



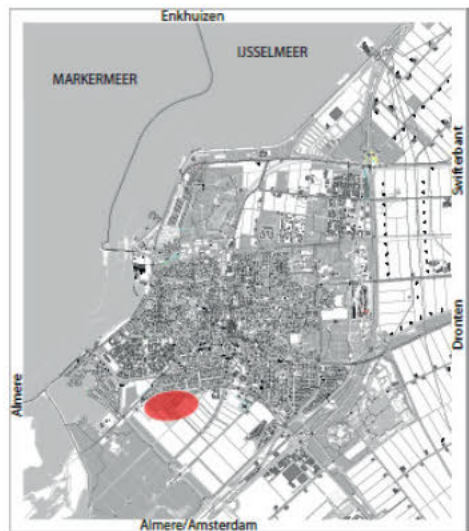
Bijlage 2:

Toelichting top 8 grexen

1. Waranda deelgebied 1 (herziening 2024)

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

In 2023 zijn 13 particuliere kavels in eigendom overgedragen en zijn nieuwe openbare inschrijvingen (tenders) in de markt gezet nadat in 2022 gunningen zijn teruggegeven aan de gemeente. Deze openbare inschrijvingen komen bovenop de opgave van 300 woningen.

Voor de verkoop van de grond (leveringsaktes bij de notaris) is van belang het aantal woningen dat in 2022 in de markt is gezet. De ontwikkelaar heeft namelijk een jaar de tijd om de woningen te verkopen en de grond af te nemen. In 2022 is er grond voor 100 woningen in de markt gezet, voor de openbare inschrijving voor de projectmatige uitgifte werd geselecteerd op biedingen met de hoogste prijs. Dit heeft ertoe geleid dat er in een tweetal projecten een zodanig hoge grondprijs is geboden, dat een te hoge VON prijs voor de woning ontstond waardoor de woningen niet te vermarkten waren. Hierdoor is een tweetal projecten (29 en 62 woningen) teruggegeven. Deze zijn dus opnieuw getenderd in 2023 en de nieuwe projectontwikkelaar krijgt weer een jaar de tijd om de woningen te verkopen en de grond af te nemen. Hierdoor is er in 2023 geen projectmatige grond geleverd (in eigendom overgedragen) en wordt dus doorgeschoven naar 2024 naast de opgave die in 2023 in de markt is gezet.

Conform de opgave mochten 100 woningen vanaf het begin in de markt gezet worden. Een groter aantal was niet mogelijk vanwege de stikstofbeperking. Na een nieuwe Aerius berekening is dit aantal naderhand opgeschroefd naar 300 woningen en dit aantal is uiteindelijk ook daadwerkelijk in de markt gezet.

In 2023 is er dus versneld van 100 naar 300 woningen, waardoor voor het jaar 2024 meer opbrengsten worden verwacht. Er is echter nog wel enige onzekerheid of alle woningen ook daadwerkelijk verkocht worden. Er

loopt momenteel een tiental projecten in Warande waarvan het grootste deel tegelijkertijd in de markt gezet wordt. Het betreft nagenoeg allemaal een mix aan rijwoningen, 2-1 kappers en vrijstaande woningen. De prognosticeerde looptijd van de exploitatie is tot einde 2028.

Woningbouw 5.5.9 Warande deelgebied 1									
Programma	Totaal	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd tot en met 31-12-2023	Nog te realiseren	2024	2025	2026	2027	2028 na 2028
Woningen	1.654	27	1.176	478	328	104	46	0	0
MGW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projectmatig	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGW	1.654	27	1.176	478	328	104	46	0	0
Sociaal	244	14	174	70	70	0	0	0	0
Projectmatig	1.005	0	737	268	222	46	0	0	0
PO	405	13	265	140	36	58	46	0	0
Voorzieningen	7.240	0	7.240	0	0	0	0	0	0

Figuur: programma Warande deelgebied 1

3 GRONDEXPLOITATIE 2024 (HERZIENING)

In 2024 is er sprake van een herziening van deze grondexploitatie, die op 9 april door de raad is behandeld. De herziening geeft het beeld van een exploitatie met een groter dan voorzien positief financieel resultaat (netto contante waarde van € 11.107.784,-) ten opzichte van de mpg van vorig jaar (netto contante waarde € 3.200.000,-). Dit verschil is met name te verklaren door hogere opbrengsten van gronduitgiften door gebruikmaking van de tendermethodiek dat gunning plaatsvindt op hoogste prijs, gunstige marktontwikkelingen, sterke sturing op planontwikkelingskosten, doorvoering van planoptimalisatie en de toevoeging van kavelopbrengsten van het appartementencomplex nabij het Wijkplein.

4 VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2023

Onder dit punt wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2023 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-. Zie tabel op de volgende pagina.

Bouwrijp maken (niet gerealiseerd)

Het bouwrijp maken van Groot Nooten heeft vertraging opgelopen omdat de combinatie aannemer/ nutspartij- en door het natte terrein niet konden starten met het kabel- en leidingenwerk. De kosten schuiven door naar 2024.

Groenvoorzieningen (niet gerealiseerd)

De werkzaamheden voor de groenaanleg worden later in de tijd opgepakt, waardoor de kosten doorschuiven naar 2024 en verder. In de bovenstaande tabel is het totaal aan groenvoorzieningen per abuis gesplitst weergegeven onder de posten groenvoorziening en diversen.

Opbrengsten (niet gerealiseerd)

De grondprijzen voor projectmatige woningbouw zijn aanzienlijk gestegen door de marktdynamiek. Door de wijze van gronduitgifte (tender met de hoogste bieding), zijn er te hoge biedingen gedaan. Partijen moesten daardoor een te hoger VON prijs vragen voor hun woningen dat vervolgens resulteerde in een onvoldoende verkocht project. Er zijn gunningen uit tenders voor 2 projecten (29 en 62 woningen) teruggegeven aan de gemeente, waardoor opnieuw een uitgifteprocedure moest worden doorlopen. In deze uitgifteprocedure is voor het nieuwste gebied 'Groot Nooten' overgestapt naar een methodiek van een vaste grondprijs met loting bij de notaris. Op deze wijze wordt voorkomen dat er overboden wordt en de ontwikkeling vertraagd wordt. Verder is het beeld dat de gemeente op deze wijze de realisatie van betaalbare woningen faciliteert. De opbrengsten schuiven dus door naar 2024.

2. Flevopoort

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2023	Verschillen analyse jaarschijf 2023		
		Begroting 2023	Realisatie 2023	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving	23.900.978	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0	0
Bouwrijp maken	15.975.711			
Terreinafwerking	8.033.744			
Groenvzn. en micro milieu	1.147.155			
Bodemonderzoek	141.989		0	
Diversen	228.698		0	
Kunstwerken	0	0	0	0
Onvoorzien	533.977	0	0	0
Planvoorbereiding	12.245.698	483.402	450.628	32.774
Voorber. en toezicht	6.493.669	636.927	698.416	-61.490
Bijdrage bovenw.vzn	488.610	0	0	0
Onderhoud lange termijn	219.709			
Bijdragen	1.295.290	0	0	0
Reserve Kust	0	0	0	0
Belastingdruk	19.132	0	13.686	-13.686
Reserve voorl. Winst	3.078.082	0	0	0
Rente en alg. kosten	17.566.462	0	174.467	-174.467
TOTAAL KOSTEN(a)	91.368.902	6.797.289	4.758.420	2.038.870
OPBRENGSTEN				
Antw. van Lelystad	1.001.340	0	0	0
Rijksbijdragen	77.787	0	0	0
Overige bijdragen	755.842	0	126.662	-126.662
Afb. batig expl. Saldo	0	0	0	0
Totaal (b)	1.834.969	0	126.662	-126.662
Per saldo totaal (a-b=c)	89.533.933	6.797.289	4.631.757	2.165.532
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen	70.281.938			
-OBG-terreinen / breedband	710.433	0	0	0
-kantoren	0	0	0	0
-bedrijventerrein	0	0	0	0
-winkels	0	0	0	0
-diversen/overig	79.735	0	0	0
Totaal gronduitgifte(d)	71.072.106			8.135.295
TOTAAL OPBRENGSTEN	72.907.075			8.008.632
Totaal- generaal (c-d)	18.461.827	-4.231.694	1.738.068	-5.969.763

Figuur: verschillenanalyse

1 ALGEMEEN

De ontwikkellocatie van het bedrijventerrein Flevopoort (inclusief voormalig Zuiderpark na samenvoeging) wordt aan de westzijde begrensd door het in ontwikkeling zijnde woningbouwgebied Warande, aan de zuidzijde grenzend aan het Hollandse Hout, aan de oostzijde grenzend aan de A6 en aan de noordzijde de Larserdreef/Larserweg. Het gebied wordt doorsneden door de Lagevaart. Het bedrijventerrein bestaat uit 4 clusters. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

Flevopoort bestond oorspronkelijk uit een vijftal clusters. Cluster 3 is vervallen en toegevoegd aan ZuiderC. Flevopoort 1 en 2 worden geschaard onder de naam Zuiderpark. Van het totaaloppervlak van Zuiderpark van ca. 63 ha is tot en met 31 december 2023 ca. 46 ha gerealiseerd en rest derhalve nog ca. 16 ha om te realiseren in de tijd.

De OV reservering is in ZuiderC anders geprojecteerd waardoor de ruimtereservering in Zuiderpark mogelijk komt te vervallen. Inzake Zuiderpark wordt met Staatsbosbeheer overleg gevoerd omtrent aankoop en ruil van gronden om zodoende kaveloptimalisatie te kunnen realiseren en daardoor meer courante kavels te kunnen vermarkten.

Het verplaatsen van natuurgebied is een langdurig traject. Naast onderzoeken dient mitigatie plaats te vinden en is het concreet aanwijzen en het daadwerkelijk vinden van compensatiegronden lastig. Verder is het energievraagstuk een aandachtspunt.

Door de realisatie van de verlengde Poseidonweg is een aansluiting verkregen op afslag 9 van de A6, wat geresulteerd heeft in een toename van belangstelling voor Zuiderpark en daarmee een verkoopimpuls geeft aan de verkoop van bedrijfskavels (en zelfs voorspoediger verloopt dan verwacht). In 2023 is de verkoop/levering van ca. 15 ha aan bedrijfskavels gerealiseerd. De geprognosticeerde looptijd van de exploitatie is tot einde 2037. Het ligt in de lijn der verwachting dat de grex in 2024 moet worden herzien naar aanleiding van de beoogde herverkaveling van het bedrijventerrein. Bovendien wordt het bestemmingsplan herzien.

Bedrijven										
5.8 Flevopoort										
Programma	Totaal	Gerealiseerd	Gerealiseerd tot en met	Nog te	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
		2023	31-12-2023	realiseren						
Bedrijven	630.843	115.075	467.931	162.912	11.637	11.637	11.637	11.637	11.637	11.637
Diversen 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diversen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figuur: fasering

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 1-1-2024 geeft het budget weer voor het jaar 2024.

Projectnaam

Projectnummer

Projectomschrijving

Flevopoort Zuiderpark 2024

5.8.0 Flevopoort Zuiderpark

GreX bedrijventerrein

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024
Grondverwerving				
Bouwtijp maken				
Terreinafwerking				
Groenvoorzieningen				
Micromilieue				
Bodemonderzoek				
Onvoorzien				
Overige kosten				
Infrastructuur				
Planvoorbereiding				
Voorbereiding en toezicht	€ 3.001.283	€ 1.004.203	€ 1.997.080	€ 74.546
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.350.758	€ 0	€ 1.350.758	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 1.645.086	€ 1.548.891	€ 96.195	€ 110.635
Exploitatieresultaat	€ 5.987.976	€ 0	€ 5.987.976	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 15.314.907	€ 0	€ 15.314.907	€ 0
Totale Kosten	€ 59.107.750	€ 9.822.764	€ 49.284.987	€ 1.209.074
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024
WONINGBOUW	€ 830.106	€ 0	€ 830.106	€ 0
Bedrijventerrein	€ 60.186.157			
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 182.560	€ 0	€ 182.560	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 3.694.450	€ 0	€ 3.694.450	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 64.893.273			
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024
Stand per 1-1-				-€ 3.847.716
Kosten	-€ 59.107.750	-€ 9.822.764	-€ 49.284.987	-€ 1.209.074
Opbrengsten	€ 64.893.273	€ 19.456.003	€ 45.437.271	€ 1.389.715
Kostenstijging	-€ 828.346	-€ 828.346		-€ 12.031
Opbrengstenstijging	€ 1.980.144	€ 1.980.144		€ 10.384
Rente over negatieve kasstroom	-€ 433.001	-€ 433.001		-€ 48.096
Rente over positieve kasstroom	€ 163.556	€ 163.556		€ 0
Stand per 31-12-	€ 6.667.876		-€ 3.847.716	-€ 3.716.818
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 5.053.417	1-1-2024		
Saldo op Eindwaarde	€ 6.667.876	31-12-2037		
Saldo op Nominale Waarde	€ 5.785.523			

Figuur: grondexploitatie 2024

4 VERSCHILLENANALYSE MPG 2023-2024

Uitgangspunten		MPG 2024	MPG 2023	Verschil
Rekenrente Contante Waarde		2,00%	2,00%	
NCW Datum		1-1-2024	1-1-2023	
EW Datum		31-12-2037	31-12-2037	
Investerings				
Grondverwerving		€		-€ 26.420,42
Bouwtijp maken				€ 304.274,37
Terreinafwerking				-€ 1.357.222,35
Groenvoorzieningen				-€ 59.692,50
Micromilieue				€ 0,00
Bodemonderzoek				-€ 14.387,83
Onvoorzien		€ 278.968,58	€ 278.968,58	€ 0,00
Overige kosten		€ 132.037,39	€ 132.037,39	€ 0,00
Infrastructuur				-€ 38.402,93
Planvoorbereiding		€ 2.965.799,84	€ 2.947.506,54	-€ 18.293,30
Voorbereiding en toezicht				-€ 239.866,84
Bovenwijkse voorzieningen				€ 0,00
Tijdelijk beheer		€ 1.645.086,14	€ 191.432,78	-€ 1.453.653,36
Exploitatieresultaat		€ 5.987.976,13	€ 4.443.803,83	-€ 1.544.172,30
Rente en algemene kosten		€ 15.314.906,90	€ 15.145.959,24	-€ 168.947,66
		€ 59.107.750,40	€ 54.490.965,28	-€ 4.616.785,12
Opbrengsten woningbouw				
				€ 0,00
				€ 0,00
Opbrengsten niet-woningbouw				
Bedrijventerrein				€ 287.527,51
Kantoren		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Commerciële voorzieningen		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Maatschappelijke voorzieningen		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Diversen		€ 182.560,47	€ 179.561,47	€ 2.999,00
Niet-commercieel		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Overig		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
				€ 290.526,51
Overige opbrengsten				
Overige opbrengsten				€ 10.000,00
				€ 10.000,00
Faseringsinvloeden en boekwaarde				
Kostenstijging		€ 828.345,70	€ 672.597,34	-€ 155.748,36
Te realiseren rentekosten		€ 433.000,82	€ 1.273.389,27	€ 840.388,45
Opbrengstenstijging		€ 1.980.143,83	€ 3.502.142,92	-€ 1.521.999,09
Te realiseren renteopbrengsten		€ 163.555,66	€ 283.742,49	-€ 120.186,83
Boekwaarde kosten		€ 49.284.986,50	€ 46.492.151,14	-€ 2.792.835,36
Boekwaarde opbr.		€ 45.437.270,99	€ 31.457.746,99	-€ 13.979.524,00
Boekwaarde saldo		-€ 3.847.715,51	-€ 15.034.404,15	€ 11.186.688,64
Eindwaarde		€ 6.667.876,07	€ 11.941.680,52	-€ 5.273.804,45
Contante waarde		€ 5.053.416,74	€ 8.872.844,54	-€ 3.819.427,80
Nominale waarde		€ 5.785.523,10	€ 10.101.781,71	-€ 4.316.258,61

Figuur: verschillenanalyse

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel positief resultaat (NCW) afgenomen zoals blijkt uit bovenstaand overzicht. Overigens neemt winstneming circa de helft van het vers[redacted]ening, zie onder. Binnen de exploitatie is om administratieve redenen de ver-
antwoording van ca. [redacted] n bouwrijp maken naar terreinafwerking. Verder is het budget voor
terreinafwerking opge[redacted], - omdat in het voorbereidend besluit oorspronkelijk € [redacted],- (in-
clusief € 100.000,- subsidie) uit de grex is vrijgemaakt uit een kredietaanvraag van in totaal € [redacted],-. Destijds
is afgesproken dat het surplus van ca. € [redacted] ten laste moet worden gebracht van het resultaat van de grex.
De originele prestaties binnen de scope van de grex, inclusief het corresponderende budget, is nu gelijk aan de
situatie voor deze handeling.

Er is sprake van een nieuwe kostenpost tijdelijk beh[redacted] vanwege de kosten van wegherstel
na schade veroorzaakt door bouwverkeer. Deze kostenpost is voorheen overigens als risicopost in de POC bereke-
ning meegenomen, maar doordat de kans nu hoger dan 75% wordt ingeschat, wordt dit bedrag nu in de grex zelf
opgenomen. Doordat de grondkosten zijn gestegen, is ook het aandeel VTU naar rato meegestegen.

De hoge grondopbrengsten in 2023 leiden tot een hoger POC percentage, waardoor relatief veel winst wordt
genomen (€ 1,5 miljoen).

5 VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2023

Onder dit punt wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2023 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2023	Verschillen analyse jaarschijf 2023		
		Begroting 2023	Realisatie 2023	Vershil
KOSTEN				
Grondverwerving	9.791.253			
Sloopkosten	0	0	0	0
Bouwrijp maken	6.773.120			
Terreinafwerking	3.844.603			
Groenvzn. en micro milieu	283.999		0	
Bodemonderzoek	113.968		0	
Diversen	108.835		0	
Kunstwerken	677.505	0	7.391	-7.391
Onvoorzien	278.969	0	0	0
Planvoorbereiding	2.642.618	51.698	89.600	-37.902
Voorber. en toezicht	1.997.080	115.888	102.821	13.067
Bijdrage bovenw.vzn	1.350.758	0	0	0
Onderhoud lange termijn	96.195	6.349	0	6.349
Bijdragen	0	0	0	0
Reserve Kust	0	0	0	0
Belastingdruk	23.203	0	0	0
Reserve voorl. Winst	5.987.976	0	0	0
Rente en alg. kosten	15.338.230	0	168.948	-168.948
TOTAAL KOSTEN(a)	49.308.309	1.427.006	1.248.663	178.343
OPBRENGSTEN				
Antw. van Lelystad	198.152	0	0	0
Rijksbijdragen	2.319.180	0	0	0
Overige bijdragen	1.177.117	0	10.000	-10.000
Afb. batig expl. Saldo	0	0	0	0
Totaal (b)	3.694.450	0	10.000	-10.000
Per saldo totaal (a-b=c)	45.613.860	1.427.006	1.238.663	188.343
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen	830.106	0	0	0
-OBG-terreinen / breedband	0	0	0	0
-kantoren	0	0	0	0
-bedrijventerrein				
-winkels	0	0	0	0
-diversen/overig	182.560	0	2.999	-2.999
Totaal gronduitgifte(d)	41.742.821	2.209.000	13.969.524	-11.760.524
TOTAAL OPBRENGSTEN	45.437.271	2.209.000	13.979.524	-11.770.524
Totaal- generaal (c-d)	3.871.039	-781.994	-12.730.861	11.948.867

Figuur: verschillenanalyse

Opbrengsten € (overschrijding)

In 2023 zijn twee grote bedrijfskavels verkocht en geleverd en hebben in totaal Euro aan opbrengsten opgeleverd. In de grex staan de opbrengsten evenredig verdeeld en geprognosticeerd tot einde looptijd (2037). De opbrengsten worden dus eerder (in 2023) ontvangen dan aanvankelijk begroot.

Bouwrijp make

De kosten voor hweg en het verplaatsen van het pompemaal zijn op terreinafwerking verantwoord (in plaats van bouwrijp maken/ terreinafwerking) om zodoende een zuiverder beeld te verkrijgen.

Terreinafwerking € (overschrijding)

Zie het hiervoor genoemde.

Grondverwerving € (niet gerealiseerd)

De grondverwerving heeft nog niet plaatsgevonden en wordt doorgeschoven naar 2024.

3. Flevokust Noord Binnendijks (fase II)

1 ALGEMEEN

De provincie Flevoland en de gemeente Lelystad realiseren in gezamenlijkheid Flevokust Haven welke bestaat uit een binnendijks gedeelte en een buitendijks gedeelte. Iedere partij realiseert haar deel voor eigen rekening en risico. Het buitendijkse deel is gerealiseerd en operationeel sinds 2018. Deze rapportage betreft de vastgestelde grex Flevokust binnendijks tweede fase. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes en bestaat momenteel uit twee afzonderlijke grondexploitaties voor fase I en II. Gezien de sterke onderlinge samenhang wordt de raad gevraagd om te besluiten tot samenvoeging van de exploitaties van fase I en II.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

De grondexploitatie van de tweede fase is in 2022 door de raad vastgesteld. De uitgifte van de bouwrijpe bedrijfskavels verloopt volgens prognose, zowel in hectaren als in grondopbrengsten. Zowel de begrote opbrengsten van Bol.com en Bestseller zijn gerealiseerd. De grondleveringen hebben dus wel plaatsgevonden, maar de betalingen zijn echter nog niet volledig gerealiseerd. Volgens de grex zijn de opbrengsten gerealiseerd maar conform afspraak (Groningerakte) volgen de werkelijke betalingen op een later moment. De geprognosticeerde looptijd van de exploitatie is tot einde 2028.

Bedrijven 7.1.8 Flevokust fase 2										
Programma	Totaal	Gerealiseerd	Gerealiseerd tot en met	Nog te	2024	2025	2026	2027	2028	na 2028
		2023	31-12-2023	realiseren						
Bedrijven	854.377	547.490	764.613	89.764	10.183	0	0	79.581	0	0
Diversen 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diversen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	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 1-1-2024 geeft het budget weer voor het jaar 2024.

Projectnaam	Flevokusthaven fase 2 2023			
Projectnummer	7.1.8.2 Flevokusthaven fase 2 2023			
Projectomschrijving	Flevokusthaven fase 2 2024 - MPG 2024 Flevokusthaven fase 2			
Printdatum	23-5-2024			
Jaarschijven				
Kasstroom grondexploitatie				
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024
Grondvererving				
Bouwrĳp maken				
Terreĳnafwerking				
Groenvoorzieningen				€ 0
Micromilieu	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek				€ 0
Onvoorzien	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 44.262	€ 0	€ 44.262	€ 0
Infrastructuur				
Planvoorbereiding	€ 11.363.729	€ 9.341.018	€ 2.022.711	€ 2.335.255
Voorbereiding en toezicht	€ 9.920.594	€ 9.259.036	€ 661.558	€ 2.544.649
Bovenwĳkse voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tĳdelĳk beheer	€ 320.933	€ 294.007	€ 26.926	€ 58.801
Exploitatieresultaat	€ 7.013.381	€ 0	€ 7.013.381	€ 0
Rente en algemene kosten	-€ 169.125	€ 0	-€ 169.125	€ 0
Totale Kosten	€ 110.351.500	€ 78.742.833	€ 31.608.667	€ 21.695.552
Opbrengsten				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024
WONINGBOUW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerreĳn				
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten				
Bĳdragen	€ 550.000	€ 550.000	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten				
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom				
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024
Stand per 1-1-				€ 97.918.719
Kosten	-€ 110.351.500	-€ 78.742.833	-€ 31.608.667	-€ 21.695.552
Opbrengsten	€ 138.524.150	€ 8.996.764	€ 129.527.386	€ 224.323
Kostenstĳging	-€ 3.090.582	-€ 3.090.582		-€ 215.881
Opbrengstenstĳging	€ 500.545	€ 500.545		€ 0
Rente over negatieve kasstroom	€ 0	€ 0		€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 3.746.483	€ 3.746.483		€ 1.223.984
Stand per 31-12-	€ 29.329.096		€ 97.918.719	€ 77.455.593
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 26.564.266	1-1-2024		
Saldo op Eindwaarde	€ 29.329.096	31-12-2028		
Saldo op Nominale Waarde	€ 28.172.650			

Figuur: grondexploitatie 2024

4. VERSCHILLENANALYSE MPG 2023-2024

Als de geactualiseerde grondexploitatie wordt vergeleken met die van vorig jaar, dan is het voorzien financieel positief resultaat (NCW) nagenoeg gelijk aan die van 2023, zoals uit onderstaand overzicht blijkt.

Uitgangspunten		MPG 2024	7.1.8.2	MPG 2023	7.1.8.2	
		Flevokusthaven fase 2		Flevokusthaven fase 2		Verschil
Rekenrente		2,00%		2,00%		
NCW Datum		1-1-2024		1-1-2023		
EW Datum		31-12-2028		31-12-2027		
Investerings						
Grondvererving						
Bouwrijp maken		€ 2.000.000				€ 2.000.000
Terreinafwerking		€ 4.000.000				€ 4.000.000
Groenvoorzieningen		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Micromilieu		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Bodemonderzoek		€ 0,00				€ 0,00
Onvoorzien		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Overige kosten		€ 44.261,76		€ 6.590.776,68		€ 6.546.514,92
Infrastructuur						
Planvoorbereiding		€ 11.363.729,41		€ 8.242.037,92		-€ 3.121.691,49
Voorbereiding en toezicht		€ 9.920.594,45		€ 10.489.866,45		€ 569.272,00
Bovenwijkse voorzieningen		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Tijdelijk beheer		€ 320.933,14		€ 277.365,00		-€ 43.568,14
Exploitatieresultaat		€ 7.013.380,87		€ 589.444,00		-€ 6.423.936,87
Rente en algemene kosten		-€ 169.124,54		€ 0,00		€ 169.124,54
		€ 110.351.499,78		€ 102.955.326,44		-€ 7.396.173,34
Opbrengsten niet-woningbouw						
Bedrijventerrein						
Kantoren		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Commerciële voorzieningen		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Maatschappelijke voorzieningen		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Diversen		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Niet-commercieel		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Overig		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Overige opbrengsten						
Overige opbrengsten						
Faseringsinvloeden en boekwaarde						
Kostenstijging		€ 3.090.581,56		€ 3.360.124,79		€ 269.543,23
Te realiseren rentekosten		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
Opbrengstenstijging		€ 500.544,76		€ 410.750,98		€ 89.793,78
Te realiseren renteopbrengsten		€ 3.746.482,68		€ 3.056.235,71		€ 690.246,97
Boekwaarde kosten		€ 31.608.667,05		€ 11.745.878,98		-€ 19.862.788,07
Boekwaarde opbr.		€ 129.527.386,00		€ 27.791.744,00		-€ 101.735.642,00
Boekwaarde saldo		€ 97.918.718,95		€ 16.045.865,02		€ 81.872.853,93
Eindwaarde		€ 29.329.096,19		€ 32.560.331,46		-€ 3.231.235,27
Contante waarde		€ 26.564.266,04		€ 29.490.895,38		-€ 2.926.629,34
Nominale waarde		€ 28.172.650,30		€ 32.453.469,56		-€ 4.280.819,26

Figuur: grondexploitatie 2024

De hogere kosten van ca. € 4 miljoen worden volledig gecompenseerd door hogere verkoopopbrengsten van ca. € 2,5 miljoen door indexatie, een Rijksbijdrage van € 550.000,- (subsidie klimaat adaptatie Flevoland voor werkzaamheden groen zoals het aanleggen van wadi's e.d.) en opbrengsten van € 660.000,- door vrijkomende grond. Verder is er nog sprake van faseringsinvloeden.

De kostenstijging is te verklaren door winstneming (€ 6,4 miljoen genomen over 2023) en indexatie van de kostenposten. De daling van de bouwrijp kosten heeft als oorzaak dat de budgetten te ruim waren begroot, waardoor er dus sprake is van een meevaller. De toename van de kosten inzake groenvoorziening en micromilieu heeft als reden dat deze post vorig jaar onder terreinafwerking is ondergebracht. De gerealiseerde kosten dienen te worden verantwoord richting de subsidieverstrekker. Voor een adequate verantwoording zijn deze kosten niet meer opgenomen onder de post terreinafwerking, maar worden deze separaat verantwoord onder groenvoorziening en micromilieu.

De planvoorbereidingskosten zijn gestegen komt door toepassing van een andere systematiek die een reëler beeld geeft. Vorig jaar werd op basis van een percentage van de uitvoeringskosten deze post vastgesteld en werd als te globaal beoordeeld, waardoor dit jaar de systematiek van de 50-woningennorm is gehanteerd (het aantal m² bedrijventerrein wordt gelijk gesteld met een bepaald aantal woningen uit de 50-woningennorm). Deze systematiek wordt ook toegepast op de post voorbereiding en toezicht, die daardoor juist lager uitvalt dan vorig jaar.

Sloopkosten zijn vorig jaar verantwoord onder overige kosten en zijn nu opgenomen onder bouwrijp maken.

5. VERSCHILLENANALYSE KOSTEN EN OPBRENGSTEN JAARSCHIJF 2023

Onder dit punt wordt de begroting van de kosten en opbrengsten betreffende het jaar 2023 vergeleken met de realisatie voor zover de afwijking meer bedraagt dan € 350.000,-.

OMSCHRIJVING	BOEKWAARDE 31-12-2023	Verschillen analyse jaarschijf 2023		
		Begroting 2023	Realisatie 2023	Verschil
KOSTEN				
Grondverwerving	7.820.497			
Sloopkosten	4.271.245		0	
Bouwrijp maken	9.916.352			
Terreinafwerking	859			
Groenvzn. en micro milieu	0	0	0	0
Bodemonderzoek	0		0	
Diversen	44.262	0	182	-182
Kunstwerken	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0
Planvoorbereiding	2.022.711	1.508.304	1.322.191	186.112
Voorber. en toezicht	661.558	2.097.973	661.558	1.436.415
Bijdrage bovenw.vzn	0	0	0	0
Onderhoud lange termijn	26.926			
Bijdragen	0	0	0	0
Reserve Kust	0	0	0	0
Belastingdruk	0	0	0	0
Reserve voorl. Winst	7.013.381	0	0	0
Rente en alg. kosten	-169.125	0	-169.125	169.125
TOTAAL KOSTEN(a)	31.608.667	36.523.623	13.438.851	23.084.772
OPBRENGSTEN				
Antw. van Lelystad	0	0	0	0
Rijksbijdragen	0	0	0	0
Overige bijdragen	0	0	0	0
Afb. batig expl. Saldo	0	0	0	0
Totaal (b)	0	0	0	0
Per saldo totaal				
(a-b=c)	31.608.667	36.523.623	13.438.851	23.084.772
Opbrengst gronduitg.:				
-woningen	0	0	0	0
-OBG-terreinen / breedband	0	0	0	0
-kantoren	129.527.386			
-bedrijventerrein	0	0	0	0
-winkels	0	0	0	0
-diversen/overig	0	0	0	0
Totaal gronduitgifte(d)	129.527.386	96.807.708	101.735.642	-4.927.935
TOTAAL OPBRENGSTEN	129.527.386	96.807.708	101.735.642	-4.927.935
Totaal- generaal (c-d)	-97.918.719	-60.284.084	-88.296.791	28.012.706

Figuur: verschillenanalyse

Opbrengsten € 4.927.934,- (overschrijding)

Dit betreft een overeenkomst met een partij waarbij in de grex de volledige opbrengst is verantwoord, maar waar gezien de contractuele bepalingen hiervoor in de POC een risicopost wordt opgenomen.

Bouwrijp maken € (niet gerealiseerd)

De eerder geraamde budgetten bleken ruimschoots voldoende voor uitvoering van de werkzaamheden en zijn dus niet volledig benut. De ramingen zijn nu herzien tot einde werk en deels valt het budget daardoor vrij.

Overige kosten € (niet gerealiseerd)

Het betreft hier sloop- en saneringskosten en kosten ten behoeve van grondwerken. De eerder geraamde kosten bleken ruimschoots voldoende om de werkzaamheden uit te voeren en zijn dus niet volledig benut. De ramingen zijn nu herzien tot einde werk, deels valt het budget daardoor vrij.

Terreinafwerking € (niet gerealiseerd)

Er is nog geen aanvang gemaakt met de terreinafwerking waardoor de kosten doorschuiven naar 2024. Bij actualisatie van de grondexploitatie per einde 2022 was nog voorzien om in de tweede helft van 2023 aanvang te maken met de afrondende werkzaamheden tot het bouwrijp opleveren van de bedrijfskavels en daarmee het openbaar gebied. Dit was ook noodzakelijk gezien de verkoopcontracten.

De werkzaamheden zijn echter in het tempo van de oplevering van de diverse bedrijfskavels doorgeschoven in de tijd. Eén partij heeft bijvoorbeeld haar wereldwijde DC-logistiek opnieuw onderzocht en naar aanleiding daarvan een gewijzigd bouwplan ingediend, deze onderneming had eind 2023 nog geen definitief bouwplan ingediend en tegen een andere ontwikkeling is eind vorig jaar beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuurs rechtspraak van de Raad van State. De bouw kavels zijn fiscaal bouwrijp geleverd, maar de aanleg van het rioolstelsel is meer naar achter geschoven.

Uit bodemonderzoek is gebleken dat bij ontgravingen van rioolsleuven en watergangen een groot risico bestaat op het opbarsten van de bodem, dit in combinatie met de sterke aanwezige kweldruk. Inzake de problematiek van de opbarsting dient een uitgebreide adviesrapportage benodigd te zijn teneinde de benodigde bemaling binnen de perken te houden (kosten en toegestane hoeveelheid bemalingswater). Daarnaast bleek uit het integrale ontwerp van de civieltechnische onderdelen in combinatie met de grondbalans, dat een 3D-opzet van het ontwerp gemaakt moest worden. Dit heeft meer tijd in beslag genomen ten opzicht van de doorlooptijd bij een 2D-ontwerp. Het 3D-ontwerp is vervolgens ook gebruikt voor de uitwerking van een hoogwaardig hergebruik van vrijkomende grond (circulaire toepassing) en de zoektocht naar een optimale grondbalans. De verschuiving van deze kosten in de tijd, is vanaf het tweede kwartaal opgenomen in de voortgangsrapportages.

Vorbereiding en toezicht € 1.436.414,87 (niet gerealiseerd)

De kosten voor bouwrijp maken zijn lager uitgevallen, waardoor ook de daaraan gerelateerde kosten voor voorbereiding en toezicht lager uitgevallen zijn. Per 1 januari 2024 zijn de kosten opnieuw geraamd en voorzien van een onderbouwing.

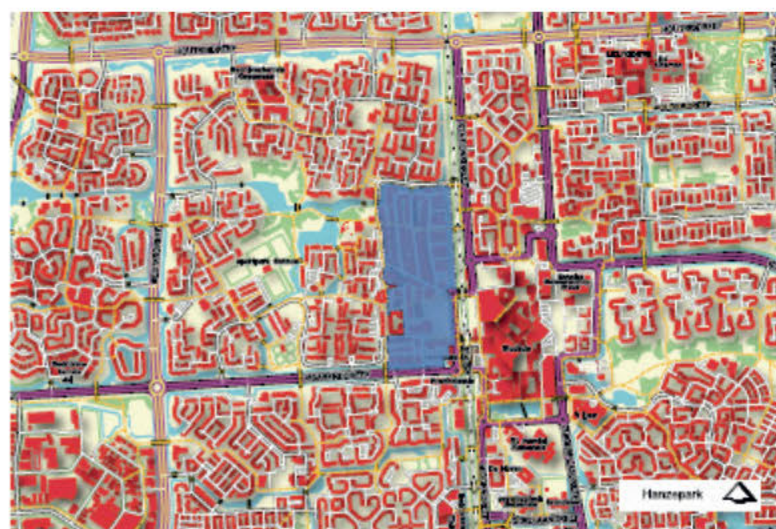
4. Hanzepark (Gesloten in 2023)

1 ALGEMEEN

Het plangebied Hanzepark ligt ten westen van de spoorlijn nabij het Stadshart en vormt het overgangsgebied tussen de stad en het stadshart. Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

De grondexploitatie Hanzepark is inmiddels onderdeel geworden van de nieuwe grondexploitatie Stationsgebied-West. De financiële gegevens van Hanzepark worden daardoor nog wel meegenomen in jaarrekening 2023. Hanzepark had een boekwaarde van € 670.732,-, welke is opgenomen in de nieuwe exploitatie.

2. GRONDEXPLOITATIE 2023

De grondexploitatie is in 2023 afgesloten met een tekort van € 8.372.617,- en wordt gedekt door de hiervoor in het verleden getroffen verliesvoorziening van € 7.573.472,- en het restant van het verlies is conform besluitvorming verwerkt in het jaarrekeningresultaat van 2023.

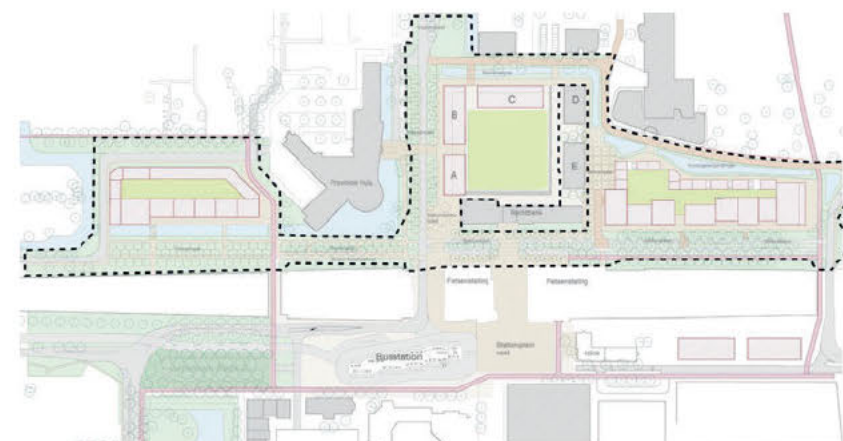
5. Stationsgebied West (Vastgesteld 2023)

1 ALGEMEEN

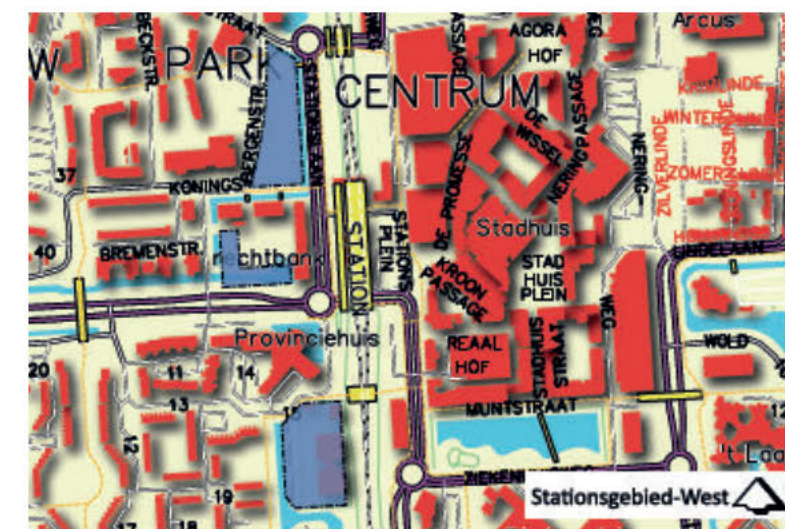
Het stationsgebied-west betreft de locatie aan de westzijde van het stadshart, tevens gelegen aan de westzijde van het spoor. Binnen het totale plangebied is een drietal ontwikkelgebieden te onderscheiden, te weten:

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

Het ontwikkelgebied is weergegeven op onderstaande kaartjes.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. GRONDEXPLOITATIE 2023

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 is einde 2030.

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 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.

Wonen	Hanzepark		Rechtbank		Getronics		Totaal SGW	
	#	%	#	%	#	%	#	%
Sociale huur	75	30%	49	75%	34	16%	158	30%
Goedkope huur	25	10%	16	25%	11	5%	53	10%
Goedkope koop	25	10%	0	0%	28	13%	53	10%
Middeldure koop	50	20%	0	0%	55	26%	105	20%
Dure koop	75	30%	0	0%	83	39%	158	30%
Totaal wonen	250	100%	65	100%	210	100%	525	100%
Commercieel	Hanzepark		Rechtbank		Getronics		Totaal SGW	
m2 BVO	1.000		8.600		500		10.100	

Figuur: programma

3. GRONDEXPLOITATIE 2023

Het geprognosticeerde resultaat (netto contante waarde) bedroeg ten tijde van het vaststellen van de nieuwe exploitatie in 2023 € 7,9 miljoen negatief. Na actualisatie bedraagt de netto contante waarde € 5.876.000,-. De verbetering van het resultaat is met name te verklaren door verwerking van de subsidiebijdrage in de grondexploitatie, waarvan de beschikking inmiddels is ontvangen. Door de recente vaststelling is geen toelichtende tabel opgenomen.

6. De Veste (Vastgesteld 2023)

1 ALGEMEEN

Het plangebied De Veste is aangewezen als woningbouwlocatie en is gesitueerd in de nabijheid van de buurt de Veste in de Atolwijk. In de woonvisie is het belang weergegeven van de doorstroming in buurten en wijken. Een groot deel van de senioren (65+) en bewoners van middelbare leeftijd (40 tot 65 jaar) in deze buurt zijn woonachtig in een koop eengezinswoning waardoor kansen ontstaan om middels de realisatie van appartementen de doorstroming in deze buurt te bevorderen.

In deze wijk bevinden zich veel particuliere huurwoningen (45% in 2021). Nog meer particuliere huur is gezien de leeftijdsopbouw in deze wijk zeer onwenselijk. De gewenste doelgroep bewoont grotendeels (80%) een woning met een WOZ-waarde van minder dan € 270.000,-.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING EN VOORTGANG PROGRAMMA

Het woningbouwprogramma moet dan ook gezien het voornoemde voldoen aan een aantal voorwaarden:

- 40 appartementen vallen binnen het segment betaalbare koop (mogelijkheid tot indexatie waardoor VON prijs uitkomt op ca. € 285.000,-), 8 appartementen vallen conform afspraak met college en raad buiten dit segment;
- de woningen zijn geschikt voor senioren (55+);
- de woningen hebben een minimale woonoppervlakte van 70 m².

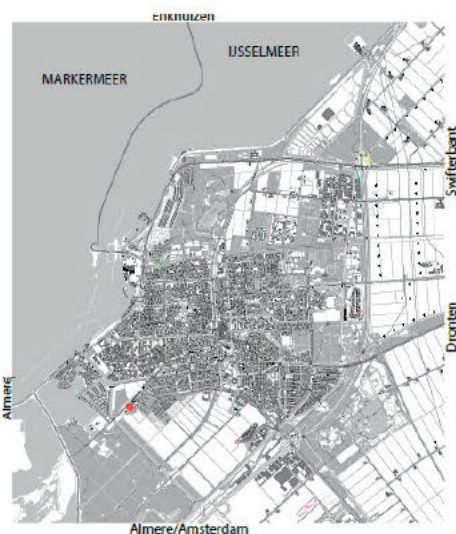
3. GRONDEXPLOITATIE 2023

Bij het vaststellen van de grondexploitatie in 2023 is uitgegaan van een resultaat (Netto Contante Waarde) van € 819.129,- positief, na actualisatie bedraagt deze € 808.000,- positief. De geprognosticeerde einddatum is einde 2025.

7. Tijdelijke school Tjotter Triangel (Vastgesteld 2023)

1 ALGEMEEN

In de ontwikkeling van Warande speelt de huisvesting van een nieuwe (tijdelijke) dependance voor de openbare basisschool Triangel/-Tjotter met het oog op permanente huisvesting in Warande in de ontwikkeling van ZuiderC. Als locatie is gekozen een gemeentelijk grondstuk gelegen aan het huidige Wijkplein van Warande deelgebied 1, die in het verleden eerder heeft gediend als tijdelijke locatie voor een school.



Figuur: locatie met rode punt aangeduid



Figuur: ontwikkellocatie weergegeven in blauw

2. PROGRAMMERING, VOORTGANG EN GRONDEXPLOITATIE 2023

Het te realiseren programma bestaat uit een tijdelijke school. De totale looptijd van de exploitatie is geprognosticeerd einde 2028. De geprognosticeerde grondexploitatie geeft het beeld van een sluitende exploitatie (saldo € 0,-).

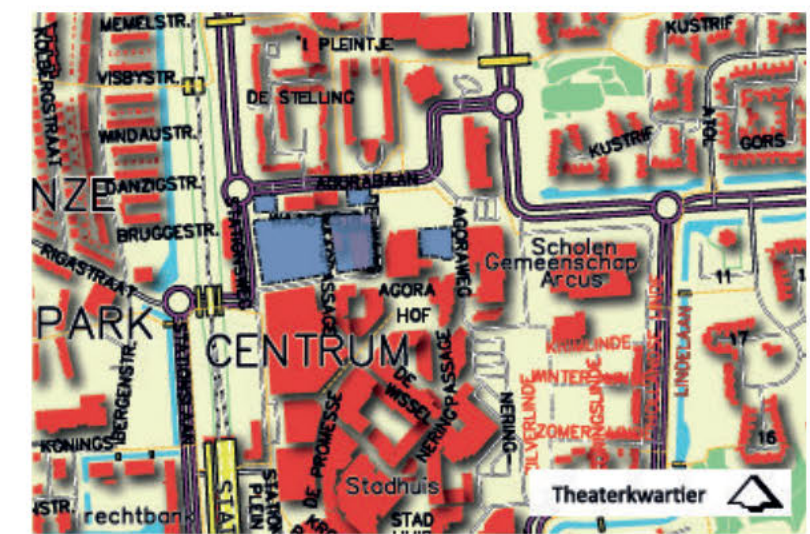
8. Theaterkwartier (Herziening 2023)

1 ALGEMEEN

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



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

3. GRONDEXPLOITATIE 2023

Na herziening van de exploitatie in 2023 bedroeg het saldo op netto contante waarde € 1.048.347,- negatief. Daarna is na actualisatie van de grondexploitatie per 1 januari 2024 de netto contante waarde verbeterd naar € 734.000,- negatief. De benodigde verliesvoorziening is dus afgenomen. De verbetering van het resultaat is met name te verklaren door het opnemen van een subsidie ten behoeve van de verplaatsing hellingbaan voor de parkeergarage, waarvan de beschikking inmiddels is ontvangen.



Verschillenanalyse Jaarschijf 2023

VERSCHILLENANALYSE JAARSCHIJF 2023 (> €350.000,-)

Hieronder volgt de verschillenanalyse aangaande de opbrengsten en kosten in de jaarschijf 2023 voor zover deze een afwijking (positief en negatief) van € 350.000,- of meer betreffen. Dit betreft dus de exploitaties anders dan de drie hiervoor geanalyseerde exploitaties Warande, Flevopoort en Flevokust Noord Binnendijks fase II. Indien er samenhang bestaat met posten beneden dit bedrag, dan worden voor het overzicht ook de lagere bedragen meegenomen. Er wordt dus een verklaring gegeven waarom bepaalde opbrengsten en kosten hoger of lager zijn uitgevallen dan aanvankelijk geprognosticeerd betreffende het jaar 2023.

Buitenhof

Bijdragen € [REDACTED],- (niet gerealiseerd)

Met de ontwikkelaar is een turn-key overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de ontwikkelaar een bijdrage (bovenwijkse voorziening en plankosten) per verkochte woning betaalt. De grond is geleverd en betaald. Aangezien in 2023 geen woningverkoop hebben plaatsgevonden, worden deze opbrengsten doorgeschoven naar 2024.

Campus Midden Centrada

Opbrengsten € [REDACTED],- (overschrijding)

De opbrengsten zijn hoger uitgevallen dan begroot. De verkoop van 96 appartementen aan woningstichting Centrada (bouwblok B) waren voor begin 2024 geprognosticeerd in de grondexploitatie, echter zijn deze appartementen eind 2023 reeds gepasseerd bij de notaris.

Stationsgebied-West

Grondverwerving € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

De betreffende aankoop van het pand schuift door naar 2024 vanwege een procedure die vertraging in het proces heeft veroorzaakt.

Planvoorbereiding

Er is voor planvoorbereiding een prognose gemaakt ter hoogte van € 991.000,-. De daadwerkelijk in 2023 gerealiseerde kosten bedragen € 680.451,66. De verklaring voor het verschil is dat door een bepaalde procedure vertraging is ontstaan in de planontwikkeling. De niet gerealiseerde kosten schuiven door naar 2024.

Vorbereitung en toezicht (blijft onder rapportagegrens)

De prognose van planvoorbereiding bedroeg € 991.000,- zoals hierboven is benoemd en de prognose voor voorbereiding en toezicht bedroeg € 160.000,- (cumulatief ca. € 1.155.000,-). Doordat de gerealiseerde kosten voor voorbereiding en toezicht € 61.741,- bedragen en de prognose € 160.000,- was, blijft het verschil inzake voorbereiding en toezicht onder de rapportagegrens en is nadere toelichting dus niet nodig.

Sloopkosten € [REDACTED],- (niet gerealiseerd)

De sloopkosten van de Getronics locatie zijn niet gerealiseerd en worden doorgeschoven naar 2024. De verwerving heeft nog niet plaatsgevonden vanwege de ook hiervoor genoemde procedure die vertraging heeft veroorzaakt.

Bataviahaven

Bouwrijp maken € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

De kosten voor bouwrijp maken zijn niet gemaakt omdat de tender voor bouwblok 3,4 en 5 vertraging heeft opgelopen. De kosten schuiven voor naar 2024.

Terreinafwerking € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

Zie de toelichting hiervoor. De kosten worden doorgeschoven naar 2024.

Schoener Zuidwest

Terreinafwerking € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

De werkzaamheden voor de terreinafwerking zijn later gestart dan gepland, waardoor een deel doorschuift naar 2024. De reden van de vertraging is dat het geruime tijd heeft geduurd dat de projectleiding (begin 2023 VB gereed) de voorgestelde besluitvorming (eind 2023) ter goedkeuring is voorgelegd.

Stadshart Theaterkwartier

Overige kosten € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

Deze kosten schuiven door naar 2024. Het betreft met name kosten inzake een nog lopende procedure.

Bataviastad

Opbrengsten € [REDACTED] - (niet gerealiseerd)

In 2023 zijn er geen verkopen/ leveringen geweest waardoor deze post is doorgeschoven naar 2024. De grex is nagenoeg inactief geweest door de gebiedsontwikkeling Waterfront (exploitatie moet nog worden vastgesteld).

Terreinafwerking € [REDACTED],- (niet gerealiseerd)

Zie toelichting hierboven.

Houtribhoogte

Bijdragen € [REDACTED],- (niet gerealiseerd)

In een turn-key overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar een bijdrage aan de gemeente betaalt ten behoeve van het bouwrijp maken. De grond moet nog worden afgenomen. Door weerstand van omwonenden over wel of geen toevoeging van appartementen en een kwestie inzake mandeligheid, is er vertraging ontstaan waardoor de bouwrijp kosten niet zijn gemaakt en de bijdrage wordt doorgeschoven naar 2024.

Bouwrijp maken € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

Zie het hiervoor genoemde.

Opbrengst verkopen woningen € [REDACTED] (niet gerealiseerd)

Zie het hiervoor genoemde. De opbrengsten worden doorgeschoven naar 2024.

Noordersluis

Opbrengsten ██████ (niet gerealiseerd)

Er zijn minder kavels verkocht dan geraamd. Aangaande vijf reserveringen is een wabo-procedure in gang gezet voor de verkrijging van een omgevingsvergunning. Zeer waarschijnlijk worden deze vijf kavels in 2024 verkocht en geleverd. Daarnaast zijn er nog kavels van 1-2 ha (lastig te verkopen kavels gezien niet bouwrijp en verschillende bouwhoogten) en één kavel van 4 ha (ten behoeve van Waterfront of het circulair ambachts-centrum).

Noordersluis Zuidoosthoek

Opbrengsten ██████,- (niet gerealiseerd)

Er zijn minder kavels verkocht dan geraamd. Er zijn diverse reserveringen beëindigd. Eén bedrijfskavel vergt een wat langere doorlooptijd gezien bepaalde onderzoeken die moesten worden uitgevoerd. In totaal is er naast die betreffende kavel nog ruimte voor ongeveer vier bedrijfskavels van verschillende omvang.

Larserplein

Groenvoorzieningen € ██████ (niet gerealiseerd)

Er is vertraging ontstaan door een onderzoek naar de circuitvariant. De kosten worden doorgeschoven naar jaarschijf 2024.

Terreinafwerking € ██████ (niet gerealiseerd)

Zie bovengenoemde. De nog te maken kosten worden doorgeschoven naar 2024.

Vorbereiding en toezicht € 256.179,59 (niet gerealiseerd)

Deze post is procentueel gerelateerd aan te maken grondkosten. Doordat die (hierboven genoemde) grondkosten niet zijn gemaakt, worden de kosten voor voorbereiding en toezicht net zoals de grondkosten doorge-schoven naar 2024.

Larserpoort

Opbrengsten ██████,- (niet gerealiseerd)

Er hebben geen grondverkoop/ leveringen plaatsgevonden. Een kavel van 1,4 ha staat op het punt om verkocht en geleverd te worden aan Inditex (samen met OMALA). Er is tijd overheen gegaan om tot de juiste condities voor verkoop te komen. De koop en levering worden hoogstwaarschijnlijk in 2024 gerealiseerd. Voor een andere kavel van 8.400 m² is nog geen reservering verstrekt. Voor een kavel van 1 ha achter Donkervoort zijn gesprekken gaande met een gegadigde.

Kustrif Zandbank Centrada

Bovenwijkse voorzieningen € 211.750,- (niet gerealiseerd)

Het betreft hier een bijdrage Beheer Openbare Ruimte. Deze post is echter verantwoord onder ‘infrastructuur’ die in de grex niet bestaat. Er wordt een correctieboeking uitgevoerd.

Infrastructuur € ██████,- (overschrijding)

Zie toelichting hiervoor.

Stadshart Parkwijk

Bouwrijp maken € ██████ (overschrijding)

Het betreft sloopkosten die geraamd zijn onder grondverwerving in de grex en financieel zijn verantwoord onder bouwrijp maken.

Grondverwerving € ██████ - (niet gerealiseerd)

Het betreft sloopkosten die zijn ondergebracht onder de post grondverwerving en financieel verantwoord zijn onder bouwrijp maken.

Oostervaart Oost

Opbrengsten € ██████ (niet gerealiseerd)

Er zijn minder opbrengsten geweest dan aanvankelijk geprognoseerd. Op dit bedrijventerrein is sprake van een hogere milieucategorie (industrie) waardoor het een specifiek marktsegment betreft. Een reservering ten behoeve van Holland Composites is beëindigd omdat zij de uitbreiding op een andere wijze hebben gereali-seerd. In het pand tegenover de bestaande locatie van Holland Composites kwam ruimte vrij, welke nu door Holland Composites wordt gehuurd. Op Oostervaart Oost is nog een vijftal kavel uit te geven met een grootte van tussen de 0,7 ha en 2,1 ha. Met een aantal industriële partijen wordt gesproken over een mogelijke reser-ving.

Hanzepark

Bouwrijp maken € ██████ (niet gerealiseerd)

Deze grex is overgegaan naar Stationsgebied-West. De geraamde kosten zijn niet uitgevoerd en worden opge-nomen in de grex Stationsgebied-West.

Exploitatieresultaat € 799.144,79 (overschrijding/ negatief)

De grex had een negatief resultaat en de getroffen verliesvoorziening was niet toereikend. Voor dekking van het restant tekort, is dit bedrag betrokken bij de resultaatbepaling.

Grondverwerving € ██████ (overschrijding)

De boekwaarde van de deelvarels 6, 7, 8 en 11 is overgegaan naar de nieuwe grex Stationsgebied West.

Opbrengsten ██████,- (niet gerealiseerd)

In 2023 is de grex afgesloten, waardoor de geraamde en gerealiseerde opbrengsten zijn opgenomen in de nieuwe grex Stationsgebied West.

Flevokust Haven fase 1

Opbrengsten € ██████ (overschrijding)

Er zijn extra opbrengsten verantwoord na definitieve inmeting van een reeds uitgegeven perceel. Tevens zijn achterstallige reserveringsvergoedingen ontvangen (zijnde een voorschot op nog te realiseren levering).

Bouwrijp maken € ██████ (niet gerealiseerd)

De eerder geraamde budgetten voor bouwrijp maken bleken ruimschoots voldoende voor uitvoering van de werkzaamheden en zijn dus niet volledig benut. De budgetten vallen volledig vrij.

Vorbereiding en toezicht € 654.134,64 (niet gerealiseerd)

De kosten voor bouwrijp maken zijn lager uitgevallen waardoor ook de daaraan gerelateerde kosten voor voorbereiding en toezicht lager uitvallen. Per 1 januari 2024 zijn deze kosten opnieuw geraamd en onder-bouwd.