

Toelichting herziening grondexploitatie FLEVOPOORT ZUIDERPARK

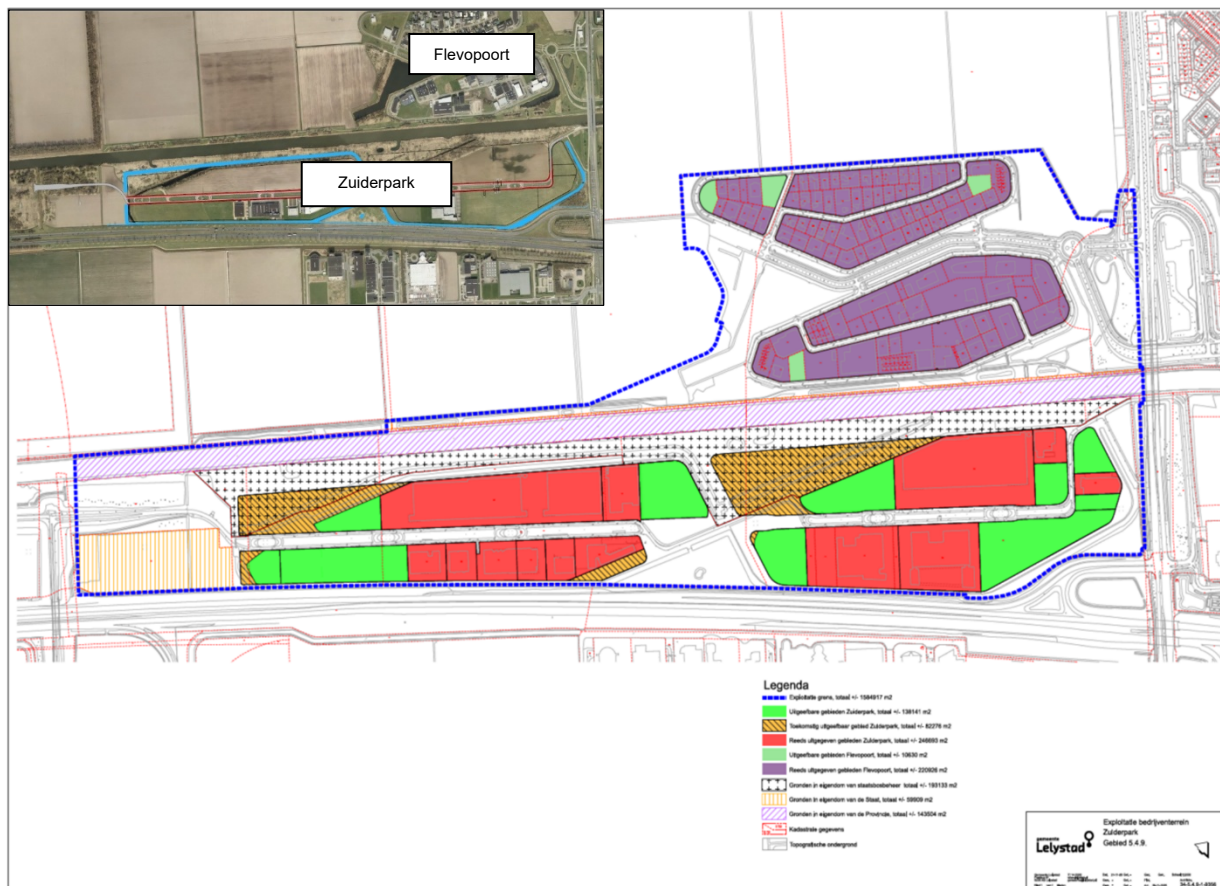
dec 2025 [OPENBAAR]

Inleiding

Aan de A6 liggen bedrijventerreinen Flevopoort en Zuiderpark. Deze bedrijventerreinen zijn gecombineerd in de grondexploitatie Flevopoort/Zuiderpark. Deze actieve grondexploitatie kent een jarenlange geschiedenis en is op dit moment op verschillende aspecten achterhaald en verouderd. Op basis van de laatste inzichten en ontwikkelingen is er nu – voor de verkiezingen van 2026 – behoefte aan een herziening 'light'. Op deze manier hoeven de beoogde ontwikkelingen en de nodige investeringen in openbare ruimte niet onnodig te worden uitgesteld.

De uitgifte van de bedrijfskavels heeft de afgelopen jaren versneld plaatsgevonden. Daar waar de beoogde doorlooptijd van deze GREX voorheen tot 2037 was, is dit nu tot 2032. De verbetering van de hoofdinfrastructuur - door de Poseidonweg te verlengen en aan te sluiten op afslag 9 van de A6 – werpt haar vruchten af met een sneller uitgiftetempo als gevolg. Nu het gebied toegankelijker is voor lange en zware voertuigen, is het noodzakelijk geworden de hoofdinfrastructuur en de fietsstructuur te herstructureren.

De huidige staat van de Poseidonweg is dus niet geschikt voor een groot volume vrachtverkeer. Het gaat hierbij grotendeels om de oorspronkelijke weg die in 2010 is aangelegd voor de bouw(periode) van het bedrijventerrein. Dit in combinatie met de versnelde kaveluitgifte, maakt dat bepaalde woonrijp-werkzaamheden versneld moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is de huidige lay-out van



Figuur 1 - Exploitatiegebiedtekening GREX Flevopoort/Zuiderpark

deze weg inefficiënt voor een toekomstige courantere verkaveling van het plangebied. De lus in deze weg wordt eruit gehaald waarvoor een rechte ontsluiting voor terugkomt.

Op een later moment in de tijd wordt verder onderzocht in welke mate ook extra ruimte kan worden gecreëerd door waterpartijen aan te passen en groenvoorzieningen te optimaliseren en mogelijk te verplaatsen naar andere locaties binnen de gemeente. Echter, dit is in verband met boscompensatie mede afhankelijk van gebiedsontwikkelingen elders in de stad. Hier kan het herstructureren van de (bouw)weg en het aanleggen van het fietspad niet op kan wachten. Vandaar dat nu noodzaak is voor een 'herziening light' van de grondexploitatie waarin de quick wins en logische maatregelen alvast getroffen kunnen worden. In de komende jaren wordt verder onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan verdere optimalisaties en fysieke ingrepen.

Om de ontwikkeling gestructureerd te laten verlopen, zijn de werkzaamheden op hoofdlijnen te verdelen in drie delen; het rechte trekken van de Poseidonweg, de aanleg van fietspaden en het bouwen en woonrijp maken van het plangebied.

Voor wat betreft het deelgebied Flevopoort is grofweg 95% alle percelen uitgegeven. Dit betekent dat hier geen grote wijzigingen meer zullen plaatsvinden. De grondkosten ten aanzien van Flevopoort zijn in deze herziening light dan ook ongewijzigd gebleven.

De gronden binnen het exploitatiegebied kennen verschillende eigenaren (zie figuur 1). De watergang de Lage Vaart is in eigendom van de Provincie. De natuurgebieden zijn van Staatsbosbeheer en ook de Staat heeft gronden in het plangebied.

Deze herziening light leidt tot een verslechtering van het resultaat t.h.v. X euro van € X,- naar € X,-. Het negatiever plansaldo is grotendeels verklaarbaar doordat de kosten van de fietsverbinding tussen de Zeuslaan en Larserplein onvoorzien waren. Ook blijkt uit nadere detaillering van de verkaveling dat er minder uitgeefbare meters voorhanden zijn, als waar in een eerder stadium vanuit werd gegaan. Daar tegenover staan iets hogere uitgifteprijsen doordat de splitsing is gemaakt in wel of geen zichtlocatie.

Alle in deze toelichting vermelde bedragen zijn exclusief btw en prijspeil 1-1-2025, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. In het jaarrekeningtraject wordt onderhavige GREX meteen geactualiseerd naar 1-1-2026 en worden de gemaakte kosten in 2025 verrekend met de boekwaarde. Bovendien vindt in 2026 nog een herijking van de grondprijzen plaats.

Looptijd en parameters

- Prijspeil 1-1-2025
- Startdatum 1-1-2025
- Einddatum 31-12-2032
- Rente: 0.25%
- Rekenparameters:

REKENPARAMETERS	2024	2025	2026	2027	> 2027
GRONDKOSTEN	3,75%	4,50%	3,50%	3,50%	2,00%
PLANVOORBEREIDING EN VTU	8,00%	5,00%	3,00%	3,00%	2,00%
GRONDOPBRENGSTEN GRONDUITGIFTE					
Bedrijventerrein	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
BIE-Rente	0,25%				
Disconteringvoet	2,00%				
Uitgangspunt kasstromen rekenmodel: Halfjaarlijks.					

Grondkosten

- Boekwaarde: Door de lange historie van deze GREX is sprake van een boekwaarde ter hoogte van circa € X negatief per 1-1-2025. Tot en met 2024 zijn in totaal ongeveer € X aan kosten gemaakt, voornamelijk bestaande uit rente (€ X), grondverwerving (€ X), bouwrijp maken (€ X) en woonrijp maken (€ X), plankosten en VTU (€ X) en een voorlopige winstneming (€ X). Daartegenover staan gerealiseerde opbrengsten van circa € X, voornamelijk afkomstig uit de verkoop van kavels op het bedrijventerrein (€ X) en ontvangen subsidies (€ X). Het verschil tussen kosten en opbrengsten vormt de resterende boekwaarde ter hoogte van circa -/- € X, die wordt meegenomen in de herziening van de grondexploitatie. Dit bedrag is dus inclusief een reserve ten aanzien van reeds genomen winst ter hoogte van X euro.
- Grondverwerving: Alle gronden met kosten of opbrengsten zijn reeds in eigendom van de gemeente. Voor de optimalisatie moet echter een klein deel van een perceel (LLS00-B-339) worden aangekocht voor een bedrag van € X.
- Sloopkosten: Ten aanzien van uitgeefbare gronden moet een overwoekerd fietspad worden verwijderd. De totale sloopkosten bedragen circa € X
- Bouwrijp maken: Uitgeefbare en openbare gronden welke opnieuw worden aangelegd moeten bouwrijp worden gemaakt. Werkzaamheden omtrent oprit en afslag A6 zijn reeds afgerond. De totale kostenpost aan bouwrijp maken bedraagt € X en bestaat uit:
 - Opruimen bouwweg en bouwrijp maken gronden t.a.v. rechttrekken diablo. Kosten: € X
 - Opruimen bouwweg en bouwrijp maken gronden t.a.v. nieuwe verkeersader. Kosten: € X
 - Opruimen openbare verlichting (112 st) en plaatsen voorwerk/noodmasten. Kosten: € X
 - Opruimen, snoeien en bouwrijp maken van het gronddepot en omliggende bos. Kosten: € X
 - Onder de Minervaweg wordt een duiker (30 m1) geplaatst. Kosten: € X
- Woonrijp maken: De totale kostenpost aan bouwrijp maken bedraagt € X,- en bestaat uit:

- Rechttrekken 'diagonale diablo' (ca. 13.050m²). Twee aparte enkelbaans rijbanen met middenberm en separaat fietspad (twee rijrichtingen) incl. verlichting. Kosten: € X
- Aanbrengen nieuwe hoofdontsluiting (excl. Rechttrekken diablo ca. 44.950 m²). twee aparte enkelbaans rijbanen met middenberm en separaat fietspad (twee rijrichtingen) incl. verlichting. Kosten: € X
- Stelpost voor het aanbrengen van 40 snelheidsverlagers. € X
- Onderhoud lange termijn: deze post omvat kosten voor eventueel noodzakelijk onderhoud aan de nieuw gerealiseerde infrastructuur en overige openbare ruimten, voordat deze vanuit de GREX worden overgedragen aan beheer en onderhoud.
 - Dit betreft bijvoorbeeld herstelwerkzaamheden, maaien, het verhelpen van wateroverlast of nazorg, en bedraagt circa 1,5% van alle uitvoeringskosten. Kosten: € X
 - Ook is rekening gehouden met mogelijk tussentijds noodonderhoud aan bestaande wegen t.w.v. € X
- Ontwikkeling en toezicht: De totale kostenpost voor ontwikkeling en toezicht bedraagt € X en bestaat uit:
 - Plankosten: De originele grondslag van deze kostenpost is van origine gebaseerd op de standaard Lelystadse 50 woningen-norm systematiek in combinatie met de Plankostenscan. Vervolgens is op basis van ervaringscijfers en kostenkengetallen een correctie doorgevoerd omdat gezien de historie de plankosten al grotendeels zijn uitgevoerd. De plankosten zijn ingeschat op basis van 10% van de grondwerkzaamheden. Dit leidt tot een lichte verhoging van de plankosten ten opzichte van de huidige GREX. Dit in verband met de voorbereidende werkzaamheden n.a.v. de verwachte herziening waarin de uitgeefbare kavels groter worden gemaakt. Kosten planontwikkeling: € X.
 - De kosten van voorbereiding-, toezicht, uitvoeringswerkzaamheden die toezien op de uitvoering van de civiele werkzaamheden zijn – in lijn met de huidige grex - ingeschat op 14,5% van de grondkosten. Kosten € X.
 - Daarnaast zijn er onderzoekskosten geraamd voor voorbereidende werkzaamheden ten aanzien van wijziging bestemmingsplan voor het rechttrekken van de diablo en kosten voor bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek. Kosten: € X.
- Bovenwijken
 - Fietspadverbinding Larserplein naar de Zeuslaan. Kosten € X
 - Kosten herinrichting ecologische zone nabij en onder viaduct. Kosten € X

De totale grondkosten in de GREX zijn geraamd op ca. € X

Grondopbrengsten

De berekende opbrengsten per locatie zijn als volgt:

BEDRIJVENTERREIN	Grondprijs per m ²	BVO kaveloppervlak	OPBRENGSTEN
Zuiderpark Opbrengsten	€ X, -	63.426 m ²	€ X
Zichtlocatie Zuiderpark Opbrengsten	€ X, -	75.046 m ²	€ X
Flevopoort Opbrengsten	€ X, -	10.632 m ²	€ X
Totale grondopbrengsten		149.104 m²	€ X

Bovenstaande grondprijzen zijn conform grondprijzennota van gemeente Lelystad. De percelen op Flevopoort/Zuiderpark worden hierin expliciet genoemd. De bedrijventerreinen van gemeente Lelystad worden in 2026 over de gehele linie opnieuw gewaardeerd. Hierdoor ontstaat mogelijk een kans op hogere tarieven per m² perceel.

Saldo:

- Op basis van de uitgangspunten in deze herziening van de grondexploitatie volgt een eindwaarde van circa € X in 2032. Dit leidt tot een nettocontante waarde van € X.
- Het saldo van de huidige GREX Flevopoort/Zuiderpark was per 1-1-2025 € X nettocontant. De onvoorziene kosten van de fietsverbinding is de voornaamste verklaring voor het negatief bijgestelde plansaldo. Ook blijkt uit nadere detaillering van de verkaveling dat er minder uitgeefbare meters voorhanden zijn, als waar in een eerder stadium vanuit werd gegaan. Daar tegenover staan iets hogere uitgifteprijzen doordat de splitsing is gemaakt in wel of geen zichtlocatie.

Risico's en kansen:

- In lijn met het risicoprofiel van de huidige GREX wordt uitgegaan van het risico op uitblijven grondopbrengsten (mede ivm netcongestie) gelijk aan huidige GREX: 10% van opbrengstpotentie * 30% kans = € X.
- De grondprijstarieven van Lelystadse bedrijventerrein worden momenteel door een taxateur herijkt. De verwachting is dat dit voor Flevopoort/Zuiderpark mogelijk leidt tot hogere grondprijstarieven. Het onderzoek is echter nog niet afgerond, waardoor hier nog veiligheidshalve nog geen rekening mee wordt gehouden.

Aandachtspunten:

- De budgetten voor grondkosten zijn in verband met de schaalgrootte en gebrek aan definitief ontwerp niet uitputtend. Deze budgetten zullen nauwlettend in de gaten moeten worden houden.

Bijlage:

1. Herziening Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark
2. Exploitatiegebiedtekening GREX Flevopoort Zuiderpark