

MEERJAREN PROGNOSE

MPG 2025



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	4
1.3	Systematiek bestemming financieel resultaat grondbedrijf	5
1.4	Weerstandsvormogen en weerstandscapaciteit	5
1.5	Economie	5
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 2024	13
2.4	Grondmarkt en faseringsinvloeden (rente en inflatie)	14
2.4.1	Rente	14
2.4.2	Grondmarkt en inflatie	14
2.4.3	Verwerking inflatie in grondexploitaties	16
2.4.4	Discontovoet en vergelijkbaarheid grondexploitaties	17
2.5	Risicomanagement en weerstandsvormogen	17

HOOFDSTUK 3

Invloed op jaarresultaat 2024

3.1	Resultaat 2024	19
3.2	Toelichting resultaat grondexploitaties 2024	19

Bijlage 1	Introductie systematiek grondexploitaties / MPG	23
Bijlage 2	Top 7 grondexploitaties en verschillenanalyse jaarschijf 2024	31
Bijlage 3	Exploitaties in voorbereiding en voorbereidingskredieten	70

Colofon: In samenwerking met: Team Grondzaken | Grafische verzorging: Mediaburo

Hoofdstuk 1 Algemeen

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna: MPG). De MPG geeft inzicht in het programma van de totale portefeuille aan grondexploitaties en in de financiën. De voornaamste gegevens over programmering, fasering en financieel resultaat worden gepresenteerd en de meest in het oog springende verschillen ten opzichte van de vorige MPG worden toegelicht. De MPG is opgebouwd uit een aantal delen.

1.1 INLEIDING

Het algemene deel van de MPG is opgenomen in hoofdstuk 1. Zo komt de P&C cyclus aan de orde waarin de relatie van de MPG met andere rapportages wordt gelegd. Verder wordt aandacht besteed aan de algemene economische situatie en specifiek de woningbouwsituatie in Lelystad.

Hoofdstuk 2 grondexploitatieportefeuille bevat de kern van deze rapportage, te weten het totaaloverzicht van de grondexploitaties met een verklaring van de gewijzigde inzichten in de geprognosticeerde resultaten. Daarnaast is in dit hoofdstuk een overzicht opgenomen van het totaalprogramma wonen en bedrijventerreinen en komen de faseringsinvloeden en de grondmarkt aan de orde. Tevens wordt ingegaan op risicomanagement en het weerstandsvormogen.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op winstneming en diverse mutaties in onder andere voorzieningen, waarvan het saldo het resultaat vormt voor het jaar 2024.

Verder is een drietal bijlagen opgenomen waarvan bijlage 1 inzicht biedt in de rekenmethodiek die wordt gebruikt bij grondexploitaties. Naast de bestaande grondexploitaties per 1 januari 2025, worden ook de vastgestelde exploitaties uit 2024 toegelicht in bijlage 2. Een toelichting op de exploitaties die in voorbereiding zijn en waar een voorbereidingskrediet van toepassing is, wordt gegeven in bijlage 3.

In bijlage 2 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op een aantal lopende exploitaties, te weten Warande deelgebied I, Parkwijk, bedrijventerrein Flevokust Haven, Stationsgebied West, Theater-

kwartier en Bataviastad en Bataviyahaven (na samenvoeging Bataviakwartier). Deze selectie is gemaakt naar volume (nog te realiseren kosten en opbrengsten) in combinatie met het wel of niet aanwezig zijn van een voorziening. Dit deel van de toelichting in bijlage 2 betreft dus lopende exploitaties en is een gedeeltelijke specificatie van het hiervoor genoemde totaaloverzicht grondexploitaties dat aan de orde komt in hoofdstuk 2. Indien zich van belang zijnde wijzigingen voordoen in andere exploitaties (bijvoorbeeld afwijkingen in de jaarschijf 2024 indien deze meer dan € 350.000,- bedragen), dan wordt dat ook in bijlage 2 toegelicht. Indien er zich in andere exploitaties grote verschillen in de netto contante waarde voordoen dan de hiervoor genoemde exploitaties, dan wordt dat toegelicht in paragraaf 2.2.

Verder wordt in bijlage 2 een verkorte toelichting gegeven op de vastgestelde grondexploitatie in 2024, te weten Campusgebied Midden.

De toe te lichten (top 7) exploitaties zijn dus:

Lopende grondexploitaties

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

Vastgestelde grondexploitaties 2024

7. Campusgebied Midden

MPG, jaarrekening en kadernota (P&C cyclus)

1.2.1 VERZAMELDOCUMENT

De MPG is een verzameldocument waarin verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van door de raad vastgestelde grondexploitaties. De uitgangspunten, zoals het bouwprogramma en het financieel kader, worden bij vaststelling van de grondexploitatie (en bij vaststelling van het bestemmingsplan) door de raad aangegeven.

1.2.2 GRONDEXPLOITATIES NA VASTSTELLING

Na het vaststellen van een grondexploitatie kunnen zich ontwikkelingen voordoen waardoor kaders en prognosticeerde uitkomsten wijzigen. Deze ontwikkelingen kunnen economisch van aard zijn zoals inflatie, rente en economische conjunctuur. Ontwikkelingen kunnen zich ook voordoen op het gebied van wetgeving, bijvoorbeeld op het terrein van milieu (stikstof). Ook een verstoring van vraag en aanbod door bepaalde factoren (denk aan een pandemie of een oorlog) kan zorgen voor prijsontwikkelingen op de grondstoffenmarkt. Ontwikkelingen kunnen ook plaatsvinden op specifieke locaties in de stad waardoor faseringen wijzigen of woningbouwprogramma's en ontwerpen moeten worden aangepast. Ook beleidsuitgangspunten op gemeentelijk niveau kunnen invloed hebben op grondexploitaties. Deze invloeden worden vanuit projectmanagement in samenwerking met de adviseurs van grondzaken gemanaged en wordt er gestuurd op gewenste uitkomsten. Daardoor worden jaarlijks de grondexploitaties bijgewerkt en worden de wijzigingen via de MPG opnieuw aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

1.2.3 BEDRIJFSECONOMISCH KARAKTER

De MPG is onderdeel van de P&C cyclus. Een verschil met de reguliere activiteiten van de gemeente, is dat het grondbedrijf een meer bedrijfseconomisch karakter heeft. De gemeente zorgt voor de productie van bouwrijpe grond, waarbij wordt gewerkt met opbrengsten en kosten die marktafhankelijk zijn. Omdat er ondernemingsactiviteiten worden uitgevoerd, wordt er naast de jaarrekening separaat verslag gedaan van de ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties en is er

omzetbelasting en vennootschapsbelasting verschuldigd. Inmiddels zijn sinds de invoering van de vennootschapsbelasting voor gemeentelijke grondexploitaties de eerste belastingaangiften verstuurd.

1.2.4 P&C CYCLUS

De gemeenteraad stelt in het voorjaar de kadernota vast waarna in het najaar de begroting volgt. De grondexploitaties worden jaarlijks bij de jaarrekening geactualiseerd. Deze nieuwe waardering is de basis voor de MPG. In de MPG worden actualisaties toegelicht en de MPG dient ook als basis voor het actualiseren van jaarbudgetten 2025 en 2026 in de begroting. De aanpassing van de jaarbudgetten wordt administratief budgetneutraal verwerkt. Het effect van de actualisatie op bijvoorbeeld (tussentijdse) winstneming of op de verliesvoorziening wordt bij de jaarrekening verwerkt (zie paragraaf 1.2.5). De actualisatie van de bouwgronden in exploitatie (het onderhanden werk, zijnde de boekwaarde) en de hieraan toe te rekenen rentekosten werken ook door naar de jaarrekening. De wetgeving schijft voor dat deze toerekening jaarlijks wordt geactualiseerd. De mutatie in de rentekosten wordt bij het opstellen van de jaarrekening verwerkt in het jaarlijkse rekeningresultaat.

1.2.5 MPG EN JAARREKENING

De MPG moet in samenhang worden gezien met de jaarrekening. In de paragraaf grondbeleid wordt in hoofdlijnen financiële informatie verstrekt, in de MPG wordt meer in detail informatie verstrekt. Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie betreft het maken van schattingen van toekomstige baten en lasten. Een verliesvoorziening wordt getroffen als een project op einddatum naar verwachting verlieslatend is. Bij een verwacht positief resultaat op einddatum wordt er overgegaan tot (tussentijdse) winstneming. De inschattingen hebben hiermee een directe invloed op het resultaat in de jaarrekening.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV) schrijft voor dat als er na 31 december inzichten worden



verkregen die van belang zijn voor de financiële positie, deze dienen te worden verwerkt in de jaarrekening. Daarom worden de MPG en de jaarrekening tegelijkertijd opgesteld en aan de raad aangeboden. De MPG moet vooral gezien worden als een meer gedetailleerde toelichting op de voortgang van de grondexploitaties en de actualisatie van de jaarbudgetten voor de jaren 2025 en 2026. De jaarrekening en het jaarverslag geven weinig ruimte voor deze extra toelichting.

1.3 SYSTEMATIEK BESTEMMING FINANCIËEL RESULTAAT GRONDBEDRIJF

De jaarlijkse resultaatbepaling voor de tussentijdse winstneming is gebaseerd op de Percentage Of Completion methodiek en is wettelijk voorgeschreven. Dit resultaat is onderdeel van het totaal gemeentelijk resultaat. De raad neemt ieder jaar bij vaststelling van de jaarstukken een besluit over de bestemming van het totaal gemeentelijk jaarrekeningresultaat aan de hand van de zogenoemde watervalsystematiek:

1.4 WEERSTANDSVERMOGEN EN WEERSTANDSCAPACITEIT

In de programmabegroting en in de jaarstukken wordt aan de hand van de paragraaf 'weerstandsvermogen en risicobeheersing' inzicht gegeven in de risico's van de grondexploitaties en het beslag hiervan op het beschik-

1. Bij de bestemming van het jaarrekeningresultaat wordt er eerst gekeken naar het benodigde niveau van de weerstandscapaciteit, ter afdekking van de (eveneens in de jaarstukken geïnterpreteerde) risico's. Indien het weerstandsvermogen niet voldoet aan de norm zoals door de raad is vastgesteld, zal een positief jaarrekeningresultaat eerst worden aangewend om de beschikbare weerstandscapaciteit aan te zuiveren.

2. Wanneer het weerstandsvermogen voldoet aan de norm zoals door de raad is vastgesteld, zal een positief jaarrekeningresultaat (of dat wat ervan over is na uitvoering van stap 1) worden toegevoegd aan de reserve ontwikkeling stad. De middelen in deze reserve kunnen op basis van een raadsbesluit worden aangewend als incidentele dekking.

bare weerstandsvermogen. Het beleid hoe met risico beheersing om wordt gegaan is vastgelegd in de nota risicomanagement en weerstandsvermogen.

1.5 ECONOMIE

Voor het jaar 2025 wordt door het CPB een gematigde groei van de economie voorspeld van 1,6% na de schokken van de afgelopen jaren. De groei van het Bruto Binnenland Product steeg in 2022 met 5%, in 2023 kwam de groei uit op 0,1% en de groei in 2024 bedroeg 0,6%. De Nederlandse economie zet een tandje bij geholpen door aantrekkende wereldhandel, stabilisatie van de energieprijzen, hogere lonen en lastenverlichting. De lonen stijgen sneller dan de inflatie, waardoor de economie groeit als gevolg van meer bestedingen. Wel zijn er nog steeds de nodige geopolitieke onzekerheden die grote economische gevolgen kunnen hebben.

Het is de verwachting dat gedurende 2025 de investeringen weer aantrekken. De verbeterde vooruitzichten voor bedrijven betekenen dat ook de investeringen in 2025 weer bijdragen aan de groei, na een aantal kwartalen in 2023 stevig te zijn afgenomen. De woninginvesteringen trekken ook weer aan. Het aantal afgegeven



bouwvergunningen is recent gestegen en het sentiment in de bouw is verbeterd nu de grootste kostenstijgingen achter de rug lijken te zijn en de huizenprijzen weer stijgen. De overheidsinvesteringen blijven ook de komende jaren groeien. Zie verder paragraaf 2.4.2.

1.6 WONINGBOUW IN LELYSTAD

In de Woonvisie Lelystad 2022-2027 is de woningbouwopgave in Lelystad uitgewerkt. Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. In de Woondeal MRA (maart 2023) is opgenomen dat Lelystad – als onderdeel van de totale benodigde woningbouw in de MRA – in de periode tot en met 2030 ca. 10.200 nieuwe woningen zal realiseren.

De nieuwbouw van woningen in Lelystad is er op gericht om de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.

Zuiderhage (voormalig Warande 2.0/ ZuiderC) in Lelystad

stad Zuid biedt mogelijkheden om te voldoen aan een verhoogde en versnelde vraag om bouwgrond. Verder dragen de bestaande stad en de kust locaties bij aan de verdere invulling van de woningbouwopgave. Bij inbreidingslocaties is de doorlooptijd doorgaans langer dan bij uitleglocaties in verband met de participatie van omwonenden. De huidige productiecapaciteit (gronden in voorraad) is gebaseerd op 350 woningen per jaar. De verhoging van de productiedoelstellingen vraagt dan ook om vergroting van de productiecapaciteit. Verder vindt er woningbouw plaats op gronden van derden. Gezamenlijk moet dit de woningbouw opleveren waar behoefte aan is.

Bij de ontwikkeling van gebieden is lange tijd het uitgangspunt geweest dat de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de openbare ruimte zoveel mogelijk uit de ontwikkeling zelf worden gedekt. Wanneer de gemeente zelf de grondexploitatie voert, worden deze kosten gedekt via de grondopbrengsten. De gemeente verwerft gronden, maakt deze bouwrijp en verkoopt vervolgens aan ontwikkelaars. De ontvangen grondopbrengsten worden gebruikt om de gemeentelijke investeringen te dekken, denk aan de kosten voor aanleg van de open-

bare ruimte, nutsvoorzieningen, infrastructuur en de inzet van de gemeentelijke projectorganisatie en andere proceskosten.

Wanneer de gemeente niet zelf de grondexploitatie voert en de gronden in eigendom zijn van andere partijen, wordt kostenverhaal op die andere partijen toegepast via publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten. Hierbij gaat het om dezelfde gemeentelijke investeringen als hiervoor genoemd bij de eigen gemeentelijke grondexploitaties.

Met de invoering van het maatschappelijk grondbeleid is het uitgangspunt dat de kosten van een ontwikkeling door dezelfde ontwikkeling moeten worden gedekt, gedeeltelijk losgelaten. Onze opgaven zijn groot en complex en er worden hoge eisen gesteld aan ambities op het gebied van de kwaliteit van ontwikkelingen. Binnen dit beleid bestaat de ruimte om gemeentelijke investeringen te doen, mits deze passen binnen duidelijke financiële kaders, de juridische mogelijkheden en een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde opleveren. Daarmee wordt beoogd te bereiken dat de ontwikkelingen een belangrijke bijdrage leveren aan het verhogen van het welzijn in Lelystad. Dat kan bijvoorbeeld gaan

om investeringen in extra groen, duurzame mobiliteit of sociale woningbouw, waarbij de gemeente bewust kiest voor een bredere maatschappelijke afweging dan alleen financiële dekking binnen de grondexploitatie. Toch blijft ook hier het principe van kostendekking van kracht, zij het met de kanttekening dat de gemeente vanwege het maatschappelijk belang een deel van de dekking niet uit de grondopbrengsten of het kostenverhaal haalt, maar uit andere aangewezen dekkingsmiddelen. Er wordt dus niet standaard ingezet op de hoogst haalbare verkoopprijs bij een gronduitgifte, maar wordt er gestreefd naar het hoogst haalbare integrale resultaat. Het is belangrijk dat mede door inzet van het maatschappelijk grondbeleid regie blijft te worden gevoerd om de woningbouwopgave zowel kwantitatief als kwalitatief mogelijk te maken.

1.7 VERTROUWELIJKHEID

Specifieke informatie zijnde bepaalde cijfers die in bijlage 2 staan, kunnen door marktpartijen worden gebruikt in onderhandelingen over verkoop van grond of bij aanbestedingen voor infrastructuur. Vanwege deze economische belangen is bijlage 2 van de mpg vertrouwelijk en mag niet worden gedeeld met personen buiten de raad of het college.

ca. € 1,5 miljoen. Het verbeterde resultaat van Warande deelgebied 1 en De Veste 10 (samen met ca. € 3 miljoen verbeterd) kan de toename van het voorzieningen niveau met ca. € 4,0 miljoen niet compenseren. De toename van de voorzieningen komt op conto van de in 2024 nieuw vastgestelde exploitatie Campusgebied Midden.

De exploitatie Warande deelgebied 1 en Campusgebied Midden worden nader toegelicht in bijlage 2. De reden dat het resultaat van de Veste 10 is toegenomen, is dat er sprake is van een onvoorziene meevaller, omdat de winnende partij voor een aanzienlijk hoger bedrag heeft ingeschreven dan waar rekening mee werd gehouden.

Werken/ bedrijven

Ten opzichte van 1 januari 2024 is het saldo van de geprognoseerde netto contante waarde en voorzieningen voor grondexploitaties die grond uitgeven ten behoeve van bedrijventerreinen significant lager. Het verschil is toe te schrijven aan de invloed van rente die met name tot uiting komt bij de exploitatie Flevokust Haven, omdat hier sprake is van een groot volume en een negatieve boekwaarde (gerealiseerde opbrengsten zijn hoger dan de gerealiseerde kosten), waardoor deze exploitatie buitengewoon vatbaar is voor fluctuaties in de rente. Zoals verderop in paragraaf 2.4.1 wordt toegelicht, werd in 2024 gerekend met een rente van 0,89% en in 2025 met een percentage van 0,25.

De interne rente wordt berekend volgens de voorschrif-

ten van de commissie BBV, die voorschrijft dat gemeenten alleen de werkelijke rentelasten mogen doorbelasten. Omdat Lelystad lagere netto rentelasten heeft, rekenen de exploitaties dan ook met lagere rentepercentages. Bij een positieve boekwaarde (meer kosten dan opbrengsten) heeft dat een gunstig effect, omdat er minder rente wordt doorbelast aan de exploitatie. Echter, bij exploitaties waar de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten (negatieve boekwaarde), is er juist sprake van een nadelig rente effect. Er wordt immers minder rente toegerekend aan de exploitatie, waardoor het financiële voordeel minder wordt. Op totaal gemeentelijk niveau middelt dit effect zich uit in het treasury resultaat, waarbij de totale rentelasten en renteopbrengsten in balans blijven.

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 2025									
Projectnummer										
Projectomschrijving										
Printdatum										
Jaarschijven										
Kasstroom grondexploitatie										
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Grondvererving	€ 52.645.896	€ 4.761.478	€ 47.884.418	€ 4.289.725	€ 243.218	€ 228.535	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijp maken	€ 39.956.720	€ 12.530.821	€ 27.425.899	€ 3.533.073	€ 4.492.207	€ 4.174.348	€ 279.319	€ 51.875	€ 0	€ 0
Terreinafwerking	€ 43.719.960	€ 27.722.312	€ 15.997.648	€ 5.453.300	€ 4.308.892	€ 6.941.379	€ 4.771.311	€ 4.330.081	€ 1.023.518	€ 893.831
Groenvoorzieningen	€ 5.194.272	€ 3.542.191	€ 1.652.080	€ 1.778.934	€ 515.350	€ 507.116	€ 366.776	€ 259.890	€ 114.125	€ 0
Micromilieu	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek	€ 587.988	€ 370.850	€ 217.138	€ 226.025	€ 37.506	€ 50.334	€ 32.506	€ 24.480	€ 0	€ 0
Onvoorzien	€ 544.177	€ 0	€ 544.177	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 17.577.773	€ 8.949.972	€ 8.627.801	€ 987.296	€ 2.805.496	€ 3.330.778	€ 1.826.403	€ 0	€ 0	€ 0
Infrastructuur	€ 9.318.939	€ 3.242.503	€ 6.076.436	€ 3.242.503	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planvoorbereiding	€ 35.342.267	€ 8.757.839	€ 26.584.428	€ 2.412.183	€ 1.840.027	€ 1.407.234	€ 1.317.332	€ 990.386	€ 459.346	€ 331.331
Voorbereiding en toezicht	€ 19.102.010	€ 7.634.758	€ 11.467.252	€ 1.702.646	€ 1.570.506	€ 1.796.898	€ 1.160.832	€ 1.121.883	€ 175.220	€ 106.773
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.256.596	€ 0	€ 1.256.596	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 1.151.432	€ 811.356	€ 340.076	€ 190.536	€ 173.093	€ 150.685	€ 128.845	€ 103.117	€ 54.352	€ 10.728
Exploitatieresultaat	€ 13.740.056	€ 0	€ 13.740.056	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 27.749.318	€ 0	€ 27.749.318	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 267.887.405	€ 78.324.082	€ 189.563.323	€ 23.816.221	€ 15.986.295	€ 18.587.305	€ 9.883.324	€ 6.881.713	€ 1.826.561	€ 1.342.663
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
WONINGBOUW	€ 226.626.139	€ 78.759.162	€ 147.866.977	€ 20.130.031	€ 31.080.369	€ 8.030.963	€ 11.960.574	€ 7.153.088	€ 404.136	€ 0
Bedrijventerrein	€ 8.635	€ 0	€ 8.635	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 1.767.500	€ 1.767.500	€ 0	€ 0	€ 175.000	€ 1.505.000	€ 0	€ 87.500	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 3.476.596	€ 2.355.988	€ 1.120.607	€ 261.600	€ 94.177	€ 1.854.405	€ 145.806	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 7.441.068	€ 909.919	€ 6.531.149	€ 261.757	€ 224.363	€ 423.798	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 12.830.009	€ 1.587.585	€ 11.242.424	€ 810.454	€ 661.361	€ 115.770	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 3.235.651	€ 2.985.442	€ 250.209	€ 0	€ 0	€ 1.337.603	€ 1.647.839	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 6.240.700	€ 5.529.704	€ 710.996	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.529.704
Totale Opbrengsten	€ 261.626.297	€ 93.895.299	€ 167.730.999	€ 21.463.842	€ 32.235.270	€ 13.267.539	€ 13.754.220	€ 7.240.588	€ 404.136	€ 5.529.704
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Stand per 1-1-				-€ 21.832.325	-€ 24.534.507	-€ 8.178.368	-€ 14.693.086	-€ 11.149.144	-€ 10.866.005	-€ 12.597.698
Kosten	-€ 267.887.405	-€ 78.324.082	-€ 189.563.323	-€ 23.816.221	-€ 15.986.295	-€ 18.587.305	-€ 9.883.324	-€ 6.881.713	-€ 1.826.561	-€ 1.342.663
Opbrengsten	€ 261.626.297	€ 93.895.299	€ 167.730.999	€ 21.463.842	€ 32.235.270	€ 13.267.539	€ 13.754.220	€ 7.240.588	€ 404.136	€ 5.529.704
Kostenstijging	-€ 6.259.713	-€ 6.259.713		-€ 522.627	-€ 977.964	-€ 1.856.276	-€ 1.276.727	-€ 1.042.208	-€ 318.263	-€ 265.647
Opbrengstenstijging	€ 4.072.700	€ 4.072.700		€ 227.405	€ 1.146.557	€ 676.892	€ 987.440	€ 991.209	€ 43.196	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 397.841	-€ 397.841		-€ 68.225	-€ 93.404	-€ 57.404	-€ 69.187	-€ 47.552	-€ 34.201	-€ 27.869
Rente over positieve kasstroom	€ 141.789	€ 141.789		€ 13.644	€ 31.975	€ 41.836	€ 31.521	€ 22.814	€ 0	€ 0
Stand per 31-12-	-€ 8.704.172		-€ 21.832.325	-€ 24.534.507	-€ 8.178.368	-€ 14.693.086	-€ 11.149.144	-€ 10.866.005	-€ 12.597.698	-€ 8.704.172
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 7.604.647	1-1-2025								
Saldo op Eindwaarde	-€ 8.704.172	31-12-2031								
Saldo op Nominale Waarde	-€ 6.261.108									

Projectnaam	Totaal BEDRIJVENTERREINEN 2025										
Projectnummer											
Projectomschrijving											
Printdatum											
Jaarschijven											
Kasstroom grondexploitatie											
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
Grondverwerving	€ 46.362.856	€ 484.264	€ 45.878.591	€ 484.264	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijp maken	€ 51.896.779	€ 7.161.743	€ 44.735.037	€ 5.036.099	€ 1.016.195	€ 414.175	€ 297.921	€ 297.921	€ 66.226	€ 33.206	€ 0
Terreinafwerking	€ 52.148.741	€ 37.454.655	€ 14.694.086	€ 4.907.291	€ 11.789.626	€ 10.293.970	€ 9.229.712	€ 368.696	€ 244.463	€ 337.472	€ 283.425
Groenvoorzieningen	€ 6.275.651	€ 4.918.012	€ 1.357.639	€ 1.600.251	€ 1.866.080	€ 67.711	€ 53.333	€ 112.973	€ 560.600	€ 556.420	€ 100.644
Micromilieu	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek	€ 1.840.155	€ 1.307.892	€ 532.264	€ 320.319	€ 297.544	€ 302.004	€ 298.327	€ 67.193	€ 12.131	€ 9.216	€ 1.158
Onvoorzien	€ 190.660	€ 0	€ 190.660	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 4.259.688	€ 320.123	€ 3.939.565	€ 130.461	€ 119.745	€ 0	€ 0	€ 69.918	€ 0	€ 0	€ 0
Infrastructuur	€ 26.697.030	€ 25.915.830	€ 781.200	€ 6.607.267	€ 10.829.571	€ 6.577.456	€ 1.901.536	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planvoorbereiding	€ 27.579.872	€ 11.565.181	€ 16.014.692	€ 3.903.175	€ 3.376.888	€ 2.727.868	€ 1.160.487	€ 159.080	€ 111.362	€ 95.930	€ 30.390
Voorbereiding en toezicht	€ 21.633.103	€ 12.832.425	€ 8.800.678	€ 4.241.879	€ 3.941.513	€ 2.939.068	€ 1.192.916	€ 177.046	€ 131.592	€ 141.698	€ 66.714
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.231.318	€ 0	€ 2.231.318	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 3.142.306	€ 2.561.519	€ 580.788	€ 247.124	€ 914.803	€ 892.901	€ 225.221	€ 133.374	€ 49.205	€ 42.976	€ 55.915
Exploitatieresultaat	€ 43.347.163	€ 0	€ 43.347.163	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 30.129.529	€ 0	€ 30.129.529	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 317.734.852	€ 104.521.643	€ 213.213.208	€ 27.478.129	€ 34.151.965	€ 24.215.153	€ 14.359.453	€ 1.386.201	€ 1.175.579	€ 1.216.917	€ 538.247
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
WONINGBOUW	€ 2.327.520	€ 0	€ 2.327.520	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerrein	€ 329.463.524	€ 64.392.401	€ 265.071.123	€ 6.972.563	€ 6.101.814	€ 22.063.562	€ 15.230.273	€ 5.723.685	€ 4.218.438	€ 3.262.549	€ 819.517
Kantoren	€ 6.807	€ 0	€ 6.807	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 15.192.674	€ 4.511.509	€ 10.681.165	€ 1.793.077	€ 2.718.432	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 191.781	€ 0	€ 191.781	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 24.414.877	€ 1.748.266	€ 22.666.611	€ 1.748.266	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 669.637	€ 652.087	€ 17.550	€ 326.043	€ 326.043	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 714.281	€ 550.000	€ 164.281	€ 0	€ 0	€ 550.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 372.981.099	€ 71.854.262	€ 301.126.837	€ 10.839.948	€ 9.146.289	€ 22.613.562	€ 15.230.273	€ 5.723.685	€ 4.218.438	€ 3.262.549	€ 819.517
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032
Stand per 1-1-				€ 87.913.629	€ 70.955.400	€ 44.272.695	€ 40.671.330	€ 40.874.045	€ 45.544.111	€ 48.884.624	€ 51.158.379
Kosten	-€ 317.734.852	-€ 104.521.643	-€ 213.213.208	-€ 27.478.129	-€ 34.151.965	-€ 24.215.153	-€ 14.359.453	-€ 1.386.201	-€ 1.175.579	-€ 1.216.917	-€ 538.247
Opbrengsten	€ 372.981.099	€ 71.854.262	€ 301.126.837	€ 10.839.948	€ 9.146.289	€ 22.613.562	€ 15.230.273	€ 5.723.685	€ 4.218.438	€ 3.262.549	€ 819.517
Kostenstijging	-€ 7.859.578	-€ 7.859.578		-€ 631.350	-€ 2.174.342	-€ 2.414.232	-€ 1.861.862	-€ 210.440	-€ 205.788	-€ 241.705	-€ 119.858
Opbrengstenstijging	€ 3.407.473	€ 3.407.473		€ 91.518	€ 319.924	€ 304.736	€ 1.093.039	€ 533.464	€ 485.403	€ 448.171	€ 131.218
Rente over negatieve kasstroom	-€ 90.341	-€ 90.341		-€ 36.639	-€ 22.685	-€ 15.582	-€ 9.581	-€ 4.532	-€ 1.322	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 768.932	€ 768.932		€ 256.423	€ 200.073	€ 125.303	€ 110.299	€ 14.089	€ 19.363	€ 21.657	€ 21.725
Stand per 31-12-	€ 51.472.734		€ 87.913.629	€ 70.955.400	€ 44.272.695	€ 40.671.330	€ 40.874.045	€ 45.544.111	€ 48.884.624	€ 51.158.379	€ 51.472.734
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 46.722.908	1-1-2025		46.722.907,72	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032
Saldo op Eindwaarde	€ 51.472.734	31-12-2032		51.472.734,24							
Saldo op Nominale Waarde	€ 55.246.247										

2.3 PROGRAMMA WONEN EN BEDRIJVEN-TERREINEN 2024

In de onderstaande tabel zijn de woningen opgenomen die momenteel deel uitmaken van de vastgestelde grondexploitaties. Van de gerealiseerde woningen lopen de grondexploitaties terug tot 2005 (WOP NW2). Het betreft dus aantallen gerealiseerde en te realiseren woningen in de lopende grondexploitaties.

Bedrijven

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. Voor de bedrijventerreinen wordt een overzicht geboden van het aantal m² uitgeefbare grond in gemeentelijke grondexploitaties.

Woningbouw

In de tabel woningbouw is het aantal woningen weergegeven. Verder vindt er productie plaats op gronden van derden en zijn niet in onderstaande tabellen opgenomen. Woningbouwproductie vindt immers ook plaats op gronden van derden waarvoor geen verantwoording in de MPG plaatsvindt. Ook de uitbreiding van de gemeentelijke productiecapaciteit (voorraad bouwgrond) is in dit overzicht nog niet meegenomen, omdat hiervoor nog geen grondexploitaties zijn vastgesteld. De tabel betreft daarmee zoals eerder vermeld enkel de aantallen uit de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties (harde productiecapaciteit).

De prognose voor de overdracht van gronden (547) voor het jaar 2024 is niet behaald. Het aantal is met 408 gere-

liseerde woningen lager uitgevallen en heeft de volgende oorzaken.

Projectmatig meergezinswoningen (appartementen)

De 48 woningen die voor De Veste waren gepland voor 2024 zijn doorgeschoven naar 2025 omdat de tenderprocedure langer heeft geduurd dan voorzien, tevens moest tijd worden geïnvesteerd in aanvullende afspraken met de winnende partij. In Stationsgebied West zijn 25 projectmatige woningen verschoven naar sociaal. Op het Werkeiland was oorspronkelijk met 14 woningen rekening gehouden, echter de realisatie (op termijn) is onzeker door klachten van bewoners over deze ontwikkeling.

Projectmatige eengezinswoningen

Projectmatig zijn er minder eengezinswoningen opgeleverd. De prognose voor Houtribhoogte was 31 woningen, maar er heeft geen realisatie plaatsgevonden. Het appartementencomplex is uit de programmering gehaald en verder is er een issue met een mandelig terrein waardoor de ontwikkeling vertraging heeft opgelopen. De verwachting is dat in 2025 de ontwikkelaar begint met de verkoop en de aanvraag voor de omgevingsvergunning doet. De start bouw zal vermoedelijk begin 2026 plaatsvinden met een vermoedelijke oplevering in 2027 gezien de eisen van het waterschap ten aanzien van het 'stormseizoen'. In Warande is het verschil met name te verklaren doordat opties op particuliere kavels zijn teruggegeven. De kavels zijn vervolgens wel weer opnieuw in optie gegeven, de aantallen woningen schuiven door naar volgende jaren. De aantallen voor buitenhof (21 stuks) zijn niet gehaald omdat de realisatie van woon-zorgappartementen op het Kraaienhof is vertraagd vanwege procedures rond de omgevingsvergunning.

Woningbouw totaal

Programma	Totaal	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Nog te	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		2024	tot 31-12-2024	realiseren						en verder
Woningen	5.503	408	3.726	1.777	270	532	90	340	268	277
MGW	2.200	107	861	1.339	140	377	0	277	268	277
Sociaal	611	107	455	156	78	0	0	34	0	44
Projectmatig	1.589	0	406	1.183	62	377	0	243	268	233
EGW	3.303	301	2.865	438	130	155	90	63	0	0
Sociaal	307	70	307	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	2.366	216	2.129	237	83	92	34	28	0	0
PO	630	15	429	201	47	63	56	35	0	0
Voorzieningen	27.728	267	14.268	13.460	850	1.000	10.360	750	500	0

De post voorzieningen betreft het aantal m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) zoals horeca, hotelaccommodatie en kantoren.

Bedrijventerreinen totaal

Programma	Totaal	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Nog te	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		2024	tot 31-12-2024	realiseren						en verder
Bedrijven	3.961.000	30.192	3.402.419	558.581	73.115	67.528	159.150	131.064	51.416	76.306
Diversen 1	29.146	18	20.766	8.380	0	8.380	0	0	0	0
Diversen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Uitbreiding productiecapaciteit woningbouw

De tabellen geven een prognose voor de realisatie op basis van de vastgestelde grondexploitaties. In het licht van de doelstellingen in paragraaf 1.6 is uitbreiding van de productiecapaciteit nodig om de doelstellingen in het kader van de woningbouwversnelling te halen. In bijlage 3 wordt een overzicht gegeven van exploitaties in voorbereiding waar sprake is van een voorbereidingskrediet.

2.4 GRONDMARKT EN FASERINGSINVLOEDEN (RENTE EN INFLATIE)

2.4.1 RENTE

Omdat grondexploitaties een lange looptijd hebben, wordt rekening gehouden met rente. De rente over het geïnvesteerd vermogen wordt conform de vastgestelde rekenmethode op concernniveau berekend. In de grondexploitatie is over 2024 gerekend met 0,89% aan rente. Doordat in 2023 rekening werd gehouden met 1,25% rente over het jaar 2024 (jaarschijf 2024), is er sprake van een rente effect dat afhankelijk van een positieve of negatieve boekwaarde een verschillend effect per exploitatie heeft.

Het hanteren van een stabiele en voorzichtige omslagrente is van belang, omdat al te grote fluctuaties een aanzienlijk effect hebben op het resultaat. Vanaf 2025 geldt volgens de BBV-voorschriften dat de rente BIE gelijk wordt gesteld aan de rente van de Algemene Dienst. De verwachting is dat het saldo van rentebaten en rentelasten vanaf 2025 negatief zal zijn, iets wat leidt tot een negatieve renteomslag. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe wordt ook hier gekozen voor een rente van 0,25% waardoor in lijn met de begroting van 2025 sprake is van een stabiel rentepercentage. Omdat in 2023 rekening werd gehouden met een langjarig percentage van 1,25 na 2024, is er ook een rente effect vanaf 2025 en verder omdat zoals aangegeven, vanaf 2025 langjarig met een rente van 0,25% wordt gerekend. Als het rente effect in een exploitatie significant is, dan wordt dat meegenomen in de toelichting bij de exploitatie.

2.4.2 GRONDMARKT EN INFLATIE

Woningbouw

De woningmarkt is oververhit. Door de aanhoudende krapte, dalende hypotheekrente, stijgende lonen en ruimere leennormen is de verwachting dat de woningprijsstijging in 2025 aanhoudt (6-10%). Door deze aanhoudende prijsstijgingen komt de betaalbaarheid van woningen verder onder druk te staan. Hoewel de inkomens stijgen, is de verwachting dat deze stijging teniet wordt gedaan door de stijging van woonlasten.

De productie van nieuwbouwwoningen komt langzaam weer op gang na een dip. Of het aantrekken van de nieuwbouwproductie blijvend is, is nog de vraag. Het aantal verleende bouwvergunningen dat in de laatste maanden van het derde kwartaal 2024 is met meer dan 20% gedaald ten opzichte van dezelfde maanden een jaar eerder. De focus in nieuwbouwprojecten ligt op betaalbare woningbouw.



Er wordt voornamelijk gebouwd voor starters en dus minder om doorstroming te bevorderen. Dit vertaalt zich in kleiner wordende nieuwbouwwoningen en hogere vierkante meterprijzen. Door het geringe aanbod op de markt voor bestaande woningen en kwalitatief goede duurzaamheidsaspecten neemt de vraag naar nieuwbouwwoningen toe, met een opwaartse (nieuwbouw)prijsdruk tot gevolg. Er is dus sprake van een droogkokende markt. De krapte op de markt leidt tot minder keuze en de noodzaak tot overbieden voor de koper. De reactie van de (nieuwbouw)markt is traag. Een landelijke mismatch tussen vraag en aanbod in woningtypes frustreert de doorstromingsmogelijkheden verder. Daarnaast is het voor huiseigenaren financieel aantrekkelijk te wachten met de verkoop van woningen door aanhoudende prijsstijgingen.

De inwerkingtreding van de wet betaalbare huur neemt onzekerheid weg bij beleggers. Op korte termijn heeft de wet geleid tot een lager (midden) huuraanbod doordat beleggers zijn gaan uitpenden (verkopen) en de huurprijzen in de vrije sector stijgen door de wet betaalbare huur. Wat de lange termijn impact van deze wetgeving is, moet nog blijken. De vraag naar betaalbare huurwoningen is structureel en kent daardoor een laag risicoprofiel voor beleggers.

De overheid neemt meer regie op de woningmarkt met nieuwe regelgeving en prestatieafspraken. De nieuwe regering heeft de ambitie om 100.000 woningen per jaar te bouwen overgenomen. Het vorige kabinet wilde vooral bouwen waar de woningdruk het hoogst was. Het huidige kabinet wil nieuwbouw gelijkmatig over het land verdelen. Minder rendabele kleinschalige projecten en de capaciteit bij gemeenten brengen de doelstellingen in gevaar.

De overheid blijft (voorlopig) achter met concrete plannen. Vergelijkbaar met de beleidsdoelen van kabinet Rutte IV is het verhogen van bestaande bouw, splitsen van woningen en de transformatie van panden. Nieuw zijn de plannen voor het 'straatje erbij'. Doorrekeningen laten zien dat deze maatregelen zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende zijn.

Inflatie

De bouw- en infrasector worden geconfronteerd met een aanhoudende personeelskrapte. Het afgelopen jaar is deze krapte iets verzacht door teruglopende productievolumes. Echter blijven de (nieuwbouw)opgaven groot en zijn veel (grote) infrawerken aan vervanging toe. Dit heeft zich vertaald in sterk gestegen personeelskosten en ook voor 2025 worden loonsverhogingen van 6% tot 7% geëist door de werknemersvakbonden. Bij de materiaalkosten wordt een gematigde stijging verwacht. Ook zullen er onderlinge verschillen zijn in de prijsontwikkeling van diverse materialen.

De bovengemiddelde inflatie van de afgelopen jaren en de doorwerking naar de lonen, heeft de plankosten en VTU (voorbereiding/ toezicht/ uitvoering)-kosten doen stijgen. De verwachting is dat deze ontwikkeling (in licht afgezwakte mate) doorzet door het teruglopende inflatiecijfer. Sinds de forse materiaalprijsstijgingen in 2021 en 2022 hebben er nauwelijks prijsdalingen plaatsgevonden. Naar verwachting zullen de materiaalprijzen de komende jaren licht tot gematigd stijgen. Hoewel er een beperkte economische druk is op de materiaalprijzen, spelen monetaire factoren een rol in de prijsvorming (valutawaarderingen). Daarnaast kunnen als gevolg van de EU Green Deal en het emissiehandelssysteem ETS2 prijsstijgingen van materialen plaatsvinden door de toenemende kosten van



CO2-uitstoot.

Rente

De ECB heeft in 2024 de eerste beleidsrenteverlaging doorgevoerd nadat de rente in 2022 werd verhoogd om de inflatie in te perken. Dit heeft een doorwerking in de kortlopende, langjarige en hypotheekrentetarieven. De financieringskosten lopen hierdoor over de gehele linie terug. De omstandigheden die een rem op de bouwproductie zetten, zijn mogelijk ten einde. Van belang is te realiseren dat de langjarige hypotheekrente over het algemeen de bewegingen volgt van de rente op de kapitaalmarkt, die weer wordt beïnvloed door inflatieverwachtingen en concurrentie onder geldverstrekkers. Op de langere termijn kunnen vergrijzing, energietransitie, de-globalisering en stijgende staatsschulden leiden tot een hogere rente vanaf 2025 waardoor de komende periode toch onzeker blijft.

Grondwaarde

De residuele grondwaarde bleek tussen 2023 en 2024 redelijk stabiel. Sinds het tweede kwartaal van 2024 kantelt dit beeld en is een duidelijke stijging zichtbaar. Sinds medio 2024 trekt de nieuwbouwmarkt aan en stijgen de (vierkante meter) VON-prijzen. De woningprijzen stegen harder dan de woningbouwkosten, zodat dit heeft geleid tot een stijging van de theoretische residuele grondwaarde. De gemiddelde werkelijke prijs van bouwgrond van het kadaster (2024) beweegt sinds eind 2023 naar het hoogste niveau ooit: ruim boven de € 700,- per m². De grondmarkt zag er in 2024 dus goed uit en dit houdt naar verwachting in 2025 aan.

De grondwaardestijging zal in de duurdere niet gereguleerde segmenten sterker zijn dan in gereguleerde, doordat in de vrije sector meer ruimte is om kostenstijgingen door te rekenen in de verkoopprijs (geen aftoppingsgrenzen). Eventuele prijsstijgingen zullen een direct gevolg hebben voor de hoogte van de residuele grondwaarde. Omdat bij betaalbare woningbouw de ruimte om bouwkostenstijgingen door te rekenen in de VON-prijzen beperkt is, is de trend zichtbaar dat er kleiner wordende woningen worden gebouwd. Dit speelt ook in het middenhuur segment. De ontwikkeling van de grondwaarde in het sociale woningbouwsegment is over het algemeen stabiel, ook hier is de opbrengstpotentie gemaximaliseerd en worden er langjarige prestatieafspraken gemaakt over de grondprijs. (Outlook 2025 Metafoor).

2.4.3 VERWERKING INFLATIE IN GRONDEXPLOITATIES

Kosten
De voornaamste kostenposten die onderhevig zijn aan inflatie, betreffen de kosten voor Grond-, Weg-, en Waterbouw (de zogenoemde GWW kosten) en de plankosten & VTU. De doorgaans conservatief ingerekende parameters gelden niet voor één jaar, maar worden gehanteerd voor de volledige looptijd van iedere grondexploitatie. Er wordt onderscheid gemaakt in de actualisatie van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025 en een meerjarig percentage vanaf 1 januari 2025.

Voor 2025 geeft Metafoor een bandbreedte van 3,00% tot 7,00% en voor 2026-2027 een bandbreedte van 2,00% tot 5,00%. Het grootste gedeelte van deze grote stijging is toe te rekenen aan de stijgende arbeidskosten van de afgelopen periode. De kosten in de actualisatie worden voor 1 januari 2024 naar 1 januari 2025 verhoogd met 5,00%. Daarmee wordt gekozen om de bovenzijde van de genoemde bandbreedte te hanteren, waardoor zodoende een buffer wordt opgebouwd voor de jaren 2026-2027, aangezien Metafoor daarvoor een hoger percentage afgeeft dan het langjarig percentage van 2,00% dat momenteel vanaf 1 januari 2028 wordt gehanteerd in de grondexploitatie. Een nadere analyse van de gegevens zoals wordt gerapporteerd door het BouwkostenKompas voor GWW, laat zien dat de stijgende bouwkostenindex later een stagnatie laat zien en dat de aanbestedingsindex een daling aangeeft. Er lijkt de komende jaren dus geen sprake meer te zijn van excessieve kostenstijgingen zoals in de afgelopen jaren waardoor in lijn met de afgelopen jaren gekozen wordt om het eerder gehanteerde meerjarig percentage van 2,00% te handhaven vanaf 2028. Jaarlijkse aanpassing van dit percentage leidt tot onwenselijke en onrealistische fluctuaties in de uitkomsten. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de te hanteren parameters voor de komende jaren.

Opbrengsten
Gedurende het jaar 2024 zijn de toegepaste grondopbreng-

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029
Kostenstijging GWW	4,50 %	3,50 %	3,50 %	2,00 %	2,00 %
Kostenstijging overige kosten (zoals plankosten)	5,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %

Figuur: parameters kosten

sten voor woningbouw in Lelystad met 1,5% gestegen. Voor 2025 gaat Metafoor voor woningbouw in de reguliere koopsector uit van een bandbreedte van 8,00% tot 11,00% en voor de jaren 2026-2027 van 5,00% tot 8,00%. Voor de betaalbare koop zijn deze percentages 2,00% tot 5,00% voor 2025 en 2,00% tot 4,00% voor 2026-2027. Voor middenhuur en sociale huur komt Metafoor uit op 0,00% tot 2,00% voor zowel 2026 als 2026-2027.

Momenteel is de werkelijke ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten onzeker. Naar verwachting zullen de bouwkosten stijgen in 2025, ook de woningprijzen zullen naar verwachting stijgen in 2025. Per saldo is de verwachting dat de residuele grondwaarden stijgen in 2025. Vanuit de gemeente geredeneerd is een stabiel grondprijnsbeleid wenselijk. Grondprijzen worden doorgaans geleidelijk verhoogd of verlaagd in de exploitaties en bewegen dus niet direct met de markt mee.

De nog niet gecontracteerde grondprijzen voor woningbouw zullen per 1 januari 2025 opnieuw residueel berekend worden. Dit om aansluiting te krijgen op de (marktconforme) woningprijzen, bouwkosten en geldend beleid vanuit de gemeente Lelystad.

In navolging van het toegepaste meerjarig percentage per 1 januari 2025 wordt voor de opbrengstenstijging uitgegaan van de woningbouwcategorieën sociaal, goedkoop, betaalbaar en vrije sector. De opbrengstenstijging van de sociale grondprijzen wordt gebaseerd op de prestatieafspraken met de Lelystadse woningbouwcorporatie en voor de categorie goedkoop en betaalbaar naar het woonbeleid van de gemeente Lelystad. De grondopbrengsten van deze categorie kunnen beperkt stijgen vanwege het vastgestelde beleid vanuit de gemeente. De opbrengsten uit de vrije sector worden gebaseerd op de verwachte marktontwikkelingen voor de komende periode. De verwachting is dat de grondopbrengsten in die categorie flink zullen stijgen.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1 januari 2025 worden de grondprijzen voor de woningbouwkavels per project beoordeeld en geactualiseerd, in afwijking van

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029
Opbrengstenstijging woningbouw - sociaal	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging woningbouw - Goedkoop	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging woningbouw - Betaalbaar	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Opbrengstenstijging woningbouw - vrij	6,00 %	4,00 %	3,00 %	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

het voornoemde kan eventueel maatwerk per project worden toegepast. Dit speelt bijvoorbeeld in gevallen wanneer grondprijzen op een andere wijze zijn gecontracteerd. Bovenstaande tabel geeft een overzicht weer van de te hanteren parameters voor de komende jaren.

Bedrijven
De bedrijfsruimtemarkt wordt in zijn groei geremd, dit speelt op landelijk niveau. De voornaamste reden voor de rem op de groei is een tekort aan geschikt aanbod en te weinig nieuw beschikbare bedrijventerreinen. De grondmarkt voor bedrijventerreinen is in 2025 dus goed gebleven, de krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Verder is een beperkende factor dat nieuwe bedrijfspanden door het capaciteitstekort op het stroomnetwerk voorlopig geen aansluiting krijgen. In het kader van bedrijfsmatige ontwikkelingen is de gemeente in gesprek met diverse partijen over de verwerving van grondposities. Verder is de gemeente bezig besluitvorming voor te bereiden aangaande de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein nabij de luchthaven.

Inzoomend op de Lelystadse situatie, zijn er voor mkb ondernemers met een klein stroomverbruik mogelijkheden



om operationeel te worden door creatieve oplossingen te zoeken. Denk aan gebruikmaking van zonnepanelen, gebiedsbatterijen, energieopslag op eigen terrein en gezamenlijke oplossingen op de bedrijventerreinen. Het levert wel extra kosten op, waardoor dit niet voor iedere ondernemer is weggelegd. Grote partijen in de stad hebben op tijd stroomcapaciteit aangevraagd. Verder zijn er signalen dat drinkwatertekorten kunnen ontstaan (FD 2 april 2024).

Verwerking in grondexploitatie
Voor de opbrengstenstijging van commerciële voorzieningen zoals kantoren en bedrijfskavels wordt een gemiddelde opbrengststijging van 2% gehanteerd. Dit is gebaseerd op de gehanteerde bandbreedte die Metafoor voorschrijft en het langjarig gemiddelde CPI-indexcijfer.

2.4.4 DISCONTOVOET EN VERGELIJKBAARHEID GRONDEXPLOITATIES

De grondexploitatie 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 WEERSTANDSVERMOGEN

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 grondexploitatie de algemene risico's met betrekking tot de grondexploitatie ingeschat.

Nieuwe methodiek

In het kort: om het benodigde risicobedrag voor de grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen te berekenen, wordt vanaf dit jaar een scenarioanalyse voor de lopende grondexploitaties uitgevoerd. Voorheen werd een methodiek gebruikt die uitging van de kans dat een risico zich voordoet vermenigvuldigd met de omvang van het betreffende risico als het zich voordoet. Het nieuwe systeem zoals vanaf 2025 wordt gehanteerd, biedt een duidelijke en eenduidige structuur, zodat risico's beter te interpreteren zijn. Het maakt voorspelbaarheid en analyse eenvoudiger. Tevens wordt gekeken naar project specifieke risico's met betrekking tot exploitaties waar een verliesvoorziening is getroffen en waar dus geen sprake is van winstneming. Deze laatste categorie wordt dus ook meegenomen in de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit samen met de algemene risico's in relatie tot de grondexploitaties.

Parameters

Op basis van het jaarlijks door Metafoor Ruimte Ontwikkeling opgestelde document 'Outlook Grondexploitaties' en het document van Stadskwadrant '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 op zichte van de huidige situatie. Dit bedrag wordt aangevuld met de project specifieke risico's die niet kunnen worden verdisconteerd in de winstname. Conform het gemeentelijk beleid (nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2024) is daarop een risicofactor van 1,5 toegepast, waarmee de totale algemene risico's zijn bepaald. Dit bedrag wordt meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.



rio met meer kosten en minder opbrengsten ten op zichte van de huidige situatie. Dit bedrag wordt aangevuld met de project specifieke risico's die niet kunnen worden verdisconteerd in de winstname. Conform het gemeentelijk beleid (nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2024) is daarop een risicofactor van 1,5 toegepast, waarmee de totale algemene risico's zijn bepaald. 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 2024 een bedrag van € 6,1 miljoen voor generieke risico's nodig is van het gemeentelijk weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Verder is er sprake van € 2,1 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 € 8,2 miljoen. Zie verder paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing jaarrekening 2024.

Hoofdstuk 3

Invloed op jaarresultaat 2024

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 2024

Het positieve saldo van € 8,7 miljoen is onderdeel van het rekeningresultaat 2024 en wordt conform besluitvorming door de raad volgens de watervalssystematiek bestemd.

Figuur: specificatie resultaat

1. Analyse resultaat bedrijventerreinen		bedrag	
Totale winst bedrijventerreinen op basis van POC	€	1.156.729	
Terugdraaien eerder genomen winst	€	-488.462	
	Subtotaal	€	668.267 Voordeel
Saldo bedrijventerreinen		668.267	
2. Analyse resultaat woningbouw			
Totale winst wonen op basis van POC	€	9.005.670	
Terugdraaien eerder genomen winst	€	-322.844	
	Subtotaal	€	8.682.826 Voordeel
Saldo woningbouw		8.682.826	
Eindresultaat grondexploitaties excl. mutaties voorzieningen en reserves		9.351.093 Voordeel	
Afsluiten voorbereidingskredieten	€	-170.605	
Stortingen in VZ	€	-6.526.900	
Onttrekkingen VZ	€	2.308.946	
	Saldo mutaties voorzieningen	€	-4.217.954
Resultaat vóór mutaties reserves		4.962.534 Voordeel	
Dekking tekort Campusgebied Midden uit:			
Reserve Ontwikkeling Stad (ROS)	€	3.786.838	Voordeel
Saldo rekeningresultaat bedrijventerreinen en woningbouw		8.749.372 Voordeel	

3.2 TOELICHTING RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES 2024

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 2024.

Resultaat bedrijventerreinen

De tussentijdse winstneming betreffende de grondexploitaties bedrijventerreinen bedraagt over 2024 ca € 1,2 miljoen. Door diverse redenen zijn eerder genomen



winsten (uit voorgaande jaren) teruggedraaid (-€488K). Zo is het risicoprofiel voor het bedrijventerrein Noordersluis iets aangescherpt en is kritischer gekeken naar de afzetbaarheid van bepaalde kavels. Ook bij de exploitaties Bataviastad en Flevokust Haven zijn de project specifieke risico's iets hoger ingeschat, waardoor een klein deel van de eerder genomen winsten wordt teruggedraaid. Het saldo bedrijventerreinen valt positief uit met ca. € 700.000,- zoals weergegeven in bovenstaande tabel.

Resultaat woningbouw

Het resultaat uit winstneming bedraagt ca. € 9 miljoen. Na terugdraaien van reeds genomen winst (-€ 323K) bedraagt het saldo woningbouw dan ca. € 8,7 miljoen positief. Voor wat betreft het terugdraaien van reeds genomen winst is te noemen dat in Buitenhof dit veroorzaakt is door project gebonden risico's, een stijging van kosten door overschrijding van de plankosten door diverse WOO verzoeken en extra benodigd budget voor civiele kosten.

Het eindresultaat van de grondexploitaties bedraagt exclusief mutaties in de voorzieningen en de reserves en de afboeking van voorbereidingskredieten € 9.351.093,- positief. Op dit saldo wordt in minder gebracht een bedrag van € 170.000,- in verband met de afboeking van voorbereidingskredieten. Een toelichting hierop volgt hierna. Na mutatie in de voorzieningen van € 4.217.954,- negatief en de dekking van het tekort uit de Reserve

Ontwikkeling Stad (ROS) inzake Campusgebied Midden met € 3.786.838,-, bedraagt het totaal rekeningresultaat bedrijventerreinen en woningbouw € 8.749.372,- positief.

In het overzicht op de volgende pagina 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 en afboekingen 2024

In 2024 is het krediet Kofschip Moskee El Imaan afgeboekt voor een totaal bedrag van € 130.000,- waarvan € 100.000,- ten laste van het resultaat op grondexploitaties en € 30.000,- ten laste van interne uren. Het bestuur van de moskee heeft uiteindelijk toch afgezien van de voorgenomen grondruil. Verder is het krediet Visarenddreef-Westerdreef ter hoogte van € 5.600,- afgeboekt. Voor de afboeking van het voorbereidingskrediet inzake de SGL-locatie wordt verwezen naar bijlage 3. Een bedrag van € 49.000,- voor de exploitatie Kustendreef-Centrada is inmiddels opgenomen in de nieuwe grondexploitatie Kustendreef Centrada. Voor de Entree Larserdreef is de haalbaarheidsfase door de ontwikkelende partij gestopt en is de gesloten intentieovereenkomst ten einde gekomen. Deze ontwikkeling zag op 26 huurwoningen als uitleglocatie van het Sidha dorp met Harmonisch wonen als ontwikkelaar. In 2024 is een zeer

Complex	Voorzieningen Per 1-1-2024	Voorzieningen Per 31-12-2024	Mutatie 2024	
Theaterkwartier	-€ 733.926	-€ 792.242	€ 58.316	toename
Parkwijk	-€ 441.531	-€ 711.339	€ 269.808	toename
Kustrif Zandbank	-€ 56.241		-€ 56.241	afname
Zilverpark oost	-€ 77.326	-€ 166.069	€ 88.743	toename
Houtribhoogte	-€ 1.094.288	-€ 1.032.797	-€ 61.491	afname
Batavia Haven	-€ 2.681.271	-€ 2.175.266	-€ 506.005	afname
Werkeiland	-€ 1.007.394	-€ 998.651	-€ 8.743	afname
Stationsgebied-West	-€ 5.876.482	-€ 6.314.979	€ 438.497	toename
Campusgebied Midden		-€ 3.786.838	€ 3.786.838	toename
Larserplein	-€ 37.575	-€ 245.806	€ 208.231	toename
Totaal	-€ 12.006.034	-€ 16.223.987	€ 4.217.953	Per saldo toename

Figuur: specificatie voorzieningen

beperkte afboeking gedaan op interne uren. Het perceel wordt mogelijk weer aan de markt aangeboden als nieuw project.

Door de raad is een voorbereidingskrediet van in totaal € 1 miljoen beschikbaar gesteld. Met dit budget kan tot een maximum van € 50.000,- per gebiedsontwikkeling

de eerste kosten van nieuwe ontwikkelingen worden gedekt. In 2024 zijn diverse voorbereidingskredieten door het college beschikbaar gesteld. Er is een voorbereidingskrediet van € 48.000,- toegekend voor Fjord Centrada, een krediet van € 49.500,- voor Voorhof Centrada en een krediet ter hoogte van € 34.000,- ten behoeve van CPO Wold.

1. WAT IS EEN GRONDEXPLOITATIE (afkorting: grex) ?

Een grex laat zich enigszins vergelijken met een winst- en verliesrekening van een reguliere onderneming. De opbrengsten van de grondverkoop worden in een grex verminderd met de kosten van de ontwikkeling (bijvoorbeeld kosten ambtelijke inzet, bodemonderzoek en bouwrijp maken), waarna er een resultaat (winst of een verlies) overblijft. Een groot verschil met een reguliere winst- en verliesrekening, is dat er bij een grex sprake is van een fasering/looptijd: de exploitatie vindt plaats over meerdere jaren. Bovendien moet door de fasering rekening worden gehouden met de invloed van rente en inflatie.

2. WET- EN REGELGEVING

De grexen moeten voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Gemeenten kunnen bijvoorbeeld dus niet naar willekeur winst nemen. De accountant toetst aan het BBV.

3. WINST- EN VERLIESREKENING over bijvoorbeeld het jaar 2021 (sterk vereenvoudigd)

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

In dit voorbeeld van een winst- en verliesrekening, is in het jaar 2021 een omzet behaald van 100 en voor 70 aan kosten gemaakt. Bij een reguliere onderneming zou er dus sprake zijn van een winst voor belasting van 30. Bij grondexploitaties vindt eigenlijk ook zoiets plaats, zoals onder het volgende punt wordt weergegeven.

4. GREX 2019-2021 (sterk vereenvoudigd)

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

In het overzicht is de totale opbrengst van 100 verspreid over drie jaren, te weten 2019, 2020 en 2021. Ook de kosten worden verdeeld over deze drie jaren. Voor het begrip zijn de totaal bedragen van de winst- en verliesrekening en de grex gelijk aan elkaar.

Bij een grondexploitatie wordt de opbrengst gerealiseerd als de leveringsakte is gepasseerd bij de notaris. Op dat moment vindt dus de eigendomsoverdracht plaats. Doorgaans wordt er eerst een koopovereenkomst gesloten, voordat de leveringsakte wordt opgesteld en de eigendomsoverdracht plaatsvindt.

5. FASERINGSINVLOEDEN HOEVEN HET TOTAAL RESULTAAT AAN HET EINDE VAN DE EXPLOITATIE NIET TE BEÏNVLOEDEN !

Dat het in een specifiek jaar bijvoorbeeld iets minder voortvarend gaat met de leveringen (eigendomsoverdrachten) oftewel de opbrengsten blijven achter bij de prognoses, hoeft niet per definitie te betekenen dat er sprake is van een probleem. Het is wel van belang dat de marktomstandigheden goed zijn en (naar verwachting) ook goed blijven.

Stel dat in (jaarschijf) 2020 in het gegeven voorbeeld grex 2019-2021 er een achterstand ontstaat in de leveringen door bijvoorbeeld omstandigheden bij projectontwikkelaars of ondernemers. In plaats van 40 wordt er 20 aan opbrengst in het jaar 2020 gerealiseerd. De markt blijft echter goed, er wordt dus nog steeds met gegadigden gesproken, er worden reserveringen verstrekt en er worden in 2021 daadwerkelijk koopovereenkomsten gesloten en

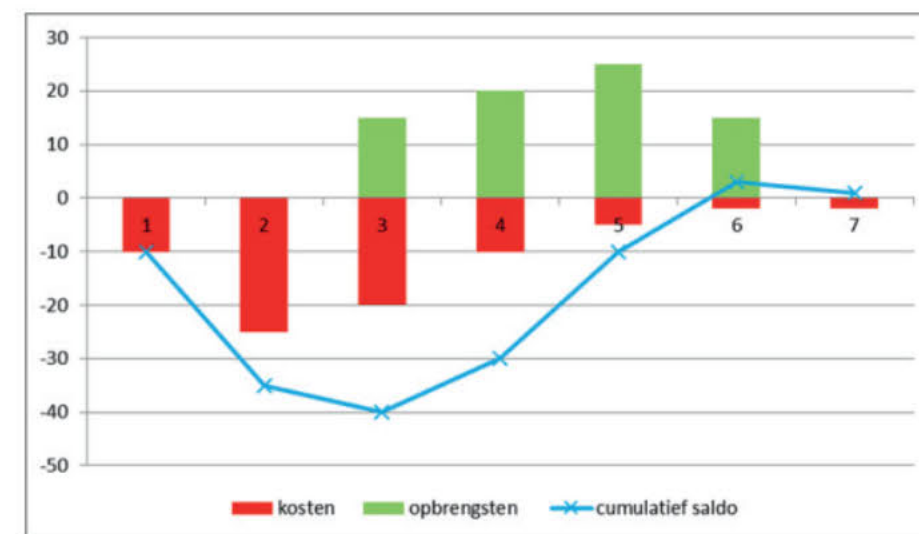
gegadigden gesproken, er worden reserveringen verstrekt en er worden in 2021 daadwerkelijk koopovereenkomsten gesloten en gronden geleverd (in eigendom overgedragen).

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 $10 - 10 + 30 = 30$

Geconstateerd kan worden dat door het achterblijven van de omzet in 2020, in dat bewuste jaar sprake is van een negatief saldo van 10, in plaats van een positief saldo van 10. Doordat de markt goed is gebleven, is er aan het einde van de looptijd toch hetzelfde resultaat behaald als begroot. **De opbrengst heeft dus alleen een andere spreiding gehad in de tijd dan voorzien.**

Indien de opbrengsten achterblijven bij de prognoses en de markt klappt onvoorzien/plotseling in en deze dip is langdurig, dan ontstaat er onzekerheid over het terugverdienen van de reeds gemaakte kosten. Dat wordt ook wel het 'badkuipeffect' genoemd, oftewel de kosten gaan voor de baat uit. Het saldo van opbrengst en kosten (de blauwe lijn) is de kuip.



Figuur: badkuipeffect

6. VOORZIENING

Indien een grex negatief uitkomt, dus verlies draait, dan dient er een voorziening te worden getroffen ter hoogte van het verlies. Het treffen van een verliesvoorziening is een wettelijke verplichting.

7. WAT IS EEN MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties) ?

De MPG is een verzameling (consolidatie) van alle individuele grondexploitaties, waardoor er een totaaloverzicht ontstaat.

8. WAT IS VAN BELANG OM OP TE LETTEN BIJ GREXEN/ MPG'S ?

Bij een grex / mpg is het van belang om inzicht te krijgen of het geprognosticeerde eindresultaat/de netto contante waarde wordt behaald. Zijn er afwijkingen waar te nemen? Zo ja, wat is de oorzaak?

9. (TUSSENTIJDSE) WINSTNEMING

Winstneming is onderhevig aan de regels van het BBV. Er dient winst te worden genomen volgens de POC (Percentage Of Completion) methodiek, dus naar rato van de gerealiseerde opbrengsten en kosten. Zie het hieronder

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 winstnemning jaar 1			1.001	11=10*5

10. ACTUALISATIE EN HERZIENING

Er is sprake van herziening indien er sprake is van majeure wijzigingen zoals bijvoorbeeld een wijziging van het bouwprogramma. Er wordt geactualiseerd bij reguliere wijzigingen zoals opbrengststijgingen.

11. BEGRIPPEN EN PARAMETERS

In iedere grondexploitatie wordt gewerkt met parameters. Deze parameters zijn nodig, omdat een grond-exploitatie ziet op meerdere jaren.

Nominale waarde

De nominale waarde is de waarde als alle activiteiten (leveringen en het doen van investeringen/maken van kosten) op dit moment worden uitgevoerd. Dus als op dit moment kavel A wordt verkocht en geleverd, dan levert dat X Euro/m² op en als op dit moment deze straat wordt aangelegd, dan kost dat X Euro/m².

Index (inflatie)

Omdat een grondexploitatie ziet op meerdere jaren, dient de nominale waarde te worden gecorrigeerd voor inflatie (index), zodat met de juiste (reële) waarde kan worden gerekend in de tijd. Er wordt dus een schatting gemaakt wat de opbrengsten en de kosten zijn in de toekomst, wanneer de opbrengsten en de kosten staan gepland om te worden gerealiseerd.

Inflatie heeft dus zowel betrekking op de opbrengst als de kosten. Als de kosten zullen stijgen, wordt er rekening meegehouden dat bijvoorbeeld het aanleggen van een weg duurder uitvalt door geldontwaarding. Een Euro op dit moment (de nominale waarde) is bijvoorbeeld een jaar later gemiddeld € 1,03 waard.

Rente

Omdat een grondexploitatie uit zichzelf geen geld heeft, wordt er ook rente gerekend over de kosten die gemaakt worden. Deze kosten moeten immers worden gefinancierd, waarvoor rente moet worden betaald. Voor de opbrengst die wordt genoten, wordt daarentegen een renteopbrengst geboekt. Er wordt aangenomen dat het ontvangen be-drag tegen rente kan worden weggezet.

Voorbeeld rente

Op dit moment (per direct = nominaal) kan een set bakstenen worden aangekocht voor € 100,-. Op het moment van aanschaf een jaar later, zal dezelfde set bijvoorbeeld € 103,- kosten als van een inflatie van 3% wordt uitgegaan. Vanaf het moment dat de bakstenen gepland staan om te worden aangeschaft (schatting is dus € 103,-), wordt er rente over deze € 103,- betaald totdat de grondexploitatie wordt gesloten. Het bedrag van € 103,- moet immers wor-den geleend, omdat het een kostenpost (uitgaaf) is.

Voor de opbrengst geldt hetzelfde. Als op dit moment kavel X wordt verkocht voor € 100,-/m², dan is deze bijvoor-beeld naar verwachting € 103,-/m² waard over een jaar. Vanaf het moment van realisatie, wordt er een renteopbrengst gerekend over deze € 103,- totdat de grondexploitatie wordt gesloten. Er is sprake van een renteopbrengst, omdat er vanuit gegaan wordt dat het bedrag tegen rente kan worden gestald.

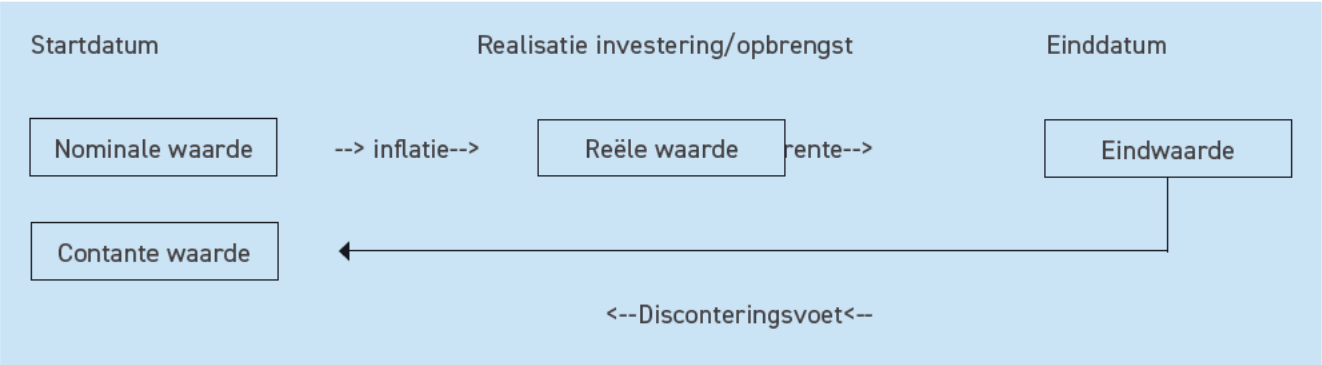
Disconteringsvoet

Verder is de disconteringsvoet een onderdeel van de parameters. De waarde op een bepaald moment in de toe-komst, wordt teruggerekend naar het heden. Dat wordt de netto contante waarde genoemd. Er is bepaald (lees: verplicht) dat een disconteringsvoet van 2% moet worden aangehouden bij gemeentelijke grondexploitaties. Bij het bepalen van het genoemde percentage is aangesloten bij het meerjarig door de ECB na te streven inflatiepercenta-ge.

Eindwaarde

De eindwaarde van een grondexploitatie is het resultaat aan het einde van de rit. Als deze wordt teruggerekend naar het heden met 2%, dan is hiermee de netto contante waarde van de eindwaarde bepaald.

De begrippen en parameters kunnen schematisch worden weergegeven.



12. GRONDEXPLOITATIE IN DE PRAKTIJK

Hieronder volgt een uitgekilde versie van een grondexploitatie. De boekwaarde is de optelsom van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Verder zijn er nog opbrengsten en kosten die nog moeten worden gerealiseerd. De nog te realiseren opbrengsten en kosten worden in de tijd uitgezet/geschat. Over de kosten en opbrengsten wordt rente berekend. De getallen en de verhouding tussen de getallen in de onderstaande grondexploitatie, zijn willekeurig.

	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

- De looptijd is nog relatief kort, er is geprognosticeerd dat in 2023 de grondexploitatie wordt gesloten. In 2023 zijn dus naar verwachting alle opbrengsten en kosten gerealiseerd.

Kosten (nominaal)

- Er is 100 aan kosten begroot over de gehele looptijd.
- Van deze 100 moet nog 50 worden gerealiseerd over de resterende looptijd.
- Er is reeds 50 gerealiseerd en staat dus onder de noemer boekwaarde.
- De schatting is dat er 25 aan kosten wordt gerealiseerd in 2022 en 25 in 2023.
- De kosten zijn onder te verdelen in de posten grondverwerving, bouwrijp maken, planvoorbereiding, bodemonderzoek, infrastructuur en woonrijp maken.
- De grondverwerving is gerealiseerd. Het totaal bedrag van 10 is dus de boekwaarde.
- Het bouwrijp maken is voor 15 gerealiseerd (en staat dus onder boekwaarde). Er moet nog 10 worden gerealiseerd in de jaren 2022 en 2023. De verdeling is 5 in 2022 en ook 5 in 2023.
- De overige posten gaan op dezelfde wijze als hiervoor beschreven.

Opbrengsten (nominaal)

- Er is 150 aan opbrengsten begroot over de gehele looptijd.
- Deze exploitatie omvat alleen een woningbouwprogramma.
- Van deze 150 aan opbrengst is 100 gerealiseerd (en staat dus onder boekwaarde). Van de 50 die nog moet worden gerealiseerd, is geprognosticeerd dat in 2022 een opbrengst wordt genoten van 25 en in 2023 nogmaals 25.

Kostenstijging (om zodoende de reële waarde te bereiken)

- Zoals geconstateerd, zijn de kosten van 100 nominale bedragen. Dus als op dit moment alle investeringen zouden worden gedaan, is daarvoor 100 nodig. Omdat er echter sprake is van inflatie, worden de kosten met een percentage verhoogd, omdat de kosten niet op dit moment worden gemaakt, maar in de toekomst. In de begroting wordt over de resterende looptijd een totale kostenstijging voorzien van 6 en verdeeld over de jaren 2022 (3) en 2023 (ook 3).

Opbrengstenstijging (om zodoende de reële waarde te bereiken)

- Doordat de grondprijzen naar verwachting zullen stijgen, wordt er een verhoging van de opbrengst in 2022 en 2023 begroot van in totaal 10.

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

- Omdat over de kosten rente moet worden betaald, zal er nog een post van 3 worden opgenomen voor nog te betalen rente.

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

- Er wordt een post van 6 opgenomen voor de rente die wordt genoten over de opbrengsten.

Stand/resultaat (=saldo) op Eindwaarde

- De stand oftewel het resultaat, geeft weer het saldo van de totaal geraamde kosten en opbrengsten aan het einde van de looptijd met daarbij dus meegenomen de kosten- en opbrengstenstijging en de rente over de resterende jaren 2022 en 2023.

Saldo (=resultaat) op nominale waarde

- Het saldo op nominale waarde is het bedrag dat aan resultaat wordt geboekt als op dit moment alle activiteiten zouden worden uitgevoerd (dus als alle investeringen op dit moment zouden worden gedaan en alle opbrengsten op dit moment zouden worden ontvangen).

Saldo (=resultaat) op Netto Contante Waarde

- Het resultaat op eindwaarde wordt contant gemaakt tegen 2% disconteringsvoet.

Bijlage 2:

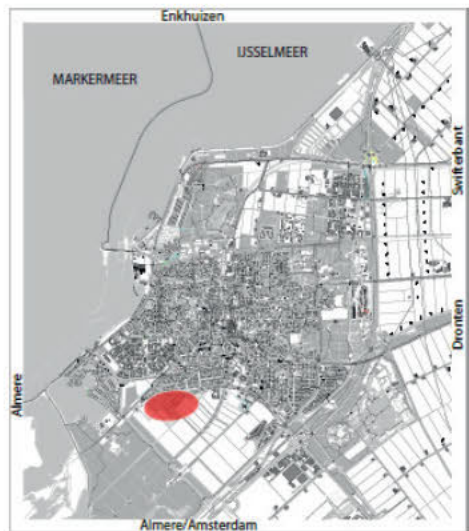
Toelichting top 7 grexen



1. Warande deelgebied 1

1 ALGEMEEN

Het eerste deelgebied van Warande ligt aan de zuidzijde van de Larserdreef, ten westen van de Torenavalktocht en ten oosten van de Westerdreef/ Buizerdweg. Warande 1e deelgebied bestaat uit drie deelplannen en een Wijkplein als voorzieningencluster. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

Alle uitgifte in dit plangebied is inmiddels gerealiseerd, de markt heeft het aanbod goed opgepakt. Er rest alleen nog een aantal particuliere kavels, de projectwerkzaamheden beperken zich verder tot bouwbegeleiding en terrein-inrichting. De geprognosticeerde looptijd waarin deze werkzaamheden zullen plaatsvinden strekt zich uit tot eind 2029.

Woningbouw										
5.5.9 Warande deelgebied 1										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 31-12-2024	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Woningen	1.616	296	1.472	144	78	45	21	0	0	0
MGW	28	28	28	0	0	0	0	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	28	28	28	0	0	0	0	0	0	0
EGW	1.588	268	1.444	144	78	45	21	0	0	0
Sociaal	244	70	244	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	952	184	921	31	31	0	0	0	0	0
PO	392	14	279	113	47	45	21	0	0	0
Voorzieningen	7.240	0	7.240	0	0	0	0	0	0	0

Figuur: programma Warande deelgebied 1

3 GRONDEXPLOITATIE 2024

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien financieel positief resultaat dat onderdeel is van de tussentijdse winstberekening (zie hoofdstuk 3).

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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam	Warande deelgebied 1			
Projectnummer	5.9.9 Warande deelgebied 1			
Projectomschrijving	Warande deelgebied 1 - MPG 2025 Warande deelgebied 1			
Printdatum	17-4-2025			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondvererving	€ 533.977	€ 0	€ 533.977	€ 0
Bouwrijp maken	€ 533.977	€ 0	€ 533.977	€ 0
Terreinafwerking	€ 533.977	€ 0	€ 533.977	€ 0
Groenvoorzieningen	€ 533.977	€ 0	€ 533.977	€ 0
Bodemonderzoek	€ 533.977	€ 0	€ 533.977	€ 0
Onvoorzien	€ 533.977	€ 0	€ 533.977	€ 0
Overige kosten	€ 3.093.301	€ 1.504.375	€ 1.588.926	€ 0
Planvoorbereiding	€ 3.093.301	€ 1.504.375	€ 1.588.926	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 3.093.301	€ 1.504.375	€ 1.588.926	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 3.093.301	€ 1.504.375	€ 1.588.926	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 3.093.301	€ 1.504.375	€ 1.588.926	€ 0
Exploitatieresultaat	€ 10.149.937	€ 0	€ 10.149.937	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 17.730.772	€ 0	€ 17.730.772	€ 0
Totale Kosten	€ 126.235.148	€ 24.087.812	€ 102.147.336	€ 6.832.606
Opbrengsten				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
WONINGBOUW	€ 1.856.761	€ 0	€ 1.856.761	€ 0
Diversen	€ 1.856.761	€ 0	€ 1.856.761	€ 0
Overig	€ 790.168	€ 0	€ 790.168	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 2.646.929	€ 0	€ 2.646.929	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Stand per 1-1-				€ 2.765.349
Kosten	-€ 126.235.148	-€ 24.087.812	-€ 102.147.336	-€ 6.832.606
Opbrengsten	€ 2.646.929	€ 0	€ 2.646.929	€ 0
Kostenstijging	-€ 1.886.869	-€ 1.886.869		-€ 154.851
Opbrengstenstijging	€ 895.404	€ 895.404		€ 208.600
Rente over negatieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 122.707	€ 122.707		€ 6.913
Stand per 31-12-	€ 6.470.009		€ 2.765.349	€ 10.003.628
Saldo op Netto Contante Waarde				
	€ 5.860.087	1-1-2025		
Saldo op Eindwaarde	€ 6.470.009	31-12-2029		
Saldo op Nominale Waarde	€ 7.338.767			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

4 VERSCHILLENANALYSE MPG 2024-2025

Uitgangspunten	MPG 2024	MPG 2025	Vershil
	5.5.9 Warande deelgebied 1	5.5.9 Warande deelgebied 1	
Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%	
NCW Datum	1-1-2024	1-1-2025	
EW Datum	31-12-2028	31-12-2029	
Investeringsen			
Grondverwerving			
Bouwrijp maken	€		
Terreinafwerving	€		
Groenvoorzieningen	€		
Micromilieu	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bodemonderzoek	€		
Onvoorzien	€ 533.976,53	€ 533.976,53	€ 0,00
Overige kosten	€ 3.049.027,02	€ 3.093.301,03	€ 44.274,01
Infrastructuur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Planvoorbereiding	€		
Voorbereiding en toezicht	€		
Bovenwijkse voorzieningen			
Tijdelijk beheer			
Exploitatieresultaat	€ 3.078.081,75	€ 10.149.936,56	€ 7.071.854,81
Rente en algemene kosten	€ 17.566.461,92	€ 17.730.771,92	€ 164.310,00
	€ 122.994.513,05	€ 126.235.147,75	€ 3.240.634,71
Opbrengsten woningbouw			
Opbrengsten niet-woningbouw			
Overige opbrengsten			
Faseringsinvloeden en boekwaarde			
Kostenstijging	€ 1.317.497,30	€ 1.886.869,32	€ 569.372,03
Te realiseren rentekosten	€ 230.772,83	€ 0,00	-€ 230.772,83
Opbrengstenstijging	€ 747.981,67	€ 895.403,85	-€ 147.422,18
Te realiseren renteopbrengsten	€ 560.622,07	€ 122.707,35	€ 437.914,72
Boekwaarde kosten	€ 91.368.902,21	€ 102.147.335,51	€ 10.778.433,30
Boekwaarde opbr.	€ 72.907.075,45	€ 104.912.684,11	€ 32.005.608,66
Boekwaarde saldo	-€ 18.461.826,76	€ 2.765.348,60	-€ 21.227.175,36
Eindwaarde	€ 4.310.602,02	€ 6.470.009,24	-€ 2.159.407,22
Contante waarde	€ 3.904.245,06	€ 5.860.086,71	-€ 1.955.841,65
Nominale waarde	€ 4.550.268,40	€ 7.338.767,36	-€ 2.788.498,95

Figuur: verschillenanalyse

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

Doordat het einde van de looptijd steeds meer in zicht komt, wordt het maken van schattingen voor te maken kosten steeds nauwkeuriger. In deze exploitatie resulteert dat in een neerwaartse bijstelling van diverse kosten wat positief uitwerkt in het resultaat. Zo komen de kosten voor bouwrijp maken lager uit en die voor voorbereiding en toezicht . De opbrengsten van dure koop stijgen met € in lijn met de gebruikte parameters zoals deze in paragraaf 2.4.3. van het algemeen deel van deze mpg zijn beschreven. Het verschil in te realiseren renteopbrengsten van veroorzaakt door het lagere rekenpercentage zoals in paragraaf 2.4.1 is benoemd.

5 VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2024

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 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Vershil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Sloopkosten	0	0	0	0
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvzn. en micro milieu				
Bodemonderzoek				
Diversen	228.698	0	0	0
Kunstwerken	0	0	0	0
Onvoorzien	533.977	0	0	0
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Bijdrage bovenw.vzn				
Onderhoud lange termijn				
Bijdragen	1.322.365	0	27.075	-27.075
Reserve Kust	18.731	0	0	0
Belastingdruk	19.132	0	-	-
Reserve voorl. Winst	10.149.937	0	0	0
Rente en alg. kosten	17.730.772	230.773	183.041	47.732
TOTAAL KOSTEN(a)	102.147.336	10.672.310	3.706.578	6.965.731
OPBRENGSTEN				
Antw. van Lelystad		0	0	0
Rijksbijdragen	77.787	0	0	0
Overige bijdragen	755.842	0	0	-
Overigen opbrengsten	21.360	0	21.360	-21.360
Bijdragen	432	0	432	-432
Totaal (b)	1.856.761	0	0	-21.792
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen				
-OBG-terreinen / breedband		0	0	0
-diversen/overig		0	0	0
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN				
Totaal- generaal (c-d)	-2.765.349	-26.820.084	-28.277.239	1.478.946

Figuur: verschillenanalyse

Bouwrijp maken ,-

Door capaciteitsgebrek en de werkwijze die gehanteerd wordt door nutspartijen en de aannemer, is er vertraging ontstaan in het bouwrijp maken. Deze werkzaamheden zullen voornamelijk in 2025 en 2026 plaatsvinden volgens de nieuwe planning. In 2024 is wel aanvang gemaakt met de voorbelasting, uit onderzoek bleek dat ondanks langdurige ophoging de restzettingen in het gebied niet gegarandeerd kon worden. Het bouwrijp maken is daarom in twee fasen gesplitst. Eerst aanbrenging van een voorbelasting en naderhand de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen en bouwstraten. De wijze van bouwrijp maken is zodanig gepland dat de werkzaamheden medio 2026 afgerond kunnen zijn. Daarbij is afgestapt van de traditionele volgorde van werkzaamheden om de verloren tijd enigszins goed te kunnen maken.

Opbrengsten

Vrijwel alle kavels zijn onder optie. De kavels voor de Tiny Houses zijn een uitzondering hierop. Gedurende 2024 is nog steeds gebleken dat de verkoop van deze acht kavels moeizaam gaat. Opties op deze kavels worden geregeld terug gegeven, en na onderzoek is gebleken dat de kavelgrootte in verhouding tot de relatief lage footprint van de woning (ca. 50 m²) een struikelblok is. Op advies van de projectgroep heeft de raad in november 2024 besloten om alle kavels die bestemd waren voor Tiny Houses, uit te geven als reguliere particuliere kavels met beperkte nokhoogte. Er zijn twee optanten met een optie voor een Tiny House kavel, zij kunnen kiezen welk woningtype zij willen realiseren.

Terreinafwerking

De terreinafwerking zal zo spoedig mogelijk worden opgepakt nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond op voorwaarde dat er sprake is van aaneengesloten bebouwing en dat de voorbereidende werkzaamheden vroegtijdig aanvang kunnen nemen. Bij de terreinafwerking van Het Eiland, Klein en Groot Nooten is het streven om de uitvoering van de terreinafwerking gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden te laten plaatsvinden.

In 2024 is op diverse plekken de terreinafwerking echter wel afgerond, met name die van de deelplannen I en II. De terreinafwerking van Klein Nooten is in voorbereiding en het deel rond de parkeerplaatsen voor de woningen van Centrada is reeds uitgevoerd.

Vorbereiding en toezicht

Door intensieve begeleiding van nutspartijen in Groot Nooten is dit gebied tijdig bouwrijp opgeleverd. Verder zijn er diverse meldingen geweest veelal gerelateerd aan handhaving die beroep op de capaciteit hebben gedaan.

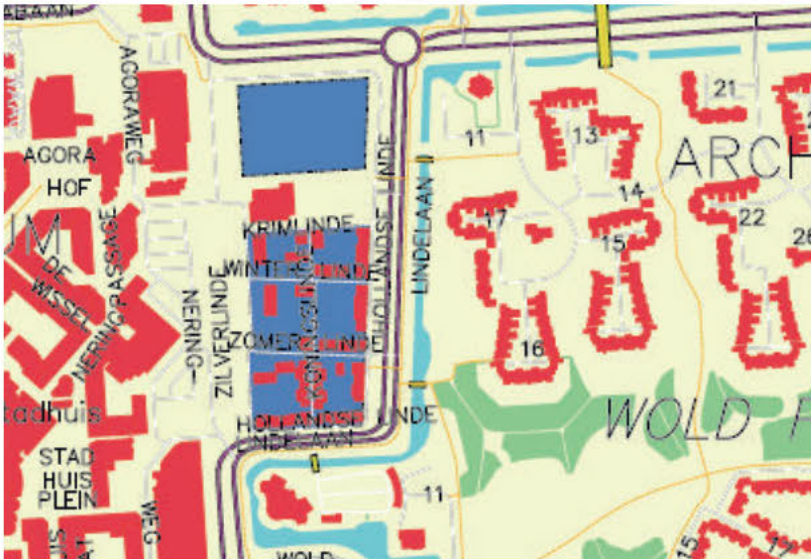
2. Parkwijk

1 ALGEMEEN EN 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 de laatste nog te bouwen bouwblokken van Parkwijk daarmee te vervallen. Hierover volgt dan besluitvorming. 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 2024	Gerealiseerd 31-12-2024	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 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 2024

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien negatief financieel positief 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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam

Projectnummer

Projectomschrijving

Printdatum

Parkwijk

0.0.5 Parkwijk

Parkwijk - MPG 2025 Parkwijk

17-4-2025

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondverwerving				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvoorzieningen				
Bodemonderzoek				
Overige kosten	€ 1.409.187	€ 954.500	€ 454.687	€ 124.500
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht				
Tijdelijk beheer				
Rente en algemene kosten	€ 113.043	€ 0	€ 113.043	€ 0
Totale Kosten	€ 9.204.513	€ 4.555.700	€ 4.648.813	€ 833.733

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
WONINGBOUW				
Commerciële voorzieningen				
Diversen	€ 15.948	€ 0	€ 15.948	€ 0
Overig	€ 77.434	€ 0	€ 77.434	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 8.559.709	€ 4.432.681	€ 4.127.028	€ 0

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom

	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Stand per 1-1-				-€ 521.785
Kosten	-€ 9.204.513	-€ 4.555.700	-€ 4.648.813	-€ 833.733
Opbrengsten				€ 0
Kostenstijging	-€ 381.409	-€ 381.409		-€ 18.931
Opbrengstenstijging	€ 268.267	€ 268.267		€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 12.030	-€ 12.030		-€ 1.304
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Stand per 31-12-	-€ 769.976		-€ 521.785	-€ 1.375.753

Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 711.339	1-1-2025
Saldo op Eindwaarde	-€ 769.976	31-12-2028
Saldo op Nominale Waarde	-€ 644.804	

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

3 VERSCHILLENANALYSE MPG 2024-2025

Uitgangspunten				Vershil
Rekenrente Contante Waarde		2,00%	2,00%	
NCW Datum		1-1-2024	1-1-2025	
EW Datum		31-12-2028	31-12-2028	
Investeringen		MPG 2024 0.0.5 Parkwijk	MPG 2025 0.0.5 Parkwijk	
Grondverwerving				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvoorzieningen				
Micromilieue		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bodemonderzoek				
Onvoorzien		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overige kosten		€ 931.344,72	€ 967.326,75	€ 35.982,03
Infrastructuur		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht				
Bovenwijkse voorzieningen		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tijdelijk beheer				
Exploitatie resultaat		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente en algemene kosten		€ 112.613,15	€ 113.043,15	€ 430,00
Opbrengsten woningbouw				
Opbrengsten niet-woningbouw				
Overige opbrengsten				
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging		€ 202.414,23	€ 381.409,12	€ 178.994,89
Te realiseren rentekosten		€ 42.634,31	€ 12.029,70	-€ 30.604,61
Opbrengstenstijging		€ 172.085,12	€ 268.267,16	-€ 96.182,04
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Boekwaarde kosten		€ 4.175.308,66	€ 4.648.812,65	€ 473.503,99
Boekwaarde opbr.		€ 4.127.028,13	€ 4.127.028,13	€ 0,00
Boekwaarde saldo		-€ 48.280,53	-€ 521.784,52	€ 473.503,99
Eindwaarde		-€ 487.486,27	-€ 769.975,75	€ 282.489,48
Contante waarde		-€ 441.531,33	-€ 711.338,57	€ 269.807,24
Nominale waarde		-€ 414.522,85	-€ 644.804,09	€ 230.281,24

Figuur: verschillenanalyse

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel negatief resultaat (NCW) groter geworden zoals blijkt uit bovenstaand overzicht. Er is geen sprake van afwijkingen groter dan € 350.000,-.

4 VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2024

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,-. Er is geen sprake van afwijkingen groter dan dit bedrag.

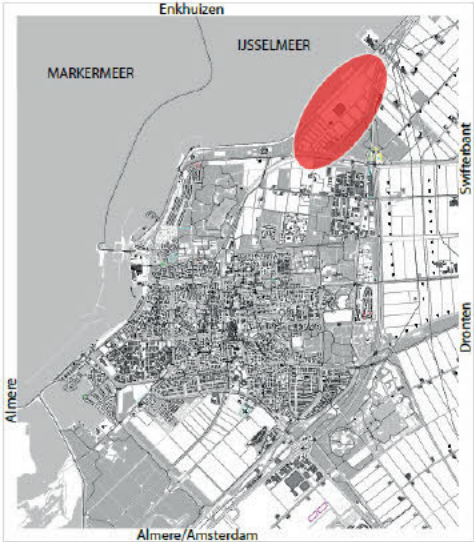
OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Vershil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Sloopkosten				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvzn. en micro milieu				
Bodemonderzoek				
Diversen	12.827	0	1.482	-1.482
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Onderhoud lange termijn				
Bijdragen	0	120.000	845	119.155
Rente en alg. kosten	113.043	604	1.067	-463
TOTAAL KOSTEN(a)	4.648.813	804.295	474.986	329.309
OPBRENGSTEN				
Overige bijdragen	77.434	0	0	0
Totaal (b)	77.434	0	0	0
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.: - winkels				
- diversen/overig				
Wonen				0
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN				
Totaal- generaal (c-d)	521.785	804.295	474.986	329.309

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: aanbouw 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. De geprognosticeerde looptijd van de exploitatie strekt zich uit tot eind 2028.

Bedrijven										
7.1.8 Flevokust geconsolideerd										
Programma	Totaal	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Nog te	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		2024	tot 31-12-2024	realiseren						en verder
Bedrijven	1.241.854	0	1.047.260	194.594	10.182	0	104.831	79.581	0	0

Figuur: fasering

3. GRONDEXPLOITATIE 2024

De grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien significant financieel positief resultaat dat onderdeel is van de tussentijdse winstberekening (zie hoofdstuk 3).

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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam

Projectnummer

Projectomschrijving

Printdatum

Flevokust

7.1.8 Flevokust

Flevokust - MPG 2025 Flevokust

17-4-2025

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondvererving				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvoorzieningen				
Bodemonderzoek				
Overige kosten				
Infrastructuur				
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht				
Tijdelijk beheer				
Exploitatieresultaat	€ 14.287.160	€ 0	€ 14.287.160	€ 0
Rente en algemene kosten	-€ 658.977	€ 0	-€ 658.977	€ 0
Totale Kosten	€ 146.924.955	€ 85.152.191	€ 61.772.764	€ 22.696.068

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Bedrijventerrein				
Kantoren				
Commerciële voorzieningen				
Diversen	-€ 2.918.882	-€ 2.929.950	€ 11.068	-€ 1.464.975
Overig	€ 714.281	€ 550.000	€ 164.281	€ 0
Totale Opbrengsten				

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Stand per 1-1-				€ 101.395.426
Kosten	-€ 146.924.955	-€ 85.152.191	-€ 61.772.764	-€ 22.696.068
Opbrengsten				
Kostenstijging	-€ 6.132.084	-€ 6.132.084		-€ 522.446
Opbrengstenstijging	€ 694.706	€ 694.706		€ 3.244
Rente over negatieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 672.927	€ 672.927		€ 253.489
Stand per 31-12-	€ 36.667.201		€ 101.395.426	€ 78.654.011

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 33.874.826	1-1-2025
Saldo op Eindwaarde	€ 36.667.201	31-12-2028
Saldo op Nominale Waarde	€ 41.431.652	

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2024-2025

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel positief resultaat (NCW) afgenomen ten opzichte van 2024, zoals uit onderstaand overzicht blijkt.

Uitgangspunten				Vershil
Rekenrente	Contante Waarde	2,00%	2,00%	
NCW Datum		1-1-2024	1-1-2025	
EW Datum		31-12-2028	31-12-2028	
Investeringsen				
Grondvererving		€	€	
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvoorzieningen				
Micromilieue	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Bodemonderzoek	€			
Onvoorzien	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Overige kosten	€ 55.444,48	€ 55.444,48		€ 0,00
Infrastructuur				
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht	€			
Bovenwikkse voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Tijdelijk beheer				
Exploitatieresultaat	€ 14.361.347,87	€ 14.287.160,28		-€ 74.187,59
Rente en algemene kosten	€ 303.036,42	-€ 658.976,58		-€ 962.013,00
	€ 147.371.597,13	€ 146.924.955,08		-€ 446.642,05
Opbrengsten niet-woningbouw				
Overige opbrengsten				
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging	€ 3.521.663,14	€ 6.132.084,13		€ 2.610.420,99
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00
Opbrengstenstijging	€ 843.333,13	€ 694.706,49		€ 148.626,65
Te realiseren renteopbrengsten	€ 4.466.872,16	€ 672.927,08		€ 3.793.945,08
Boekwaarde kosten	€ 54.989.321,78	€ 61.772.763,94		€ 6.783.442,16
Boekwaarde opbr.	€ 163.080.638,94	€ 163.168.189,94		€ 87.551,00
Boekwaarde saldo	€ 108.091.317,16	€ 101.395.426,00		€ 6.695.891,16
Eindwaarde	€ 41.672.609,72	€ 36.667.201,36		€ 5.005.408,36
Contante waarde	€ 37.744.166,55	€ 33.874.826,27		€ 3.869.340,29
Nominale waarde	€ 39.884.067,57	€ 41.431.651,93		-€ 1.547.584,36

Figuur: verschillenanalyse

De reden van de terugval in het totaalresultaat (op netto contante waarde) is dat er gerekend wordt met een lagere rente. Op totaal gemeentelijk niveau middelt dit effect zich uit in het Treasury-resultaat, waarbij de totale rentelasten en renteopbrengsten in balans blijven. Zie ook paragraaf 2.2 en 2.4.1.

In het algemeen geldt dat voor deze exploitatie gezien de omvang van het volume er snel sprake is van afwijkingen van meer dan € 350.000,-. Deze ontstaat bijvoorbeeld al bij toepassing van (meerjarige) indexaties. Zie planvoorbereiding, voorbereiding en toezicht (waarbij overigens ook extra kosten zijn meegenomen voor veiligheidsvoorzieningen ter wering van straatraces) en de opbrengsten (waarbij ook een actualisatie van de koopsom is inbegrepen).

De grondwerkzaamheden voor de verwijdering van de dijklichamen inclusief gebouwde elementen en integrale op-hoging van het gebied zijn in 2024 nagenoeg afgerond. Omdat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken groten-deels zijn gerealiseerd, is het percentage scopewijzigingen afgeschaald.

Met de terreinafwerking is nog geen aanvang gemaakt. De oorspronkelijke ramingen van deze werkzaamheden dateren nog van voor de vaststelling van de grondexploitatie en zijn sindsdien enkel geïndexeerd. Inmiddels is meer gebiedskennis aanwezig en zijn de plannen enigszins gewijzigd. Een extern bureau is gevraagd om de werkzaamheden opnieuw te ramen. Deze raming betreft prijspeil 2025 en is nu verwerkt.

De inrichting van de 23 hectare natuur is in 2024 meer uitgekristalliseerd. Er is nog geen cultuurtechnische ra-ming beschikbaar, maar op basis van de actuele areaalgegevens heeft het interne ingenieursbureau de kosten wel nauwkeuriger kunnen inschatten. De actuele inschatting van de infrastructurele werkzaamheden is hoger als gevolg van nieuwe inzichten, alsmede de hoeveelheid inheemse bomen en struiken met enige omvang die in korte periode benodigd zijn.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2024

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 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Sloopkosten				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvzn. en micro milieu				
Bodemonderzoek				
Diversen	55.444	0	0	0
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Onderhoud lange termijn				
Reserve voorl. Winst	14.287.160	0	0	0
Rente en alg. kosten	-658.977	-1.351.141	-944.767	-406.374
TOTAAL KOSTEN(a)	61.772.764	24.622.717	6.847.438	17.775.279
OPBRENGSTEN				
Overige bijdragen	164.281	0	0	0
Overigen opbrengsten				
Totaal (b)	164.281	660.000	330.000	312.450
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
-kantoren				
-bedrijventerrein				
-winkels				
-diversen/overig				
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN				
Totaal- generaal (c-d)	-101.395.426	23.738.394	6.429.887	17.326.057

Figuur: verschillenanalyse

Opbrengsten , -
De geplande verkoop ging gepaard met een langdurig onderhandelingstraject en is uiteindelijk niet in 2024 gefinaliseerd. Doordat de onderhandelingen inmiddels zijn afgerond, schuift de opbrengst door naar 2025, welke inmiddels op 2 januari 2025 gerealiseerd is.

Bouwrijp maken , -
Van de circa € 20 miljoen geraamde uitvoeringskosten voor 2024 die waren bestemd voor de verdere transformatie van het voormalige visvijvergebied tot bedrijventerrein, schuift een groot deel door naar 2025. De oorzaak ligt in het gegeven dat de werkzaamheden van Liander zijn uitgelopen waardoor langere tijd de exacte (diepte)ligging van de leidingen onbekend was. Hierdoor kon de werkvoorbereiding van de gemeentelijke werkzaamheden niet worden afgerond. Per saldo heeft dit geen invloed op het kritieke pad van de uitvoering en de oplevering van de distributiecentra.

Planvoorbereiding , -
Deze kosten schuiven door, zie de toelichting bij bouwrijp maken.

Sloopkosten , -
Deze kosten schuiven door, zie de toelichting bij bouwrijp maken.

Terreinafwerking , -
De kosten voor terreinafwerking schuiven door, zie de toelichting bij bouwrijp maken.

Voorbereiding en toezicht , -
De kosten voor terreinafwerking schuiven door, zie de toelichting bij bouwrijp maken.

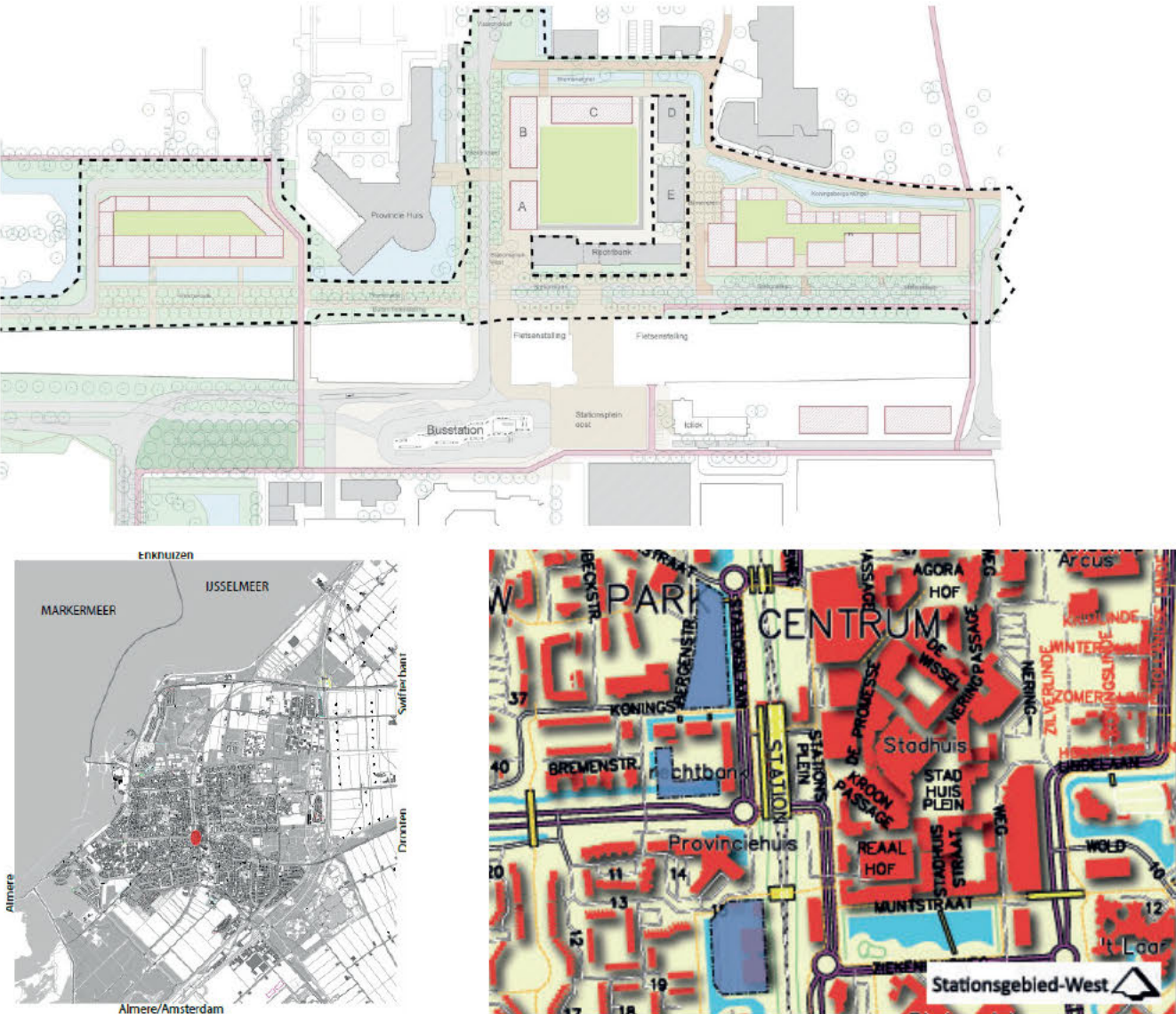
4. Stationsgebied West

1 ALGEMEEN

Het stationsgebied-west betreft de locatie aan de westzijde van het stadshart, teven 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 weergegeven in blauw

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, inmiddels is er gestart met de werkzaamheden. Het resterende (woningbouw)programma voor Hanzepark (fase 2) wordt in 2025 in de markt gezet. Het plan is om in 2025 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 533, waarvan 165 sociale huur, 52 middenhuur, 53 goedkope koop, 105 betaalbare koop en 158 dure koop.

Woningbouw										
2.2.4 Stationsgebied-West										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 31-12-2024	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Woningen	533	107	107	426	0	150	0	47	164	65
MGW	510	107	107	403	0	127	0	47	164	65
Sociaal	165	107	107	58	0	0	0	34	0	24
Projectmatig	345	0	0	345	0	127	0	13	164	41
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 + i	10.367	267	267	10.100	0	1.000	8.600	0	500	0

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2024

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien financieel negatief resultaat waarvoor een voorziening wordt getroffen (zie hoofdstuk 3).

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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam	Stationsgebied-West			
Projectnummer	2.2.4 Stationsgebied-West			
Projectomschrijving	Stationsgebied-West - MPG 2025 Stationsgebied-West			
Printdatum	17-4-2025			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondvererving	€			
Bouwrijp maken	€			
Terreinafwerking	€			
Bodemonderzoek				
Overige kosten	€ 5.481.412	€ 5.479.208	€ 2.204	€ 0
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht				
Tijdelijk beheer	€			
Rente en algemene kosten	€ 12.582	€ 0	€ 12.582	€ 0
Totale Kosten	€ 31.544.176	€ 29.479.318	€ 2.064.858	€ 6.470.310
Opbrengsten				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
WONINGBOUW	€			
Kantoren	€			
Overige opbrengsten	€			
Bijdragen				
Totale Opbrengsten	€			€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Stand per 1-1-				€ 385.434
Kosten	-€ 31.544.176	-€ 29.479.318	-€ 2.064.858	-€ 6.470.310
Opbrengsten				
Kostenstijging	-€ 2.712.383	-€ 2.712.383		-€ 146.503
Opbrengstenstijging	€ 1.543.957	€ 1.543.957		€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 146.743	-€ 146.743		€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 964	€ 964		€ 964
Stand per 31-12-	-€ 7.253.925		€ 385.434	-€ 6.230.416
Saldo op Netto Contante Waarde				
	-€ 6.314.979	1-1-2025		
Saldo op Eindwaarde	-€ 7.253.925	31-12-2031		
Saldo op Nominale Waarde	-€ 5.939.720			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2024-2025

Uitgangspunten	MPG 2024	MPG 2025	Verschil
	2.2.4 Stationsgebied-West	2.2.4 Stationsgebied-West	
Rekenrente Contante Waarde	2,00%	2,00%	
NCW Datum	1-1-2024	1-1-2025	
EW Datum	31-12-2030	31-12-2031	
Investerings			
Grondvererving			
Bouwrijp maken	€		
Terreinafwerking	€		
Groenvoorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Micromilieu	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bodemonderzoek			
Onvoorzien	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overige kosten	€ 5.276.307,55	€ 5.481.411,80	€ 205.104,25
Infrastructuur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Planvoorbereiding	€		
Voorbereiding en toezicht	€		
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tijdelijk beheer	€		
Exploitatieresultaat	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente en algemene kosten	€ 0,00	€ 12.582,00	€ 12.582,00
	€ 30.308.450,14	€ 31.544.175,97	€ 1.235.725,84
Opbrengsten woningbouw			
Opbrengsten niet-woningbouw			
Overige opbrengsten			
Faseringsinvloeden en boekwaarde			
Kostenstijging	€ 1.784.650,03	€ 2.712.383,29	€ 927.733,26
Te realiseren rentekosten	€ 775.126,16	€ 146.743,37	-€ 628.382,79
Opbrengstenstijging	€ 1.092.850,75	€ 1.543.957,30	-€ 451.106,56
Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	€ 963,58	-€ 963,58
Boekwaarde kosten	€ 1.413.667,67	€ 2.064.857,82	€ 651.190,15
Boekwaarde opbr.	€ 0,00	€ 2.450.291,50	€ 2.450.291,50
Boekwaarde saldo	-€ 1.413.667,67	€ 385.433,68	-€ 1.799.101,35
Eindwaarde	-€ 6.750.231,77	-€ 7.253.925,43	€ 503.693,66
Contante waarde	-€ 5.876.482,98	-€ 6.314.978,62	€ 438.495,64
Nominale waarde	-€ 5.283.306,33	-€ 5.939.719,65	€ 656.413,32

Figuur: verschillenanalyse

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel negatieve resultaat (NCW) iets 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 terreinafwerking.

De grondwaardes zijn per 1 januari 2025 opnieuw residueel bepaald. Voor de goedkope categorieën heeft dit geleid tot lagere grondwaarden omdat de hogere kosten niet kunnen worden doorberekend in de huur of de VON-prijs daar deze zijn gemaximeerd. De duurdere klasse woningen hebben daarentegen juist een hogere grondwaarde toegerekend gekregen. De opbrengsten van kantoren zijn opnieuw bepaald en komen lager uit.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2024

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 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Vershil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Sloopkosten				
Bouwrijp maken				
Groenvzn. en micro milieu				
Diversen	0	0	834	-834
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Onderhoud lange termijn				
Reserve Kust	2.204	0	1.462	-1.462
Rente en alg. kosten	12.582	17.671	13.210	4.461
TOTAAL KOSTEN(a)	2.064.858	6.497.152	652.652	5.844.500
OPBRENGSTEN				
Overigen opbrengsten				
Bijdragen	272.201	0	272.201	-272.201
Subsidies (verantwoording)	438.795	0	438.795	-438.795
Totaal (b)				
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen				
Sociaal				
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN	2.450.292	2.397.674	1.812.181	-133.003
Totaal- generaal (c-d)	-385.434	4.099.478	-1.159.529	5.977.503

Figuur: verschillenanalyse

Subsidies € 438.795,-
Dit betreft een niet geraamde provinciale subsidie voor de inzet van de flexibele schil (dus een onverwachte extra).

Grondverwerving € -,-
Dit betreft de aankoop van een pand met bijkomende kosten, iets wat nog niet is geëffectueerd. Er zijn gesprekken gaande met de huidige eigenaar over de verdere ontwikkeling.

Planvoorbereiding -,-
Dit betreft de kosten die samenhangen met het verwervingsproces van een pand zoals hiervoor beschreven is. Doordat de koop nog niet is geëffectueerd, schuiven deze kosten op naar volgende jaren.

Sloopkosten € -,-
Dit betreft de kosten die samenhangen met het verwervingsproces van een pand zoals hiervoor beschreven is. Doordat de koop nog niet is geëffectueerd, schuiven deze kosten door naar volgende jaren.

Opbrengsten
Dit is de resultante van de realisatie van meer sociale woningen dat ten koste is gegaan van andere categorieën huurwoningen.

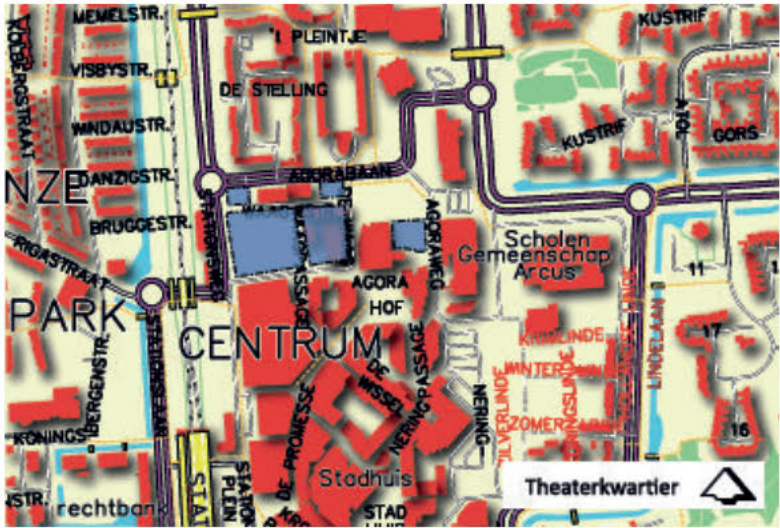
5. Theaterkwartier

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 marktplaats Agorahof en de bioscoop een plek hebben gekregen. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

Nog te ontwikkelen zijn dus het hiervoor reeds genoemde Stationsbalkon-Noord en de bouwvelden IV, V en VI waar een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De woningen (Binnenhof) naast het Agora theater zijn inmiddels opgeleverd. Begin februari 2025 is op veld VI met de bouw van 78 sociale huurappartementen gestart. Het aantal appartementen is groter dan eerder voorzien. Voor de velden IV en V is een tender in de markt gezet. In dit plangebied zijn 160 tot 180 woningen voorzien.

Er is behoefte aan een andere invulling voor de bouwvelden IV, V en VI door de gesloten woondeal van 15 maart 2023 door de Metropoolregio Amsterdam waar Lelystad onderdeel van is. In de woondeal zijn afspraken vastgelegd ten behoeve van de gezamenlijke woningbouwopgave van de MRA. Voor de gemeente Lelystad is de richtinggevende opgave om 10.200 woningen te realiseren, waarbij het doel is om minimaal 1.000 woningen per jaar te bouwen. De partiële herziening van eind 2023 maakt een verdichting publiekrechtelijk mogelijk om zodoende bij te dragen aan de doelstelling. De uitvoering is inmiddels gestart zoals hiervoor reeds is benoemd.

Het programma is vastgesteld nog voor invoering van het Lelystadse woningbouwprogramma en hoeft daarom niet te voldoen aan de Lelystadse mix.

Woningbouw										
0.0.1 Theaterkwartier										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 31-12-2024	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Woningen	344	0	108	236	78	158	0	0	0	0
MGW	338	0	102	236	78	158	0	0	0	0
Sociaal	78	0	0	78	78	0	0	0	0	0
Projectmatig	260	0	102	158	0	158	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	0	3.061	2.610	850	0	1.760	0	0	0

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2024

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien financieel negatief resultaat waarvoor een voorziening wordt getroffen (zie hoofdstuk 3).

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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam		Theaterkwartier			
Projectnummer		0.0.3 Theaterkwartier			
Projectomschrijving		Theaterkwartier - MPG 2025 Theaterkwartier			
Printdatum		17-4-2025			
Jaarschijven					
Kasstroom grondexploitatie					
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	
Grondvererving	€	€	€	€	
Bouwrijp maken	€	€	€	€	
Terreinafwerking	€	€	€	€	
Groenvoorzieningen	€	€	€	€	
Bodemonderzoek	€	€	€	€	
Overige kosten	€ 3.886.999	€ 3.501.158	€ 385.841	€ 3.501.158	
Planvoorbereiding	€	€	€	€	
Voorbereiding en toezicht	€	€	€	€	
Tijdelijk beheer	€	€	€	€	
Rente en algemene kosten	€ 216.765	€ 0	€ 216.765	€ 0	
Totale Kosten	€ 14.808.182	€ 6.807.400	€ 8.000.782	€ 4.648.870	
Opbrengsten					
WONINGBOUW	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	
Bedrijventerrein	€	€	€	€	
Kantoren	€	€	€	€	
Commerciële voorzieningen	€	€	€	€	
Diversen	€ 31.000	€ 0	€ 31.000	€ 0	
Overig	€ 1.890.548	€ 1.647.839	€ 242.709	€ 0	
Totale Opbrengsten	€ 14.211.768	€ 10.920.519	€ 3.291.250	€ 1.526.481	
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom					
Totaal		Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	
Stand per 1-1-				-€ 4.709.532	
Kosten	-€ 14.808.182	-€ 6.807.400	-€ 8.000.782	-€ 4.648.870	
Opbrengsten	€ 14.211.768	€ 10.920.519	€ 3.291.250	€ 1.526.481	
Kostenstijging	-€ 311.958	-€ 311.958		-€ 104.580	
Opbrengstenstijging	€ 94.116	€ 94.116		€ 0	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 43.293	-€ 43.293		-€ 11.774	
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0	
Stand per 31-12-	-€ 857.548		-€ 4.709.532	-€ 7.948.275	
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 792.242	1-1-2025			
Saldo op Eindwaarde	-€ 857.548	31-12-2028			
Saldo op Nominale Waarde	-€ 596.413				

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2024-2025

Uitgangspunten				Vershil
Rekenrente Contante Waarde		2,00%	2,00%	
NCW Datum		1-1-2024	1-1-2025	
EW Datum		31-12-2028	31-12-2028	
Investeringsen				
Grondverwerving		€		
Bouwrijp maken		€		
Terreinafwerking		€		
Groenvoorzieningen		€		
Micromilieu		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bodemonderzoek		€		
Onvoorzien		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overige kosten		€ 317.776,97	€ 500.828,03	€ 183.051,06
Infrastructuur		€		
Planvoorbereiding		€		
Voorbereiding en toezicht		€		
Bovenwijkse voorzieningen		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tijdelijk beheer				
Exploitatieresultaat		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente en algemene kosten		€ 183.734,90	€ 216.764,90	€ 33.030,00
		€ 14.021.248,98	€ 14.808.181,61	€ 786.932,63
Opbrengsten woningbouw				
Opbrengsten niet-woningbouw				
Overige opbrengsten				
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging		€ 182.407,84	€ 311.957,69	€ 129.549,84
Te realiseren rentekosten		€ 377.774,31	€ 43.292,95	-€ 334.481,36
Opbrengstenstijging		€ 401.659,82	€ 94.115,68	€ 307.544,14
Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Boekwaarde kosten		€ 6.880.086,23	€ 8.000.781,98	€ 1.120.695,75
Boekwaarde opbr.		€ 3.168.815,66	€ 3.291.249,66	€ 122.434,00
Boekwaarde saldo		-€ 3.711.270,57	-€ 4.709.532,32	€ 998.261,75
Eindwaarde		-€ 810.313,34	-€ 857.548,15	€ 47.234,81
Contante waarde		-€ 733.925,76	-€ 792.241,94	€ 58.316,18
Nominale waarde		-€ 651.791,01	-€ 596.413,20	-€ 55.377,81

Figuur: verschillenanalyse

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

Er is één te verklaren verschil van meer dan € 350.000,- en betreft de opbrengsten voor sociale huur. De verklaring is dat er meer woningen gerealiseerd worden dan voorzien, tevens worden meer vierkante meters voorzieningen geprogrammeerd dan aanvankelijk beoogd.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2024

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 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Sloopkosten				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvzn. en micro milieu				
Bodemonderzoek				
Diversen	385.841	263.800	330.775	-66.975
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Onderhoud lange termijn				
Reserve Kust				
Rente en alg. kosten	216.765	46.391	34.119	12.272
TOTAAL KOSTEN(a)	8.000.782	4.721.699	1.120.696	3.601.003
OPBRENGSTEN				
Overige bijdragen	238.209	0	117.934	-117.934
Overigen opbrengsten	4.500	0	4.500	-4.500
Totaal (b)	242.709	0	0	-122.434
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen				
-kantoren				
-bedrijventerrein				
-diversen/overig				
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN				
Totaal- generaal (c-d)	4.709.532	4.721.699	1.120.696	3.723.437

Figuur: verschillenanalyse

Reserve kust € Het betreft hier de verplaatsingskosten van de hellingbaan naar de parkeergarage. Omdat de benodigde werkzaamheden met betrekking tot kabels en leidingen niet tijdig kunnen worden uitgevoerd, is gekozen voor een andere invulling. In de uitvraag voor de ontwikkeling van veld 4 en 5 worden deze werkzaamheden nu meegenomen.

6. Bataviakwartier (Bataviahaven en Bataviastad) Vast te stellen 2025

1. ALGEMEEN

In de ontwikkeling van het Waterfront is het Bataviakwartier een op zichzelf staand project. In het Bataviakwartier wordt met name leisure voorzien zoals een waterparkhotel, adventure park, maar ook de uitbreiding van Bataviastad. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes. De twee exploitaties worden nog separaat gerapporteerd, dat wordt bij de volgende MPG anders na samenvoeging van de exploitaties in 2025.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

In Bataviahaven is een woonprogramma voorzien van ca. 276 woningen en voorzieningen in de plint. De tenderprocedure is in voorbereiding. Verder is in het gebied leisure voorzien in het gebied Bataviastad, zie ook de nadere toelichting in bijlage 3 grondexploitaties in voorbereiding.

Woningbouw										
2.3.1 Batavia Haven										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 31-12-2024	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Woningen	476	0	200	276	0	118	0	158	0	0
MGW	422	0	200	222	0	92	0	130	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	422	0	200	222	0	92	0	130	0	0
EGW	54	0	0	54	0	26	0	28	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	54	0	0	54	0	26	0	28	0	0
PO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	4.450	0	3.700	750	0	0	0	750	0	0

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2024

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien financieel negatief resultaat (Bataviastad) waarvoor een voorziening wordt getroffen en een financieel positief resultaat (Bataviastad). Zie ook hoofdstuk 3.

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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam	Batavia-haven			
Projectnummer	2.3.1 Batavia-haven			
Projectomschrijving	Batavia-haven - MPG 2025 Batavia-haven			
Printdatum	17-4-2025			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondvererving	€			
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking	€			
Groenvoorzieningen	€			
Bodemonderzoek	€			€
Overige kosten	€ 5.375.840	€ 0	€ 5.375.840	€ 0
Infrastructuur	€			
Planvoorbereiding	€	€	€	
Voorbereiding en toezicht	€			
Bovenwijkse voorzieningen	€			
Tijdelijk beheer	€			
Rente en algemene kosten	€ 4.456.846	€ 0	€ 4.456.846	€ 0
Totale Kosten	€ 30.442.872	€ 4.527.449	€ 25.915.423	€ 1.066.855
Opbrengsten				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
WONINGBOUW				
Commerciële voorzieningen	€			
Overig	€			
Totale Opbrengsten	€			
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
				-€ 12.355.913
Kosten	-€ 30.442.872	-€ 4.527.449	-€ 25.915.423	-€ 1.066.855
Opbrengsten	€ 27.678.633	€ 14.119.123	€ 13.559.510	€ 0
Kostenstijging	-€ 454.047	-€ 454.047		-€ 24.440
Opbrengstenstijging	€ 926.312	€ 926.312		€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 109.695	-€ 109.695		-€ 30.890
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Stand per 31-12-	-€ 2.401.670		-€ 12.355.913	-€ 13.478.098
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 2.175.266	1-1-2025		
Saldo op Eindwaarde	-€ 2.401.670	31-12-2029		
Saldo op Nominale Waarde	-€ 2.764.239			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

Projectnaam	Bataviastad			
Projectnummer	2.5.1 Bataviastad			
Projectomschrijving	Bataviastad - MPG 2025 Bataviastad			
Printdatum	17-4-2025			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondvererving	€			
Bouwrijp maken	€			
Terreinafwerking	€			
Groenvoorzieningen	€			
Bodemonderzoek	€			
Overige kosten	€ 1.132.042	€ 0	€ 1.132.042	€ 0
Infrastructuur	€			
Planvoorbereiding	€			
Voorbereiding en toezicht	€			
Bovenwijkse voorzieningen	€			
Tijdelijk beheer	€			
Exploitatieresultaat	€ 1.251.289	€ 0	€ 1.251.289	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 848.931	€ 0	€ 848.931	€ 0
Totale Kosten				
Opbrengsten				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Commerciële voorzieningen				
Overig				
Totale Opbrengsten	€			
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Stand per 1-1-				-€ 1.130.571
Kosten				
Opbrengsten	€			
Kostenstijging	-€ 78.255	-€ 78.255		-€ 20.664
Opbrengstenstijging	€ 71.902	€ 71.902		€ 17.842
Rente over negatieve kasstroom	-€ 3.442	-€ 3.442		-€ 2.826
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Stand per 31-12-	€ 639.845		-€ 1.130.571	-€ 246.115
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 614.999	1-1-2025		
Saldo op Eindwaarde	€ 639.845	31-12-2026		
Saldo op Nominale Waarde	€ 649.639			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2024-2025

Uitgangspunten		MPG 2024	MPG 2025	Vershil
		2.3.1 Batavia-haven	2.3.1 Batavia-haven	
Rekenrente Contante Waarde	Rekenrente	2,00%	2,00%	
	NCW Datum	1-1-2024	1-1-2025	
	EW Datum	31-12-2029	31-12-2029	
Investeringen				
Grondvererving Bouwrijp maken Terreinafwerking Groenvoorzieningen Micromilieu Bodemonderzoek Onvoorzien Overige kosten Infrastructuur Planvoorbereiding Voorbereiding en toezicht Bovenwijkse voorzieningen Tijdelijk beheer Exploitatieresultaat Rente en algemene kosten	Grondvererving	€		
	Bouwrijp maken	€		
	Terreinafwerking	€		
	Groenvoorzieningen	€		
	Micromilieu	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Bodemonderzoek	€		
	Onvoorzien	€ 263.081,36	€ 0,00	-€ 263.081,36
	Overige kosten	€ 5.112.567,77	€ 5.375.839,53	€ 263.271,76
	Infrastructuur	€		
	Planvoorbereiding	€		
	Voorbereiding en toezicht	€		
	Bovenwijkse voorzieningen	€		
	Tijdelijk beheer	€		
	Exploitatieresultaat	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Rente en algemene kosten	€ 4.348.864,26	€ 4.456.845,69	€ 107.981,43
		€ 30.129.982,91	€ 30.442.872,16	€ 312.889,25
Opbrengsten woningbouw				
Opbrengsten niet-woningbouw				
Overige opbrengsten				
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging Te realiseren rentekosten Opbrengstenstijging Te realiseren renteopbrengsten Boekwaarde kosten Boekwaarde opbr. Boekwaarde saldo Eindwaarde Contante waarde Nominale waarde	Kostenstijging	€ 290.493,81	€ 454.047,05	€ 163.553,24
	Te realiseren rentekosten	€ 565.539,31	€ 109.695,43	-€ 455.843,88
	Opbrengstenstijging	€ 568.135,65	€ 926.311,78	-€ 358.176,13
	Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Boekwaarde kosten	€ 25.672.683,62	€ 25.915.423,33	€ 242.739,71
	Boekwaarde opbr.	€ 13.556.055,89	€ 13.559.509,89	€ 3.454,00
	Boekwaarde saldo	-€ 12.116.627,73	-€ 12.355.913,44	€ 239.285,71
	Eindwaarde	-€ 3.019.546,86	-€ 2.401.669,79	-€ 617.877,08
	Contante waarde	-€ 2.681.271,20	-€ 2.175.266,32	-€ 506.004,88
	Nominale waarde	-€ 2.731.649,39	-€ 2.764.239,08	€ 32.589,69

Figuur: verschillenanalyse

Uitgangspunten		MPG 2024	MPG 2025	Vershil
		2.5.1 Bataviastad	2.5.1 Bataviastad	
Rekenrente Contante Waarde	Rekenrente	2,00%	2,00%	
	NCW Datum	1-1-2024	1-1-2025	
	EW Datum	31-12-2025	31-12-2026	
Investeringen				
Grondvererving Bouwrijp maken Terreinafwerking Groenvoorzieningen Micromilieu Bodemonderzoek Onvoorzien Overige kosten Infrastructuur Planvoorbereiding Voorbereiding en toezicht Bovenwijkse voorzieningen Tijdelijk beheer Exploitatieresultaat Rente en algemene kosten	Grondvererving			
	Bouwrijp maken			
	Terreinafwerking	€		
	Groenvoorzieningen			
	Micromilieu	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Bodemonderzoek	€		
	Onvoorzien	€ 256.327,58	€ 0,00	-€ 256.327,58
	Overige kosten	€ 875.400,65	€ 1.132.042,49	€ 256.641,84
	Infrastructuur			
	Planvoorbereiding			
	Voorbereiding en toezicht			
	Bovenwijkse voorzieningen			
	Tijdelijk beheer			
	Exploitatieresultaat	€ 1.538.237,47	€ 1.251.289,35	-€ 286.948,12
	Rente en algemene kosten	€ 837.702,40	€ 848.930,88	€ 11.228,48
		€ 18.340.095,87	€ 18.344.442,05	€ 4.346,18
Opbrengsten niet-woningbouw				
Overige opbrengsten				
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging Te realiseren rentekosten Opbrengstenstijging Te realiseren renteopbrengsten Boekwaarde kosten Boekwaarde opbr. Boekwaarde saldo Eindwaarde Contante waarde Nominale waarde	Kostenstijging	€ 34.038,23	€ 78.254,52	€ 44.216,29
	Te realiseren rentekosten	€ 20.649,06	€ 3.441,72	-€ 17.207,34
	Opbrengstenstijging	€ 53.910,43	€ 71.902,37	-€ 17.991,94
	Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Boekwaarde kosten	€ 16.642.428,50	€ 16.538.498,53	-€ 103.929,97
	Boekwaarde opbr.	€ 15.403.125,06	€ 15.407.927,49	€ 4.802,43
	Boekwaarde saldo	-€ 1.239.303,44	-€ 1.130.571,04	-€ 108.732,40
	Eindwaarde	€ 578.088,82	€ 639.844,80	-€ 61.755,97
	Contante waarde	€ 555.640,94	€ 614.998,84	-€ 59.357,90
	Nominale waarde	€ 578.865,68	€ 649.638,66	-€ 70.772,98

Figuur: verschillenanalyse

Als de geactualiseerde grondexploitatie van Bataviastad wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel negatieve resultaat (NCW) afgenomen en het financieel positieve resultaat van Bataviastad iets toegenomen, zoals blijkt uit bovenstaande overzichten.

Voor Bataviastad zijn er geen te verklaren verschillen van meer dan € 350.000,-. Voor wat betreft de exploitatie Bataviastad is het verschil in opbrengsten te verklaren door het gebruik van de bijgestelde parameters zoals beschreven is in paragraaf 2.4.3 van het algemeen deel van deze mpg. Het verschil in rente wordt veroorzaakt door het lagere rekenpercentage zoals beschreven is in paragraaf 2.4.1 van het algemeen deel van deze mpg.

Vb/ raadsvoorstel en Bataviakwartier

Door een nieuwe inhoudelijke programmering in het plangebied Bataviastad, verbetert het winstpotentieel na samenvoeging van de exploitaties Bataviastad en Bataviastad. In het vb/ raadsvoorstel dat handelt over de samenvoeging is een raming gemaakt van de netto contante waarde van de nieuwe exploitatie Bataviakwartier met het nieuwe programma per 1 januari 2024 en bedraagt € 3.500.000,- positief. Na actualisatie van de nieuwe exploitatie per 1 januari 2025 komt de netto contante waarde uit op € 4.900.000,- positief. Analyse leert dat deze verbetering met name komt door de afgenomen rentelasten zoals is toegelicht in paragraaf 2.4.1 en toegenomen geraamde opbrengsten door het maken van een nieuwe grondwaardeberekening op basis van actueel marktonderzoek en kengetallen in combinatie met de hogere langjarige opbrengststijging zoals is toegelicht in paragraaf 2.4.3.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJJF 2024

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 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvzn. en micro milieu				
Bodemonderzoek				
Diversen	5.375.840	0	190	-190
Kunstwerken				
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Bijdrage bovenw.vzn				
Onderhoud lange termijn				
Rente en alg. kosten	4.456.846	151.458	107.981	43.477
TOTAAL KOSTEN(a)	25.915.423	1.191.050	242.740	948.310
OPBRENGSTEN				
Overigen opbrengsten				
Bijdragen	2.973.978	0	0	0
Totaal (b)				
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
Wonen				
Commerciële voorzieningen				
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN	13.559.510	0	0	-3.454
Totaal- generaal (c-d)	12.355.913	1.191.050	242.740	951.764

Figuur: verschillenanalyse Bataviahaven

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvzn. en micro milieu				
Bodemonderzoek				
Diversen	1.132.042	0	314	-314
Kunstwerken				
Planvoorbereiding				
Voorber. en toezicht				
Bijdrage bovenw.vzn				
Onderhoud lange termijn				
Reserve voorl. Winst	1.251.289	0	0	0
Rente en alg. kosten	848.931	15.491	11.228	4.263
TOTAAL KOSTEN(a)	16.538.499	864.324	183.018	681.306
OPBRENGSTEN				
Overigen opbrengsten				
Bijdragen	7.368.339	0	0	0
Totaal (b)	7.373.141	0	0	-4.802
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
Commerciële voorzieningen				
Totaal gronduitgifte(d)				
TOTAAL OPBRENGSTEN				
Totaal- generaal (c-d)	1.130.571	-822.525	183.018	-1.000.741

Figuur: verschillenanalyse Bataviastad

Terreinafwerking [redacted],- (grex Bataviahaven)
Doordat de tender voor bouwblok 3-5 later dit jaar wordt uitgevoerd, worden dan ook deze kosten later gemaakt door wijziging in de planning.

Hotelkavel en kavel binnenterrein [redacted],- (grex Bataviastad)
De planvorming gaat in gewijzigde vorm plaatsvinden in de nieuwe opzet van het Waterfront en wordt verwerkt in de samengevoegde/ herziene grex Bataviakwartier. In de grex Bataviastad wordt nog bewust uitgegaan van het oude programma totdat er een raadsbesluit is genomen tot vaststelling van een nieuw programma.

Terreinafwerking [redacted] (grex Bataviastad)
Deze kosten worden doorgeschoven door een wijziging in de planning door de nieuwe plannen voor het Waterfront en wordt verwerkt in de samengevoegde/ herziene grex Bataviakwartier.

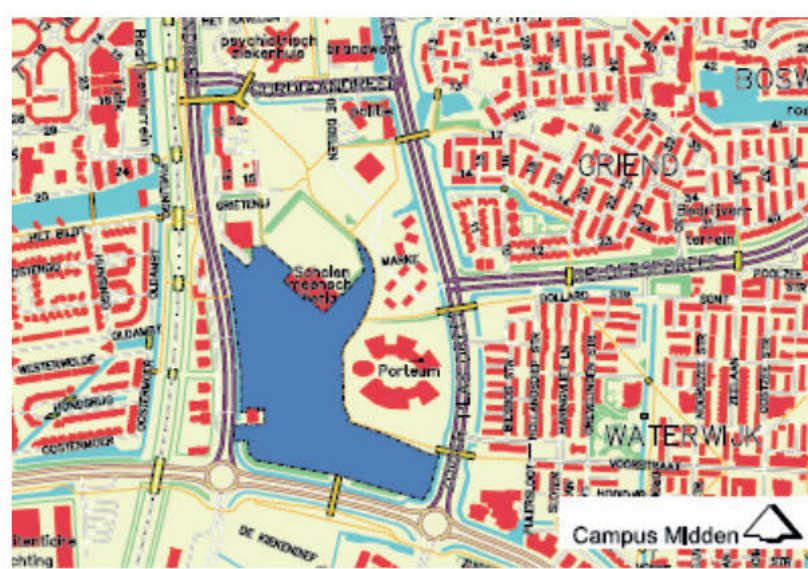
7. Campusgebied midden (vastgesteld 2024)

1 ALGEMEEN

Het Campusgebied Midden bevindt zich tussen de Gordiaandreef, Zuigerplasdreef, Larserdreef en de Middendreef. In december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van Campusgebied Midden. Voor de ontwikkeling heeft de raad in januari 2024 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Deze nota vormde de onderlegger voor de tender die in juli 2024 is afgerond en in augustus 2024 definitief gegund is aan de ontwikkelaar Verwelius.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

In de tender en de nota van uitgangspunten is uitgegaan van een programma van minimaal 416 woningen. Op basis van dit programma is de grondexploitatie in mei 2024 vastgesteld. De ontwikkelaar Verwelius heeft een plan gemaakt voor 762 woningen plus 10% speling en ruimte in de plint voor ondersteunende voorzieningen. Het omgevingsplan moet nog worden gewijzigd in lijn met het ingediende plan. Nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden – naar verwachting in april 2026 – wordt de grondexploitatie geactualiseerd naar het programma van Verwelius. De bouw van de eerste woningen start naar verwachting in 2027 en de ontwikkeling loopt volgens prognose tot einde 2032.

Woningbouw										
0.3.0 Campusgebied Midden										
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 31-12-2024	Nog te realiseren	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Woningen	416	0	0	416	0	0	0	100	104	212
MGW	416	0	0	416	0	0	0	100	104	212
Sociaal	20	0	0	20	0	0	0	0	0	20
Projectmatig	396	0	0	396	0	0	0	100	104	192
EGW	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
PO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2024

De geactualiseerde grondexploitatie geeft het beeld van een exploitatie met een voorzien financieel negatief resultaat waarvoor een voorziening wordt getroffen (zie hoofdstuk 3).

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 1-1-2025 geeft het budget weer voor het jaar 2025.

Projectnaam	Campus Midden Eindfase			
Projectnummer	0.3.0 Campus Midden Eindfase			
Projectomschrijving	Campus Midden Eindfase - MPG 2025 Campus Midden Eindfase			
Printdatum	17-4-2025			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
Grondverwerving				
Bouwrijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvoorzieningen				
Overige kosten	€ 852.100	€ 624.859	€ 227.241	€ 570.037
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht				
Tijdelijk beheer				
Totale Kosten	€ 7.533.051	€ 4.249.826	€ 3.283.225	€ 900.753
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025
WONINGBOUW	€			
Overig	€ 189.754	€ 0	€ 189.754	€ 0
Totale Opbrengsten				
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
Stand per 1-1-				-€ 3.093.471
Kosten	-€ 7.533.051	-€ 4.249.826	-€ 3.283.225	-€ 900.753
Opbrengsten				€ 0
Kostenstijging	-€ 395.103	-€ 395.103		-€ 20.852
Opbrengstenstijging	€ 232.111	€ 232.111		€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 58.306	-€ 58.306		-€ 7.734
Rente over positieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Stand per 31-12-	-€ 4.264.595		-€ 3.093.471	-€ 4.022.810
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 3.786.838	1-1-2025		
Saldo op Eindwaarde	-€ 4.264.595	31-12-2030		
Saldo op Nominale Waarde	-€ 4.043.297			

Figuur: grondexploitatie 1-1-2025

4. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2024

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 31-12-2024	Verschillen analyse jaarschijf 2024		
		Begroting 2024	Realisatie 2024	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving				
Sloopkosten				
Diversen	1.675	0	1.675	-1.675
Planvoorbereiding				
Reserve Kust				
TOTAAL KOSTEN(a)	3.283.225	2.984.151	3.283.225	-299.074
OPBRENGSTEN				
Bijdragen	189.754	0	189.754	-189.754
Totaal (b)	189.754	0	0	-189.754
Per saldo totaal (a-b=c)				
Opbrengst gronduitg.:				
Totaal gronduitgifte(d)	0	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	189.754	-	-	-189.754
Totaal- generaal (c-d)				

Figuur: verschillenanalyse

Planvoorbereiding

Het verschil in planuren komt door het werken met externe bureaus die gespecialiseerd zijn in tendering. Dit in combinatie met enige zorgvuldigheid die geboden is in dit soort trajecten, heeft dat onvoorziene kosten met zich meegebracht.

Verschillenanalyse

Jaarschijf 2024

VERSCHILLENANALYSE JAARSCHIJF 2024 (> € 350.000,-)

Hieronder volgt de verschillenanalyse aangaande de opbrengsten en kosten in de jaarschijf 2024 voor zover deze een afwijking (positief en negatief) van € 350.000,- of meer betreffen. Dit betreft dus de exploitaties anders dan de hiervoor geanalyseerde exploitaties. Er wordt dus een verklaring gegeven waarom bepaalde opbrengsten en kosten hoger of lager zijn uitgevallen dan aanvankelijk geprognosticeerd betreffende het jaar 2024.

Tijdelijke school Warande deelgebied 3

Opbrengsten ██████████

De opbrengsten komen uit het Integraal Huisvestingplan (IHP) en zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. De kosten worden ieder jaar geïndexeerd. De uitkering vindt plaats bij definitieve realisatie van alle gemaakte kosten.

Tijdelijke school Warande deelgebied 2

Opbrengsten ██████████

De opbrengsten komen uit het Integraal Huisvestingplan (IHP) en zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. De kosten worden ieder jaar geïndexeerd. De uitkering vindt plaats bij definitieve realisatie van alle gemaakte kosten.

Campus Midden Centrada

Bouwrijp maken en overige kosten

De bijdrage aan parkeren van Centrada is begroot op ██████████ en is verwerkt onder 'overige kosten'. Het restant voor de uitvoering van de realisatie van het water nabij gebouw B wordt doorgeschoven naar 2025.

De Veste 10

Opbrengsten € ██████████

De oorspronkelijke planning was dat de grond in 2024 geleverd zou worden. De geplande levering gaat echter plaatsvinden in 2025 omdat de tenderprocedure langer heeft geduurd dan verwacht en er nog aanvullende afspraken met de winnende partij moesten worden gemaakt. De verkoopprijs ligt € 2,6 miljoen hoger dan eerder begroot doordat de winnende partij zich voor een hoger bedrag heeft ingeschreven dan aanvankelijk was voorzien.

Zuiderpoort

Opbrengsten ██████████

Er zijn minder kavels verkocht, dit in tegenstelling tot voorgaande jaren waar juist meer is verkocht dan begroot.

Bouwrijp maken ██████████

Het betreft hier een langjarige grondexploitatie waar de bouwrijp kosten gelijkmatig zijn gefaseerd. Deze inschatting wordt gemaakt door de projectmanager. De bouwrijp kosten die in 2024 niet zijn gemaakt, schuiven een jaar door en worden dus nog gemaakt.

Grondverwerving ██████████

Er zijn minder kosten gerealiseerd. Het lijkt een restant te zijn dat niet meer nodig is voor verwerving aangezien alle gronden inmiddels in eigendom zijn. Indien het alternatief met aankoop van gronden van Staatsbosbeheer door-gang vindt, wordt het financiële plaatje verwerkt via een herziening van de grex.

Houtribhoogte

Bouwrijp maken ██████████

Er heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar Van Wijnen, de bewoners en de gemeente inzake het mandelig gebied en het wel of niet toevoegen van extra woningen (appartementen) in het plangebied. Daardoor is er vertraging ontstaan in de ontwikkeling, inmiddels zijn de werkzaamheden weer opgestart. De kosten voor 2024 schuiven door.

Diverse opbrengsten € ██████████

Zie het hiervoor genoemde, de overige opbrengsten worden doorgeschoven.

Opbrengst verkopen woningen € ██████████

Zie het hiervoor genoemde, de opbrengsten van de verkopen worden ook doorgeschoven.

Larserplein

Terreinafwerking € ██████████

Door meerdere wisselingen in het projectmanagement is er vertraging ontstaan in het project waardoor ook minder kosten zijn gemaakt dan begroot.

Larserpoort

Opbrengsten € ██████████

In 2024 is er een grote kaveluitgifte geweest waardoor er eenmalig een hoger bedrag is ontvangen ten opzicht van datgene wat langjarig als rekenkundig gemiddelde was geprognosticeerd.

Oostervaart Oost

Opbrengsten ██████████

Er zijn minder opbrengsten geweest dan aanvankelijk geprognosticeerd. Op dit bedrijventerrein is sprake van een hogere milieucategorie (industrie) waardoor het een specifiek marktsegment betreft, waardoor fluctuaties niet uit te sluiten zijn. Op Oostervaart Oost is nog een aantal kavel uit te geven met een grootte van tussen de 0,7 ha en 2,1 ha.

Bijlage 3

Exploitaties in voorbereiding algemeen

Lelystad en de grote woningbouwopgave

In de Woonvisie Lelystad 2022-2027 is de woningbouwopgave in Lelystad uitgewerkt. Uit het woonbehoefteonderzoek (Woonbehoefte Lelystad, Stec Groep, 2 april 2021) wordt duidelijk dat Lelystad tot 2040 een autonome groei kent van zo'n 7.700 huishoudens, waarvoor evenzoveel woningen nodig zijn om hen te huisvesten. Vanuit het programmaplan LNL wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met zo'n 7.300 extra woningen, dus 15.000 toevoegingen tot 2040. Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad, ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. De raad heeft hiertoe een amendement aangenomen met de ambitie om met 40.000 nieuwe woningen te groeien. De nieuwbouw van woningen in Lelystad is er op gericht om de komende jaren voldoende woningen te bouwen voor eigen inwoners en aanvullend woningen toe te voegen voor het opvangen van het regionale en landelijke woningtekort.

In de Woondeal MRA (maart 2023) is opgenomen dat Lelystad – als onderdeel van de totale benodigde woningbouw in de MRA – in de periode tot en met 2030 ca. 10.200 nieuwe woningen zal realiseren.

Om de woningbouwopgave te realiseren is een verhoging van het bouwtempo nodig en werkt de gemeente Lelystad - samen met de bouwsector - aan het toevoegen en gezamenlijk ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. 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.

Vorbereidingskredieten (plankosten) en nog vast te stellen exploitaties

Inmiddels is een groot aantal exploitaties in voorbereiding met een geprognosticeerde 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.

Onder meer de plankosten die worden gemaakt als voorbereiding op een te openen grondexploitatie, worden middels voorbereidingskredieten gefinancierd. Normaliter worden deze voorbereidingskosten als historische kosten in de vast te stellen grondexploitatie opgenomen en worden deze terugverdiend met de verkoop en levering van de bouwrijpe grond.

Mogelijke risico's en risicobeheersing

Vorbereidingskredieten worden geboekt onder immateriële activa. Conform recente BBV-regelgeving mag hiervoor na vijf jaar een voorziening worden gevormd, waardoor deze kosten later nog kunnen worden ingebracht als de raad tot een grondexploitatie heeft besloten.

Een financieel risico ontstaat in het geval dat exploitaties in voorbereiding - ondanks tegenvallende marktvraag - toch worden omgezet in vast te stellen grondexploitaties. De kosten van personeel om projecten/ exploitaties draaiende te houden, lopen immers gewoon door. Voor de verliesgevende exploitaties worden voorzieningen ge-

troffen. Indien de exploitaties negatief blijven doordat de vraag niet aantrekt en op termijn worden gesloten, zullen de negatieve saldi ten laste van het resultaat worden gebracht. Dat kan aanzienlijke financiële impact impliceren. In de bedrijfsvoering worden nauwlettend de projecten gevolgd die in voorbereiding zijn.

In ogenschouw moet worden genomen dat de grondexploitaties 'wonen' in Lelystad in z'n algemeenheid wordt gekenmerkt door weinig marge, waardoor tegenvallers na vaststelling van de exploitaties relatief snel leiden tot het treffen van voorzieningen. Voor sommige projecten geldt dat bij vaststelling van de grondexploitatie al een voorziening wordt getroffen.

Daarom blijft monitoring van zowel de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt de komende jaren zeer belangrijk. Naast periodiek onderzoek naar de woningbehoefte is hiervoor ook een goede monitoring van de planvoorraad noodzakelijk. Daarvoor wordt per kwartaal een actueel overzicht opgesteld, van zowel de gemeentelijke locaties – waarvoor wel/ geen voorbereidingskrediet of grondexploitatie wordt vastgesteld – als ook het aandeel particuliere woningbouwprojecten.

Druk op financiële houdbaarheid van kostenverhaal en grondopbrengsten

Het principe dat gemeentelijke kosten primair gedekt worden uit grondopbrengsten of via kostenverhaal bij derden zoals beschreven is in paragraaf 1.6, staat steeds meer onder druk. In de praktijk blijken onrendabele toppen in gebiedsontwikkeling een groeiend probleem, waardoor gewenste ontwikkelingen niet of onvoldoende te realiseren zijn. De landelijke tendens is dat grondexploitaties voor woningbouw in meerderheid niet meer financieel haalbaar zijn. Dit is niet alleen een lokaal vraagstuk, maar een landelijk knelpunt dat de haalbaarheid van woningbouw, infrastructuur en duurzame stedelijke ontwikkeling beïnvloedt. Een aantal structurele factoren draagt bij aan de financiële druk:

1. Stijgende kosten voor gebiedsontwikkeling

De kosten voor bouwrijp maken, infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen nemen door strengere milieu- en duurzaamheidsnormen (kan gekoppeld zijn aan vergunningseisen) de kosten voor warmtenetten, hogere bouwkosten en complexere regelgeving steeds verder toe. Binnenstedelijke transformaties verhogen deze kosten verder door kostbare verwervingen, sloop, sanering en noodzakelijke infrastructuur. Landelijk is de trend waarneembaar - dus ook in Lelystad - dat de kosten van (gebouwd) parkeren in grote mate bijdragen aan de steeds verder stijgende kosten voor gebiedsontwikkeling.

2. Mogelijke afname van residuele grondwaarden

Ondanks stijgende grondprijzen, kunnen residuele grondwaarden onder druk komen te staan. Enerzijds kan dit worden veroorzaakt door hogere eisen aan duurzaamheid, innovatie, ruimtelijke kwaliteit en de aandacht voor voldoende voorzieningen in wijken. Anderzijds kan door maatregelen die de betaalbaarheid van woningen moeten bevorderen, het opbrengstpotentieel onder druk komen te staan. Dit speelt landelijk en dus ook in Lelystad. Een combinatie van kostenverhogende eisen zoals een minimale woonoppervlakte en de hiervoor genoemde maximale Vrij Op Naam prijzen, werkt door in de residuele grondwaarde. Er zou zelf sprake kunnen zijn van een negatieve residuele grondwaarde. Hierdoor verdwijnen opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitaties. Kortom: er is dus sprake van een tendens van toenemende kosten in gebiedsontwikkelingen en het opbrengstpotentieel dat onder druk staat.

3. Lange doorlooptijd van gebiedsontwikkelingen

Doordat gebiedsontwikkelingen langjarige ontwikkelingen zijn, kan gedurende de looptijd sprake zijn van schommelingen in economische conjunctuur, juridische procedures en/ of veranderingen in het (landelijk) beleid. Dit kan grote gevolgen hebben voor de financiële resultaten doordat vertragingen in ontwikkelingen zorgen voor toenemende rentekosten, inflatie en plankosten.

Voor Lelystad is buiten deze drie hoofdredenen waardoor onrendabele toppen kunnen worden veroorzaakt, nog van belang dat er sprake is van een buitengewoon forse groeiopgave waardoor tijdig moet worden geïnvesteerd in grondposities, maar vooral in projectmedewerkers die de ontwikkelingen kunnen begeleiden. Dit betekent dat Lelystad zowel vooruitlopend op de feitelijke gebiedsontwikkeling kosten maakt die hieronder zijn weergegeven in het overzicht van de voorbereidingskredieten als wanneer de grondexploitaties door de raad zijn vastgesteld.

Kerngegevens exploitaties in voorbereiding

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 betreft de ontwikkeling van maximaal 29 levensloopbestendige woningen (exclusief maatschappelijk hofhuis) van CPO Knarrenhof en ca. 177 sociale huurwoningen van Centrada.

In 2023 is voor deze locatie een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de realisatie van tijdelijke woningen. Dit bleek financieel onhaalbaar. In het collegebesluit van 6 februari 2024 is het project 'tijdelijke woningen' afgesloten en het voorbereidingskrediet afgeboekt. In datzelfde besluit is door het college een voorbereidingskrediet van € 50.000,- verleend om een plan uit te werken dat ziet op permanente woningbouw (CPO-locatie samen met Centrada). Tussentijds moet op deze locatie de tijdelijke school worden gerealiseerd voor een gebruikperiode van circa 2 jaar. Om de haalbaarheid van deze ontwikkelingen inzichtelijk te maken, zou een GREX worden opgesteld, die uiteindelijk door de raad wordt vastgesteld.

Hoogte voorbereidingskrediet: tot en met einde 2024 is er circa € 115.000,- besteed en is het voorbereidingskrediet met € 65.000,- overschreden. Daarvoor zijn diverse redenen:

- Het oorspronkelijke plan om vooruitlopend op de permanente woningbouwontwikkeling een tijdelijke school (De Boeier) op de sportvelden te realiseren is met de vaststelling van het IHP-onderwijs jaarprogramma 2024-2025 komen te vervallen.
- Gedurende de haalbaarheidsfase is ook de komst van een moskee binnen het SGL-gebied verkend. Op 17 december 2024 is de raad geïnformeerd over de beëindiging van het proces rond de grondruil.
- Verder hebben tussentijds diverse wijzigingen in het projectmanagement plaatsgevonden.

Het voorstel is om het tekort van € 65.000,- af te boeken bij de jaarrekening 2024, omdat voorgaande kosten niet (meer) dienstbaar zijn aan de locatieontwikkeling.

Er wordt op het moment van schrijven aan een constructieve samenwerking met CPO Knarrenhof en Centrada gewerkt, aan een nota van uitgangspunten en het openen van een GREX. De verwachting is dat dit document voor de zomer 2025 ter besluitvorming aan de raad kan worden voorgelegd.

Zoals aangekondigd in het collegebesluit van 6 februari 2024 wordt bij de raad een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd om tot afronding van de toegezegde haalbaarheidsanalyse, nota van uitgangspunten en een GREX te komen. De inschatting is dat hiervoor nog circa € 100.000,- nodig is voor uren, onderzoek en ontwerp. Het totaal aan voorbereidingskrediet wordt na opening ten laste van de GREX gebracht.

Fasering: indicatie start bouw eind 2026.

Bijzonderheden: Geen.

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: leisure programma in het noorden van het gebied in combinatie met woningbouw (maximaal 3.000 eenheden) op de voormalige locaties Meerdijkhaven en Graansteiger en de resterende woningbouw in Bataviahaven (blok 3-5) met ca. 276 woningen.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 2.100.000,- (€ 386.000,- resterend).

Fasering: 2024 planning openen BIE. Start bouw op z'n vroegst 2028 met een verwachte doorlooptijd tot en met 2035. De woningbouw in Bataviahaven zal binnen enkele jaren kunnen starten.

Bijzonderheden: in december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hier is tevens een beleidsregel kostenverhaal voor opgesteld. Het risico voor dit project bestaat erin dat het Rijk in de basis een negatieve grondhouding inneemt tegenover landaanwinning. De Staat is tevens grondeigenaar van deze wateren. In dit plangebied liggen tevens de actieve grondexploitaties Bataviastad, Bataviahaven (gedeeltelijk) en een klein gedeelte van Noordersluis. Deze grondexploitaties worden in 2025 (deels) opgenomen in de nieuwe grex Bataviakwartier. Een aantal grondexploitaties wordt daardoor tegelijkertijd herzien.

In het totale plangebied waterfront is sprake van diverse grondeigenaren en belanghebbenden zoals de staat en het waterschap. Deze partijen zijn met name nodig om de landaanwinning ten behoeve van woningbouw op de voormalige locatie Meerdijkhaven/ Graansteiger en de boulevard in het leisure gebied mogelijk te maken. Verder zijn met name Bataviastad, Batavialand en de provincie gesprekspartners voor de verdere ontwikkeling van dit gebied.

3. Stadshart Zilverpark West

Ingangsdatum krediet: juli 2023

Locatie: centrum.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 500.000,- (€ 490.000,- resterend).

Bijzonderheden: komt uit kadernota 2024. Het stationsgebied staat aan de vooravond van een metamorfose. Zo wordt er een herdenkingsplek ingericht aan de Zilverparkkade en komt er een skatepark. Om ruimte te creëren voor dit project is het verder noodzakelijk dat de rotonde nabij het ziekenhuis wordt omgevormd tot een T-splitsing. Verder wordt er gewerkt aan het bus eiland en zijn er aanpassingen noodzakelijk aan de ondergrondse

4. Stadshart De Trommel

Ingangsdatum krediet: september 2023

Locatie: centrum.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 430.000,- (€ 280.000,- resterend).

Fasering: indicatie start bouw 2026/ 2027.

Bijzonderheden: er is een tender in voorbereiding.

5. De Akker Binnenhavenweg

Ingangsdatum krediet: juli 2021

Locatie: gelegen aan de Binnenhaven en de Zuigerplasdreef.

Programma: 550 woningen in de mix.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 567.000,- betreffende acht projecten. Het deelbudget voor De (kleine) Akker is inmiddels uitgenut. De ontwikkeling is tijdens de verkenningsfase uitgebreid qua aantal woningen/ grootte van het project en heeft een nieuw voorbereidingskrediet nodig om het project voort te zetten. Het betreft het voorbereidingskrediet 'potentiële woningbouwlocaties' (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021).

Fasering: indicatie start bouw 2026.

Bijzonderheden: het betreft een locatie waar de gemeente en twee particuliere eigenaren grondposities (agrarisch gebruik) hebben en is aangewezen als turbolocatie woningbouw inclusief de mogelijkheid voor een CPO initiatief. Iedere particuliere eigenaar heeft een ontwikkelaar gecontracteerd. Het CPO initiatief heeft grond toegewezen gekregen op perceel 562 van de ontwikkelpartij. 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.

Hoogte voorbereidingskrediet: € 2.838.000,- (€ 655.000,- resterend).

Bijzonderheden: op 19 januari 2024 hebben diverse stakeholders de bestuursovereenkomst 'ontwikkeling groot-schalige woningbouw ZuiderC' gesloten. Op 27 september 2024 is met het Rijksvastgoedbedrijf als grondeigenaar van ca. 90% van de gronden een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Op 4 november 2024 is de werknaam 'ZuiderC' vervallen en is vervangen door 'Zuiderhage'. De afspraak is gemaakt dat het Rijksvastgoedbedrijf de businesscase voor 'Zuiderhage' periodiek actualiseert en dat er eenmaal per jaar onderling wordt afgerekend conform de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Op het moment van schrijven is onbekend hoe dit in de gemeentelijke financiën wordt verwerkt. De gesprekken hierover zijn nog lopend.

7. Skatepark Lelystad Haven

Ingangsdatum krediet: juli 2021

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

Programma: sociale huurwoningen (Centrada).

Hoogte voorbereidingskrediet: € 567.000,- betreffende acht projecten. Van dit budget is tot heden € 283.000,- benut voor dit project. Het betreft het voorbereidingskrediet 'potentiële woningbouwlocaties' (raadsbesluit 171 d.d. 6 juli 2021).

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.

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).

Hoogte voorbereidingskrediet: € 48.000,- (er wordt nog een grex ter besluitvorming voorgelegd en een investeringskrediet aangevraagd). Tot op heden is er € 25.000,- aan kosten gemaakt.

Fasering: indicatie start bouw medio 2026.

Bijzonderheden: het project bevindt zich in de initiatieffase/ definitiefase, de raad moet nog een besluit nemen over het gecombineerde plan. Er moeten nog afspraken met Centrada worden gemaakt over bijvoorbeeld de eigendomsconstructie. Ook moet met IDO overeenstemming worden bereikt over onder meer het programma van eisen en de huurprijs.

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).

Hoogte voorbereidingskrediet: € 49.500,- (er wordt nog een investeringskrediet aangevraagd en de grex wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad). Tot op heden is er € 21.000,- aan kosten gemaakt.

Fasering: indicatie start bouw Q4 2026.

Bijzonderheden: het project bevindt zich in de initiatieffase/ definitiefase, de plan moet nog een besluit nemen over het gecombineerde plan. Er moeten nog afspraken worden gemaakt over onder andere de eigendomsconstructie. Ook moet er met Het Palet overeenstemming worden bereikt over onder andere het programma van eisen en de huurprijs. Wat planning betreft is dit project zeer afhankelijk van de planning en realisatie van het kindcentrum. Een vertraging bij het kindcentrum zal de uitvoering van dit project vertragen.

10. CPO Wold

Ingangsdatum krediet: 17 december 2024

Locatie: Woldpad (Wold).

Programma: 11 koopappartementen (CPO).

Hoogte voorbereidingskrediet: € 34.000,-.

Fasering: indicatie start bouw Q2 2026.

Bijzonderheden: er wordt gewerkt aan een reserveringsovereenkomst.

