met oplopende plankosten, stijgende gebiedsontwikkelingskosten, druk op de grondopbrengsten en een lange doorlooptijd van projecten. Deze factoren kunnen ertoe leiden dat grondexploitaties financieel niet (meer) haalbaar zijn of worden.

Boeking van voorbereidingskredieten en BBV-regels

Vorbereidingskredieten (plankosten) worden verantwoord onder immateriële activa. De BBV-regelgeving bepaalt dat als binnen vijf jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld, de gemeente ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar de kosten moet afboeken of een voorziening moet vormen ter hoogte van de geactiveerde plankosten. Indien de raad na het vormen van een voorziening op een later moment alsnog besluit tot een grondexploitatie, kunnen deze kosten alsnog in de exploitatie worden ingebracht.

Voorbeeld:

Een plankostenkrediet van € 800.000,- wordt toegekend voor het project 'Buitenhof-West'. Na 4 jaar is er nog geen grondexploitatie vastgesteld. Volgens het BBV moet dan in jaar 5 een voorziening van € 800.000 worden getroffen, ten laste van het rekeningresultaat van dat boekjaar. Als in jaar 6 alsnog een grondexploitatie wordt vastgesteld, kan de voorziening vrijvallen en worden geactiveerd als historische kosten in de grondexploitatie

Strategische risico's bij besluitvorming

Een financieel risico ontstaat wanneer een project - ondanks ongunstige marktomstandigheden - toch door gaat naar de uitvoeringsfase. In zo'n geval worden de plankosten omgezet in een grondexploitatie, maar kan blijken dat:

- de residuele grondwaarde onvoldoende is om de kosten te dekken;

- de opbrengsten te optimistisch zijn ingeschat;
- het programma (bijv. woningtypologieën of tempo) niet aansluit bij de vraag;
- externe financiering (bijv. Woningbouwimpuls) uitblijft.

De kosten voor personeel en projectorganisatie blijven doorlopen. Indien de grondexploitatie verliesgevend blijkt, moet een verliesvoorziening worden getroffen, zoals voorgeschreven in artikel 44 van het BBV.

Specifieke risicofactoren voor Lelystad

a) Smalle marges in woningbouwgrexen

In Lelystad kenmerken de meeste woningbouwgrexen zich door een smalle financiële marge. De ruimte om tegenvallers op te vangen is beperkt. Daardoor kunnen kleine afwijkingen in kosten (bijvoorbeeld bij bouwrijp maken) of opbrengsten (bijvoorbeeld lagere grondopbrengst door marktdruk) al leiden tot een negatieve grondexploitatie, met een directe noodzaak tot het treffen van een voorziening. In sommige gevallen wordt bij het openen van de grondexploitatie al een verlies verwacht, en wordt direct een voorziening getroffen. Dit onderstreept het belang van realistische aannames en een robuuste risicobeoordeling voorafgaand aan het raadsbesluit tot opening.

b) Grote groeiopgave en voorinvesteringen

De groeidoelstelling van 40.000 woningen maakt het noodzakelijk om vooraf te investeren in grondverwerving, planvorming en capaciteit (zoals projectleiders, juristen, planeconomen en stedenbouwkundigen). Deze kosten worden al gemaakt vóór de eerste woning is gerealiseerd.

Zowel in de voorbereidingsfase als na vaststelling van een grondexploitatie lopen deze kosten door, ongeacht marktverloop. Indien het aanbod de vraag langdurig overstijgt, kunnen grexen verliesgevend worden of stilval- len, terwijl de kosten doorlopen.

Druk op kostenverhaal en grondopbrengsten

Het principe dat gemeentelijke gebiedskosten (zoals infrastructuur, bovenwijkse voorzieningen, plankosten) worden gedekt uit grondopbrengsten of verhaal op derden, staat in toenemende mate onder druk. Er zijn drie structurele trends die deze druk verklaren:

1. Stijgende kosten voor gebiedsontwikkeling

De kosten voor bouwrijp maken, infrastructuur en duurzame voorzieningen nemen fors toe. Dit komt door onder meer:

- hogere milieu- en duurzaamheidsnormen (bijv. energie-eisen, wateropvang, natuurinclusief bouwen);
- investeringen in warmtenetten, glasvezel, mobiliteit;
- (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen;
- saneringsverplichtingen bij binnenstedelijke transformaties;
- stijgende personeels- en plankosten door schaarste aan vakmensen;
- groeiende interne organisatie met veel tijdelijk ingehuurde medewerkers.

Deze kosten kunnen niet altijd volledig worden doorgelegd aan ontwikkelaars of kopers.

2. Druk op residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de maximale verkoopwaarde van vastgoed en de kosten van ontwikkeling. Deze waarde komt onder druk te staan als:

- de woningprijzen niet meer voldoende stijgen;
- sociale huur/ middenhuur wordt opgelegd;
- betaalbaarheidsbeleid (bijv. max. VON-prijzen) de opbrengst beperkt;
- hoge eisen aan programma, duurzaamheid en kwaliteit (waaronder gebouwd parkeren) de kosten verhogen.

Dit leidt tot lagere opbrengsten in grexen. In extreme gevallen kan de residuele grondwaarde zelfs negatief worden, wat leidt tot onrendabele toppen.

3. Lange doorlooptijd en conjuncturele onzekerheid

Gebiedsontwikkelingen duren vaak 10 tot 20 jaar. Gedurende deze periode kunnen:

- rentetarieven stijgen;
- inflatie toenemen;
- beleidsdoelen wijzigen (bijv. stikstofbeleid, PFAS);
- bezwaarprocedures en vertragingen door juridische obstakels optreden.

Vertraging zorgt voor hogere rente- en plankosten zonder dat opbrengsten eerder binnenkomen. Bij een dalende markt kan dit het verschil maken tussen een rendabele en verliesgevende grondexploitatie.

Risicobeheersing en monitoring

Gezien de omvang en complexiteit van de Lelystadse opgave is een integrale risicobeheersing essentieel. Dit gebeurt onder andere via:

- **MPG** met diverse overzichten zoals NCW en afwijkingen per project.
- **Monitoring van planvoorraad:** waar staan projecten (in voorbereiding, actief, extern)?
- **Risicosimulaties** door de planeconomen
- **Periodieke woningmarktonderzoeken:** inschatting van vraag, betaalbaarheid, segmentatie.
- **Strategische afstemming via OBL** (Overleg Bouwsector Lelystad): signalen uit markt.

Daarnaast moet bij de vaststelling van een grondexploitatie een risico-inschatting worden opgenomen.

Beleidsmatige overwegingen

De groeiopgave van Lelystad vereist een combinatie van financiële degelijkheid, bestuurlijk lef en strategische flexibiliteit. Concreet betekent dit:

- een zorgvuldig gekozen tempo van gebiedsontwikkeling, gekoppeld aan de marktvraag;
- actief lobbywerk voor rijksbijdragen (bijv. Woningbouwimpuls, Regiodeals) bij onrendabele projecten;
- intensieve samenwerking met marktpartijen en corporaties.

Slotbeschouwing: strategische betekenis

De woningbouwambitie van Lelystad is omvangrijk en strategisch relevant binnen de nationale woningbouwopgave. Deze ambitie vraagt om robuuste, flexibele én realistische grondexploitaties.

De koppeling tussen woningbouwbeleid, marktontwikkelingen, ruimtelijke ordening en financiële sturing via de grondexploitatie en MPG is essentieel. Daarbij moet de gemeente oog hebben voor:

- Financiële beheersbaarheid (risicoreserveringen, cashflow-liquiditeit).
- Tussentijdse evaluaties (actualisatie grondexploitaties/ MPG).
- Bestuurlijke transparantie (herzieningen bij majeure afwijkingen).
- Strategische samenwerking met marktpartijen en rijk/provincie (bijv. woningbouwimpulsen).

Kerngegevens exploitaties in voorbereiding

Dit onderdeel biedt een overzicht van potentiële toekomstige actieve en faciliterende grondexploitaties waar sprake is van een voorbereidingskrediet.

1. SGL (voormalig sportveld)

Ingangsdatum krediet: februari 2024

Locatie: gelegen tussen de Zuigerplasdreef en Houtribdreef.

Programma: deze locatie is aangemerkt als 'turbolocatie' voor woningbouw en CPO. Het programma omvat de ontwikkeling van maximaal 29 levensloopbestendige woningen (exclusief maatschappelijk hofhuis) van CPO Knarrenhof en circa 177 sociale huurwoningen van Centrada.

In 2023 is voor deze locatie een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de realisatie van tijdelijke woningen. Uit deze studie bleek dat dit financieel niet haalbaar was. In het collegebesluit van 6 februari 2024 is het project 'tijdelijke woningen' beëindigd en het voorbereidingskrediet afgeboekt. In hetzelfde besluit heeft het college een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar gesteld voor het uitwerken van een plan voor permanente woningbouw (CPO-locatie in samenwerking met Centrada). In de tussentijd wordt op deze locatie een tijdelijke school gerealiseerd, met een beoogde gebruiksduur van circa 2 jaar.

Voorbereidingskrediet: In februari 2024 is een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar gesteld. Dit krediet is in april 2025 aangevuld met een aanvullend krediet van € 177.000,-. In totaal is voor € 260.000,- aan kosten gerealiseerd, waarmee het totaal beschikbare krediet is overschreden. Het totale bedrag van het voorbereidingskrediet inclusief overschreiding is overgeboekt naar de betreffende grondexploitatie.

Bijzonderheden: het krediet is inmiddels opgenomen in een vastgestelde grex.

2. Waterfront

Ingangsdatum krediet: juni 2023

Locatie: aan de kust lopend vanaf de voormalige locaties Meerdijkhaven/ Graansteiger tot de zendmast (ten noorden van Bataviastad).

Programma: het programma omvat de ontwikkeling van een leisuregebied en woningbouw (Bataviyahaven blok 3-5) in het noordelijk deel van het plangebied, gecombineerd met woningbouw (maximaal 3.000 woningen) op deels aan te winnen grondgebied in het water voor Meerdijkhaven en Graansteiger. Daarnaast worden in Bataviyahaven (blok 3-5) circa 276 woningen gerealiseerd.

Voorbereidingskrediet: het totale voorbereidingskrediet ultimo 2025 bedraagt € 2.300.000,-. Hiervan resteert een bedrag van € 307.385,-.

Fasering:

- Start landaanwinning: op z'n vroegst in 2029.
- Doorlooptijd: verwacht doorlopend tot eind 2040.
- Bataviyahaven: de daadwerkelijke woningbouw kan op deze locatie binnen enkele jaren van start gaan. Bouwblok 3 is gegund na een tenderprocedure en voor bouwblokken 4-5 is een tenderprocedure in voorbereiding.

Bijzonderheden:

- In december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiervoor is tevens een beleidsregel kostenverhaal opgesteld.
- Een voornaam risico is de medewerking van bijvoorbeeld het Rijk ten aanzien van landaanwinning. De Staat is bovendien grondeigenaar van de betreffende wateren.
- Binnen het plangebied bevindt zich de actieve grondexploitatie Bataviakwartier. De grondexploitatie is in 2025 herzien.

Samenwerking en grondeigendom

Het plangebied kent diverse grondeigenaren en belanghebbenden, zoals de staat en het waterschap. Deze partijen zijn essentieel voor het mogelijk maken van de ambities binnen dit project. Daarnaast zijn Bataviastad, Batavialand en de provincie belangrijke gesprekspartners voor de verdere gebiedsontwikkeling.

3. Stadshart Zilverpark West

Ingangsdatum krediet: juli 2023

Locatie: Centrum.

Vorbereidingskrediet

Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 500.000,-. Hiervan resteert momenteel een bedrag van € 486.460,97. Dit krediet is afkomstig uit de Kadernota 2024.

Bijzonderheden

Het stationsgebied bevindt zich momenteel in ontwikkeling. In dit kader wordt onder meer een herdenkingsplek gerealiseerd aan de Zilverparkkade en wordt een skatepark aangelegd. Om ruimte te creëren voor deze ontwikkelingen is het noodzakelijk de rotonde nabij het ziekenhuis om te vormen tot een T-splitsing. Daarnaast vinden werkzaamheden plaats gericht op de afronding van het bus-eiland. Verder zijn aanpassingen aan de ondergrondse infrastructuur noodzakelijk. De verdere planvorming voor de woningbouw is inmiddels opgestart.

4. Stadshart De Trommel

Ingangsdatum krediet: September 2023

Locatie: Centrum.

Programma: het oorspronkelijk zeer breed opgezette programma inclusief een Poppodium, bleek in de eerste uitvraag niet haalbaar. Besloten is daarom om de realisatie van een Poppodium geen deel meer te laten uitmaken van de ontwikkeling van De Trommel. In de tweede uitvraag wordt gezet op een grotere betrokkenheid van de markt bij de invulling van het programma, binnen de kaders van de bestuurlijke opdracht.

Vorbereidingskrediet: Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 430.000,-. Hiervan resteert een bedrag van € 194.247,38.

Fasering: Indicatie start bouw 2028/ 2029.

Bijzonderheden: In 2026 ligt de focus op het vrijmaken van het gebouw van huurders. Naar verwachting kan het gebouw in 2027 worden gesloopt. Het moment van tenderen wordt bepaald op basis van de planning en voortgang van omliggende bouwprojecten.

5. De Akker Binnenhavenweg

Ingangsdatum krediet: Juli 2021

Locatie: Gelegen aan de Binnenhaven en de Zuigerplasdreef.

Programma: 550 woningen en 29 CPO-woningen in een aangepaste mix.

Vorbereidingskrediet: Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 567.000,- en heeft betrekking op acht projecten. Het deelbudget voor De (kleine) Akker is inmiddels volledig benut. Het betreft het voorbereidingskrediet 'potentiële woningbouwlocaties' (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021). Daarnaast is in 2025 een aanvullend krediet van € 194.000,- toegekend (zie ook paragraaf 3.2). De ontwikkeling is tijdens de verkenningsfase uitgebreid in zowel het aantal woningen als de omvang van het project, waardoor een nieuw voorbereidingskrediet noodzakelijk is om het project voort te zetten.

Fasering: indicatie start bouw: 2027.

Bijzonderheden:

- De locatie kent drie grondeigenaren: de gemeente, Janssen Bouwontwikkeling en een particuliere eigenaar (agrarisch gebruik).
- De locatie is aangewezen als turbolocatie woningbouw, inclusief ruimte voor een CPO initiatief.
- Beide particuliere eigenaren hebben een ontwikkelaar gecontracteerd.
- Het CPO-initiatief heeft grond toegewezen gekregen op perceel 1070 van één van de ontwikkelpartijen.
- Het gemeentelijk perceel is toegewezen aan Centrada ten behoeve van sociale woningbouw.

6. Zuiderhage

Ingangsdatum krediet: Augustus 2023.

Locatie: Lelystad Zuid nabij Warande 1e deelgebied.

Vorbereidingskrediet: Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 2.838.000,-, waarvan € 1.344.394,- resteert.

Bijzonderheden:

- Op 19 januari 2024 hebben diverse stakeholders de bestuursovereenkomst 'ontwikkeling grootschalige woningbouw ZuiderC' ondertekend.
- Op 27 september 2024 is met het Rijksvastgoedbedrijf - als grondeigenaar van circa 90% van de gronden - een samenwerkingsovereenkomst gesloten.
- Op 4 november 2024 is de werknaam ZuiderC vervallen en vervangen door Zuiderhage.
- Afgesproken is dat de uitvoeringsorganisatie de businesscase voor Zuiderhage periodiek actualiseert en dat jaarlijks onderling wordt afgerekend conform de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.
- In maart 2026 is de gezamenlijke grondexploitatie geactualiseerd en vastgesteld door de stuurgroep. Binnen de gemeente wordt de vertaling gemaakt naar een gemeentelijke grondexploitatie, die in mei 2026 wordt voorgelegd aan het college.

7. Skatepark Lelystad Haven

Ingangsdatum krediet: juli 2021

Locatie: gelegen in de wijk Lelystad Haven aan de Binnendijk.

Programma: sociale huurwoningen (Centrada).

Vorbereidingskrediet: Het totale budget van € 567.000,- betreft acht projecten. Het budget voor dit project is nagenoeg uitgenut. Het betreft het voorbereidingskrediet 'potentiële woningbouwlocaties' (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021). Een aanvullend voorbereidingskrediet is in voorbereiding en zal aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Fasering: indicatie start bouw 2025.

Bijzonderheden: er is nog geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Het project is gestart met de intentie om de ontwikkeling in gezamenlijkheid met Centrada en Groupius wonen vorm te geven. Momenteel is de status dat alleen Centrada participeert in de ontwikkeling. Naar verwachting zal de uitgebreide BOPA procedure in Q3 van 2026 starten.

8. Fjord Centrada

Ingangsdatum krediet: september 2024

Locatie: Fjord, naast huidige locatie IDO.

Programma: sociale huurwoningen (Centrada) en nieuwe onderkomen voor IDO (uitbreiding woningbouw en verduurzaming en verbetering gemeentelijk vastgoed).

Vorbereidingskrediet: Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 48.000,-. Er wordt nog een grex ter besluitvorming voorgelegd en een investeringskrediet aangevraagd. Ultimo 2025 is er € 57.345,- aan kosten gemaakt, waardoor er dus sprake is van een overschrijding.

Op 3 september 2024 heeft het college besloten om vanuit het revolverend voorbereidingskrediet een voorbereidingskrediet van € 48.000 beschikbaar te stellen voor de gezamenlijke verkenning door de gemeente en Centrada naar de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening met sociale huurappartementen op de locatie Fjord.

Fasering: Definitiefase, samenwerkingsovereenkomst en koop-realisatieovereenkomst in 2026. Het project heeft in 2025 vertraging opgelopen.

9. Voorhof Centrada

Ingangsdatum krediet: september 2024

Locatie: Voorhof, noordzijde van het geplande nieuwe kindcentrum.

Programma: sociale huurwoningen (Centrada) en nieuw onderkomen voor wijkvoorziening Het Palet (zijnde de uitbreiding van woningbouw en verduurzaming en verbetering van gemeentelijk vastgoed).

Vorbereidingskrediet: Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 49.500,-. Er wordt nog een investeringskrediet aangevraagd en de grex wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Ultimo 2025 is er € 50.220,- aan kosten gemaakt, waardoor er dus sprake is van een overschrijding.

Op 3 september 2024 heeft het college besloten om vanuit het revolverend voorbereidingskrediet een bedrag van € 49.500,- beschikbaar te stellen voor de gezamenlijke verkenning door de gemeente en Centrada naar de ontwikkeling van een wijkvoorziening met sociale huurappartementen op de locatie Voorhof.

Fasering: Definitiefase, samenwerkingsovereenkomst en koop-realisatieovereenkomst in 2026. Het project heeft in 2025 vertraging opgelopen.

10. CPO Wold

Ingangsdatum krediet: 17 december 2024

Locatie: Woldpad (Wold).

Programma: 11 koopappartementen (CPO).

Hoogte voorbereidingskrediet: Het totale voorbereidingskrediet bedraagt € 34.000,-, waarvan € 31.823,- ultimo 2025 is uitgegeven. Om de zorgvuldige planvorming voort te zetten, wordt in de komende periode een inschatting gemaakt van de hoogte van het aanvullende krediet dat nodig is tot aan het vaststellen van de GREX. Het voorstel is om dit in de eerste raadsvergadering van juni ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Fasering: Definitiefase, samenwerkingsovereenkomst en koop-realisatieovereenkomst in 2026. Het project heeft in 2025 vertraging opgelopen.



