

MEERJAREN PROGNOSE

# MPG 2023



# 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	Weerstandsvermogen en weerstandscapaciteit	5
1.5	Economie	6
1.6	Woningbouw in Lelystad	6
1.7	Vertrouwelijkheid	6

## HOOFDSTUK 2

### Grondexploitatieportefeuille

2.1	Inleiding	7
2.2	Overzicht actuele grondexploitatieportefeuille	7
2.3	Programma wonen en bedrijventerreinen 2022	11
2.4	Grondmarkt en faseringsinvloeden (rente en inflatie)	12
2.4.1	Rente	12
2.4.2	Grondmarkt en in flatie	12
2.4.3	Discontovoet en vergelijkbaarheid grondexploitaties	12
2.5	Risicomanagement en weerstandsvermogen	13

## HOOFDSTUK 3

### Invloed op jaarresultaat 2022

3.1	Winstneming	15
3.2	Genomen voorzieningen	16
3.3	Resultaat 2022	16

Bijlage 1	Introductie systematiek grondexploitaties / MPG	17
Bijlage 2	Toelichting top 10 grondexploitaties naar omvang / risico	25

Colofon: In samenwerking met: Team Concernadvies / 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 prognosticeerde 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 weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op winstneming en de genomen voorzieningen, waarvan het saldo het resultaat vormt voor het jaar 2022.

Verder zijn er twee bijlagen opgenomen. Bijlage 1 biedt inzicht in de rekenmethodiek die wordt gebruikt bij grondexploitaties en in bijlage 2 wordt een toelichting gegeven op de tien meest omvangrijke exploitaties. Deze toelichting is een gedeeltelijke specificatie van het hiervoor genoemde totaaloverzicht grondexploitaties dat aan de orde komt in hoofdstuk 2. Indien zich majeure wijzigingen voordoen in andere exploitaties, dan wordt dat benoemd.

De tien meest omvangrijke exploitaties zijn:

## Grondexploitaties:

1. Bataviahaven
2. Werkeiland
3. Campus Midden Eureka
4. Flevopoort
5. Theaterkwartier
6. Warande (deelgebied 1)
7. Flevokust Noord Binnendijks (fase I)
8. Flevokust Noord Binnendijks (fase II)
9. Hanzepark
10. Houtribhoogte

De tien exploitaties vertegenwoordigen 91% van de investeringen en 95% van de opbrengsten in 2022. Het aandeel van deze tien exploitaties is 27% van de totale boekwaarde van alle grondexploitaties per ultimo 2022. In vergelijking met vorig jaar is de boekwaarde gedaald vanwege de gerealiseerde opbrengsten.

De boekwaarde is de waarde van de voorraad grond op de balans bij de jaarrekening, zijnde de op balansdatum gemaakte kosten inclusief rente en winstnemingen onder aftrek van de reeds gerealiseerde opbrengsten en ontvangen bijdragen.



# 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 geprognosticeerde 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). Tevens kan ook een verstoring van vraag en aanbod door bepaalde factoren (denk aan een pandemie of een oorlog) 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. Bovendien kunnen beleidsuitgangspunten op gemeentelijk niveau 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 markafhankelijk 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 belastingangiften 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 op basis van realisatie (onder boekwaarde) en prognoses. 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 in de begroting. Deze begrotingsaanpassing is budgetneutraal, omdat de verwachte winstneming niet jaarlijks kan worden begroot gezien de systematiek van winstneming. Toch heeft de MPG wel effect op het begrotingssaldo voor wat betreft de toerekening van rentekosten op voorraad grond (boekwaarde). De wetgeving schrijft voor dat deze toerekening jaarlijks aangepast moet worden. Dat kan betekenen dat extra begrotingsruimte ontstaat of juist minder.

Een toename van de productiecapaciteit zal eveneens invloed hebben op zowel de kosten in de grondexploitaties als voor overhead (die in de begroting wordt opgenomen). Meer overhead heeft dus invloed op het begrotingssaldo.

## 1.2.5 MPG EN JAARREKENING

De MPG moet in samenhang worden gezien met de jaarrekening. In de paragraaf grondbeleid die in de jaarrekening en in de begroting wordt opgenomen, wordt uitgelegd hoe er met het grondbeleid wordt omgegaan, hoe er vorm aan wordt gegeven.

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie be-

treft het maken van schattingen. In de jaarrekening vormen de nog te realiseren baten en lasten samen met de boekwaarde de basis voor de waardering van de bouwgronden in exploitatie, oftewel het verwachte resultaat bij afsluiting van de projecten (exploitaties). Dit leidt tot een voorziening indien wordt verwacht dat het project verlieslatend is en tot (tussentijdse) winstneming indien een verwachte winst is geprognosticeerd. De inschattingen hebben zodoende een directe invloed op het resultaat in de jaarrekening. Voor de waardering van grondexploitaties wordt per individueel project bepaald of de boekwaarde plus de in de toekomst nog te realiseren kosten en opbrengsten naar beste inschatting kunnen worden terugverdiend. Momenteel gaat het om 29 individuele projecten. Voor 9 van deze projecten is een voorziening getroffen. Het totaal van de voorzieningen bedraagt € 14,3 miljoen, wat een stijging is van ruim € 2 miljoen ten opzichte van de vorige mpg. In hoofdstuk 2.2 wordt dit nader toegelicht.

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 ge-



detailleerde toelichting op de voortgang van de grondexploitaties en het actualiseren van de budgetten voor

het jaar 2023. De jaarrekening en het jaarverslag geven weinig ruimte voor deze extra toelichting.

## 1.3 SYSTEMATIEK BESTEMMING FINANCIËEL RESULTAAT GRONDBEDRIJF

De jaarlijkse resultaatbepaling is gebaseerd op de Percentage Of Completion methodiek en is wettelijk voorgeschreven. Dit resultaat dat onderdeel is van het totaal gemeentelijk resultaat, wordt toegelicht in de taakvelden 8.2 Wonen en 3.2 Bedrijventerreinen. 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 watervalssystematiek:

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 geïnventariseerde) 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.

## 1.4 WEERSTANDSVERMAGEN 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 het grondbedrijf en de egalisereserves van het grondbedrijf.



### 1.5 ECONOMIE

In 2022 is er sprake geweest van economische groei en ook voor het jaar 2023 wordt door het CPB weer een groei van de economie voorspeld ondanks geopolitieke ontwikkelingen zoals de oorlog in Oekraïne. Desalniettemin heerst in Nederland grote onzekerheid op de woningmarkt vanwege het teruglopende opbrengstenpotentieel en de onzekere toekomst van kostenniveaus, die druk uitoefent op de haalbaarheid van veel bouwprojecten. De inschatting is dat in ieder geval op de korte termijn voornamelijk alleen de goedkopere rijwoningen in trek blijven omdat huishoudens terughoudend zijn in het doen van grote investeringen boven de startersgrens door de toegenomen onzekerheid gezien de gestegen kosten voor dagelijks levensonderhoud en de stijgende trend van de hypotheekrente en de bouwkosten.

### 1.6 WONINGBOUW IN LELYSTAD

Uit het WoningBehoeftteOnderzoek wordt duidelijk dat Lelystad een autonome groei kent van circa 5.000 woningen tot 2040. Vanuit het programma Lelystad-NextLevel wordt aangehaakt bij de ambitie om tot 2040 te groeien met nog eens 10.000 woningen. In totaal dus 15.000 toevoegingen. 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. Zo biedt Warande 2.0 in Lelystad Zuid mogelijkheden om te voldoen aan een verhoogde en versnelde vraag om bouwgrond. Hiervoor zullen er op rijksniveau wel maatregelen moeten worden genomen ten aanzien van stikstof, dient compensatie voor de kiekendief te worden geregeld en zal met het Rijksvastgoedbedrijf als eigenaar van de gronden overeenstemming over de ontwikkeling moeten worden bereikt. Verder zijn de bestaande stad en de kust locaties die bijdragen 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 productie vraagt dan ook om vergroting van de productiecapaciteit.

### 1.7 VERTROUWELIJKHEID

De uitgangspunten en de cijfers uit deze rapportage, hoe globaal ook, kunnen door marktpartijen worden gebruikt in onderhandelingen over verkoop van grond of bij aanbestedingen voor infrastructuur. Vanwege deze economische belangen is deze rapportage vertrouwelijk en mag niet worden gedeeld met personen buiten de raad of het college.

## Hoofdstuk 2

# Grondexploitatieportefeuille

### 2.1 INLEIDING

Lelystad werkt momenteel met 29 vastgestelde grondexploitaties. De diverse grondexploitaties vormen samen één geconsolideerde (samengevoegde) grondexploitatie. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd ten behoeve van een voortschrijdend inzicht in de programmatische gegevens en de financieel economische gegevens. De uitkomsten van deze actualisaties worden in deze rapportage samengevat. Op het moment dat er sprake is van substantiële financiële en/of programmatische wijzigingen, is er

sprake van een herziening en wordt de raad en het college daarover separaat geïnformeerd.

### 2.2 OVERZICHT ACTUELE GRONDEXPLOITATIE- PORTEFEUILLE

#### Wonen

Het geprognosticeerde negatieve eindresultaat (netto contante waarde/ ncw) is voor wonen ten opzichte van de MPG 2022 nagenoeg ongewijzigd gebleven. Het verbeterde resultaat van de exploitaties die een

Projectnr	Project	2022			2023		
		NCW	Voorziening	Einddatum	NCW	Voorziening	Einddatum
<b>Wonen</b>							
1	0.2.1 Kop de Veste	€ 127.479		31-12-2022	€ 97.693		31-12-2023
2	5.5.9 Warande 1ste deelgebied	€ 911.848		31-12-2029	€ 3.201.146		31-12-2029
3	1.1.1 A Waddenlaan Centrada	€ 168.505		31-12-2022	€ 106.223		31-12-2023
4	0.0.3 Theaterkwartier	€ 0	-€ 1.399.240	31-12-2026		-€ 2.190.309	31-12-2027
5	2.3.6 Suyderseeboulevard	€ 105.124		31-12-2022	€ 57.921		31-12-2023
6	2.4.7 Schoener West	€ 422.892		31-12-2024	€ 387.420		31-12-2024
7	2.3.2 Punter (voorm ALDI locatie)	€ 37.347		31-12-2022		-€ 303	31-12-2023
8	0.0.5 Parkwijk	€ 34.408		31-12-2028		-€ 236.619	31-12-2028
9	1.2.1 Kustrif Zandbank		€ 23.000	31-12-2022		-€ 17.627	31-12-2023
10	0.0.4 Zilverpark oost	€ 14.009		31-12-2024		-€ 10.989	31-12-2024
11	2.5.2 Houtribhoogte	€ 0	-€ 485.136	31-12-2026		-€ 978.138	31-12-2026
12	2.2.4 Hanzepark	€ 0	-€ 7.877.703	31-12-2024		-€ 7.573.472	31-12-2025
13	2.2.7 Groene Schouw	€ 237.927		31-12-2023	€ 232.352		31-12-2024
14	0.3.0 Campus midden	€ 654.252		31-12-2024	€ 188.926		31-12-2025
15	0.3.0 Campus Centrada	€ 104.177		31-12-2025	€ 77.835		31-12-2026
16	1.7.7 Buitenhof	€ 345.587		31-12-2025	€ 283.683		31-12-2025
17	2.3.1 Batavia Haven	€ 0	-€ 1.690.662	31-12-2028		-€ 2.298.726	31-12-2028
18	3.5.3 Werkeiland	€ 0	-€ 951.746	31-12-2024		-€ 978.711	31-12-2025
<b>Totaal Wonen</b>		<b>€ 3.163.557</b>	<b>-€ 12.381.487</b>	<b>-€ 9.217.930</b>	<b>€ 4.633.200</b>	<b>-€ 14.284.895</b>	<b>-€ 9.651.695</b>
<b>Bedrijven</b>							
1	1.8.3 Oostervaart oost	€ 2.739.841		31-12-2029	€ 2.722.546		31-12-2030
2	3.8.1 Noordersluis zuidoost	€ 1.070.704		31-12-2027	€ 1.094.854		31-12-2028
3	3.8 Noordersluis	€ 1.733.965		31-12-2029	€ 1.806.401		31-12-2029
4	7.8.1 Larserpoort	€ 1.553.090		31-12-2027	€ 1.720.104		31-12-2028
5	4.7.8 Larserplein	€ 195.268		31-12-2026	€ 105.257		31-12-2026
6	5.8 Flevopoort	€ 8.961.430		31-12-2037	€ 8.872.845		31-12-2037
7	7.1.8 Flevokust Binnendijks fase 1	€ 7.783.935		31-12-2025	€ 7.968.916		31-12-2026
8	7.1.8 Flevokust Binnendijks Fase 2				€ 29.490.895		31-12-2027
9	2.5.1 Bataviastad	€ 836.830		31-12-2025	€ 544.561		31-12-2025
10	2.2.2.3 Wop Noord West	€ 16.096		31-12-2023	€ 16.926		31-12-2024
11	4.2.5 Rivierenbuurt zuidoost	€ 261.272		31-12-2028	€ 299.786		31-12-2030
<b>Totaal Bedrijven</b>		<b>€ 25.152.431</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 25.152.431</b>	<b>€ 54.643.092</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 54.643.092</b>
<b>29 totaal</b>		<b>€ 28.315.988</b>	<b>-€ 12.381.487</b>	<b>€ 15.934.501</b>	<b>€ 59.276.292</b>	<b>-€ 14.284.895</b>	<b>€ 44.991.397</b>

  

MPG 2022		MPG 2023	
Resultaat wonen	-€ 9.217.930	Resultaat wonen	-€ 9.651.695
Resultaat werken	€ 25.152.431	Resultaat werken	€ 54.643.092
Netto contant	€ 15.934.501	Netto contant	€ 44.991.397

Figuur: gecombineerd totaaloverzicht 2022 / 2023

Toelichting bij bovenstaande tabel: bij een negatieve NCW wordt een voorziening getroffen voor een evenredig bedrag, waardoor het saldo NCW nul (€ 0) is.



positief saldo laten zien, wordt gedempt door een hoger bedrag aan voorzieningen die worden getroffen voor de verlieslatende grondexploitaties.

Het hogere resultaat van de exploitaties met een positief saldo, wordt met name veroorzaakt door Warande. De hoger uitgevallen voorzieningen worden met name veroorzaakt door Theaterkwartier, Bataviahaven en Houtribhoogte. Deze exploitaties worden toegelicht in bijlage 2.

#### Werken/ bedrijven

Het positieve eindresultaat (netto contante waarde/

ncw) van de bedrijventerreinen ten opzichte van de MPG 2022 is daarentegen met bijna € 30 miljoen toegenomen door de opname van de grondexploitatie van Flevokust fase II. Deze exploitatie wordt eveneens toegelicht in bijlage 2.

De twee navolgende overzichten zijn een specificatie van het jaar 2023 Wonen en Bedrijventerreinen zoals opgenomen in figuur 'gecombineerd totaaloverzicht 2022/ 2023'. De post onvoorziene kosten betreft historische kosten. Bij nog te realiseren is deze post 0, omdat de systematiek is gewijzigd.



Projectnaam <b>Totaal WONEN MPG 2023</b>										
Projectnummer										
Projectomschrijving										
Jaarschijven		WONEN								
Kasroom grondexploitatie										
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Grondverwerving	€ 67.367.248	€ 576.752	€ 66.790.496	€ 563.401	€ 13.351	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijp maken	€ 41.440.159	€ 15.260.222	€ 26.179.937	€ 4.428.521	€ 3.029.760	€ 3.739.619	€ 2.149.404	€ 1.912.918	€ 0	€ 0
Terreinafwerking	€ 36.692.120	€ 21.007.329	€ 15.684.791	€ 4.275.527	€ 3.038.250	€ 3.684.118	€ 2.816.858	€ 2.631.842	€ 2.918.979	€ 1.641.755
Groenvoorzieningen	€ 6.087.381	€ 4.457.091	€ 1.630.290	€ 779.749	€ 853.544	€ 758.980	€ 694.751	€ 393.572	€ 576.016	€ 400.478
Micromilieu	€ 2.246.826	€ 1.420.667	€ 826.159	€ 1.420.667	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek	€ 589.650	€ 343.638	€ 246.013	€ 141.552	€ 52.611	€ 69.299	€ 44.624	€ 35.551	€ 0	€ 0
Onvoorziene	€ 911.673	€ 0	€ 911.673	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 9.601.378	€ 1.979.043	€ 7.622.335	€ 801.490	€ 1.137.757	€ 19.898	€ 19.898	€ 0	€ 0	€ 0
Infrastructuur	€ 9.458.876	€ 2.092.167	€ 7.366.709	€ 1.726.923	€ 365.244	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planvoorbereiding	€ 30.613.725	€ 6.310.919	€ 24.302.807	€ 1.599.486	€ 1.212.681	€ 994.528	€ 798.634	€ 633.839	€ 579.865	€ 491.885
Voorbereiding en toezicht	€ 18.849.523	€ 6.985.722	€ 11.863.800	€ 1.572.213	€ 1.051.629	€ 1.187.335	€ 876.638	€ 789.686	€ 860.123	€ 648.098
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.453.983	€ 197.387	€ 1.256.596	-€ 156.388	€ 62.431	€ 145.672	€ 145.672	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 1.007.805	€ 684.282	€ 323.523	€ 188.670	€ 136.686	€ 110.475	€ 98.602	€ 75.767	€ 44.122	€ 29.960
Exploitatieresultaat	€ 6.621.584	€ 0	€ 6.621.584	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 34.163.420	€ 0	€ 34.163.420	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale Kosten</b>	<b>€ 267.105.351</b>	<b>€ 61.315.219</b>	<b>€ 205.790.133</b>	<b>€ 17.341.812</b>	<b>€ 10.953.944</b>	<b>€ 10.709.924</b>	<b>€ 7.645.082</b>	<b>€ 6.473.175</b>	<b>€ 4.979.106</b>	<b>€ 3.212.176</b>
Opbredingen	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
WONINGBOUW	€ 225.713.405	€ 84.928.663	€ 140.784.742	€ 16.336.277	€ 20.055.885	€ 15.366.258	€ 21.717.229	€ 11.453.014	€ 0	€ 0
Bedrijventerrein	€ 11.380	€ 0	€ 11.380	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 2.378.114	€ 844.070	€ 1.534.044	€ 0	€ 0	€ 844.070	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 3.722.763	€ 2.571.155	€ 1.151.607	€ 0	€ 231.801	€ 2.339.355	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 710.433	€ 0	€ 710.433	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 471.769	€ 0	€ 471.769	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 7.503.707	€ 0	€ 7.503.707	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 17.519.065	€ 3.114.467	€ 14.404.598	€ 998.719	€ 890.191	€ 1.225.557	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale Opbrengsten</b>	<b>€ 258.030.635</b>	<b>€ 91.458.355</b>	<b>€ 166.572.280</b>	<b>€ 17.334.996</b>	<b>€ 21.177.877</b>	<b>€ 19.775.240</b>	<b>€ 21.717.229</b>	<b>€ 11.453.014</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
Inflatiecorrectie en bepaling van kasroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
<b>Stand per 1-1-</b>				<b>-€ 39.217.853</b>	<b>-€ 39.756.739</b>	<b>-€ 29.880.679</b>	<b>-€ 20.987.161</b>	<b>-€ 6.468.180</b>	<b>-€ 1.270.554</b>	<b>-€ 6.699.914</b>
Kosten	-€ 267.105.351	-€ 61.315.219	-€ 205.790.133	-€ 17.341.812	-€ 10.953.944	-€ 10.709.924	-€ 7.645.082	-€ 6.473.175	-€ 4.979.106	-€ 3.212.176
Opbrengsten	€ 258.030.635	€ 91.458.355	€ 166.572.280	€ 17.334.996	€ 21.177.877	€ 19.775.240	€ 21.717.229	€ 11.453.014	€ 0	€ 0
Kostenstijging	-€ 3.149.566	-€ 3.149.566		-€ 166.172	-€ 310.902	-€ 506.322	-€ 548.669	-€ 603.319	-€ 572.931	-€ 441.251
Opbrengstenstijging	€ 3.261.803	€ 3.261.803		€ 124.326	€ 463.099	€ 719.058	€ 1.161.693	€ 793.627	€ 0	€ 0
Rente over negatieve kasroom	-€ 1.753.188	-€ 1.753.188		-€ 564.932	-€ 539.421	-€ 415.227	-€ 180.015	-€ 43.377	-€ 10.216	€ 0
Rente over positieve kasroom	€ 452.827	€ 452.827		€ 74.709	€ 39.352	€ 30.692	€ 13.825	€ 70.855	€ 132.893	€ 90.500
<b>Stand per 31-12-</b>	<b>-€ 10.262.840</b>		<b>-€ 39.217.853</b>	<b>-€ 39.756.739</b>	<b>-€ 29.880.679</b>	<b>-€ 20.987.161</b>	<b>-€ 6.468.180</b>	<b>-€ 1.270.554</b>	<b>-€ 6.699.914</b>	<b>-€ 10.262.840</b>
<b>Saldo op Netto Contante Waarde</b>	<b>-€ 9.651.695</b>									
<b>Saldo op Eindwaarde</b>	<b>-€ 10.262.840</b>									
<b>Saldo op Nominale Waarde</b>	<b>-€ 9.074.716</b>									

Projectnaam	Bedrijventerreinen Totaal MPG 2023									
Projectnummer										
Projectomschrijving										
<b>Jaarschijven Bedrijventerreinen Totaal MPG 2023</b>										
<b>Kasstroom grondexploitatie</b>										
<b>Kosten</b>	<b>Totaal</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>1-1-2023</b>	<b>1-1-2024</b>	<b>1-1-2025</b>	<b>1-1-2026</b>	<b>1-1-2027</b>	<b>1-1-2028</b>	<b>1-1-2029</b>
Grondverwerving	€ 49.762.193	€ 1.427.483	€ 48.334.710	€ 1.427.483	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijp maken	€ 55.728.584	€ 26.240.198	€ 29.488.387	€ 23.707.234	€ 2.161.893	€ 64.245	€ 45.283	€ 45.283	€ 72.576	€ 53.532
Terreinafwerking	€ 64.367.202	€ 33.260.568	€ 31.106.634	€ 7.118.003	€ 8.265.452	€ 9.654.524	€ 7.155.657	€ 197.350	€ 100.306	€ 197.448
Groenvoorzieningen	€ 4.268.821	€ 2.899.232	€ 1.369.590	€ 323.729	€ 358.907	€ 710.257	€ 307.886	€ 1.083.386	€ 11.980	€ 11.572
Micromilieu	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bodemonderzoek	€ 1.675.293	€ 1.183.527	€ 491.766	€ 487.554	€ 411.927	€ 33.441	€ 35.320	€ 30.021	€ 28.020	€ 27.962
Onvoorzien	€ 738.456	€ 0	€ 738.456	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 12.459.903	€ 6.668.308	€ 5.791.595	€ 6.546.697	€ 0	€ 115.471	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Infrastructuur	€ 29.064.571	€ 28.294.457	€ 770.114	€ 0	€ 9.998.102	€ 9.012.255	€ 7.181.500	€ 1.455.160	€ 647.440	€ 0
Planvoorbereiding	€ 27.357.136	€ 10.044.155	€ 17.312.981	€ 2.249.157	€ 2.010.384	€ 1.975.942	€ 1.954.150	€ 1.669.726	€ 89.200	€ 38.821
Voorbereiding en toezicht	€ 25.535.611	€ 14.591.605	€ 10.944.007	€ 3.281.084	€ 3.198.122	€ 3.124.991	€ 2.382.153	€ 2.295.569	€ 145.635	€ 44.511
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.231.318	€ 0	€ 2.231.318	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 1.527.359	€ 1.034.808	€ 492.551	€ 185.974	€ 144.799	€ 130.819	€ 123.527	€ 108.929	€ 247.810	€ 18.914
Exploitatieresultaat	€ 32.807.914	€ 0	€ 32.807.914	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente en algemene kosten	€ 30.828.927	€ 0	€ 30.828.927	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale Kosten</b>	<b>€ 338.353.289</b>	<b>€ 125.644.339</b>	<b>€ 212.708.950</b>	<b>€ 45.326.916</b>	<b>€ 26.549.584</b>	<b>€ 24.821.946</b>	<b>€ 19.185.475</b>	<b>€ 6.885.424</b>	<b>€ 1.342.967</b>	<b>€ 392.759</b>
<b>Opbrengsten</b>	<b>Totaal</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>1-1-2023</b>	<b>1-1-2024</b>	<b>1-1-2025</b>	<b>1-1-2026</b>	<b>1-1-2027</b>	<b>1-1-2028</b>	<b>1-1-2029</b>
WONINGBOUW	€ 23.020.194	€ 136.997	€ 22.883.197	€ 136.997	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bedrijventerrein	€ 323.535.552	€ 176.874.936	€ 146.660.616	€ 102.314.780	€ 9.584.745	€ 24.311.228	€ 8.385.489	€ 4.773.863	€ 4.536.380	€ 4.493.006
Kantoren	€ 6.807	€ 0	€ 6.807	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commerciële voorzieningen	€ 11.498.664	€ 3.463.878	€ 8.034.786	€ 1.686.849	€ 627.613	€ 1.149.416	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Diversen	€ 3.809.497	€ 893.804	€ 2.915.693	€ 0	€ 0	€ 0	€ 893.804	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 21.491.410	€ 0	€ 21.491.410	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 272.268	€ 0	€ 272.268	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 14.368.296	€ 0	€ 14.368.296	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale Opbrengsten</b>	<b>€ 398.002.688</b>	<b>€ 181.369.615</b>	<b>€ 216.633.073</b>	<b>€ 104.138.626</b>	<b>€ 10.212.358</b>	<b>€ 25.460.644</b>	<b>€ 9.279.293</b>	<b>€ 4.773.863</b>	<b>€ 4.536.380</b>	<b>€ 4.493.006</b>
<b>Inflatiecorrectie en bepaling van kasst</b>	<b>Totaal</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>1-1-2023</b>	<b>1-1-2024</b>	<b>1-1-2025</b>	<b>1-1-2026</b>	<b>1-1-2027</b>	<b>1-1-2028</b>	<b>1-1-2029</b>
<b>Stand per 1-1-</b>				<b>€ 3.924.123</b>	<b>€ 62.388.637</b>	<b>€ 46.261.449</b>	<b>€ 47.183.961</b>	<b>€ 36.979.605</b>	<b>€ 34.902.659</b>	<b>€ 38.241.235</b>
Kosten	-€ 338.353.289	-€ 125.644.339	-€ 212.708.950	-€ 45.326.916	-€ 26.549.584	-€ 24.821.946	-€ 19.185.475	-€ 6.885.424	-€ 1.342.967	-€ 392.759
Opbrengsten	€ 398.002.688	€ 181.369.615	€ 216.633.073	€ 104.138.626	€ 10.212.358	€ 25.460.644	€ 9.279.293	€ 4.773.863	€ 4.536.380	€ 4.493.006
Kostenstijging	-€ 4.994.973	-€ 4.994.973		-€ 451.025	-€ 800.457	-€ 1.259.776	-€ 1.376.894	-€ 641.741	-€ 154.531	-€ 53.953
Opbrengstenstijging	€ 5.684.473	€ 5.684.473		€ 54.777	€ 230.638	€ 965.542	€ 496.366	€ 330.801	€ 387.105	€ 456.550
Rente over negatieve kasstroom	-€ 1.664.976	-€ 1.664.976		-€ 328.724	-€ 281.751	-€ 225.634	-€ 204.885	-€ 167.768	-€ 138.773	-€ 119.762
Rente over positieve kasstroom	€ 3.949.567	€ 3.949.567		€ 377.775	€ 1.061.609	€ 803.682	€ 787.241	€ 513.322	€ 51.361	€ 34.456
<b>Stand per 31-12-</b>	<b>€ 62.623.490</b>		<b>€ 3.924.123</b>	<b>€ 62.388.637</b>	<b>€ 46.261.449</b>	<b>€ 47.183.961</b>	<b>€ 36.979.605</b>	<b>€ 34.902.659</b>	<b>€ 38.241.235</b>	<b>€ 42.658.774</b>
<b>Saldo op Netto Contante Waarde</b>	<b>€ 54.643.092</b>	1-1-2023								
<b>Saldo op Eindwaarde</b>	<b>€ 62.623.490</b>	31-12-2037								
<b>Saldo op Nominale Waarde</b>	<b>€ 59.649.399</b>									

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.

### 2.3 PROGRAMMA WONEN EN BEDRIJVEN-TERREINEN 2023

In de onderstaande tabel zijn de woningen opgenomen die momenteel deel uitmaken van de grondexploitaties. Van de gerealiseerde woningen lopen de grondexploitaties terug tot 2005 (WOP NW2). Dat betreft dus aantallen gerealiseerde woningen binnen de huidige grondexploitaties.

De tabellen hebben betrekking op het totale (woningbouw)programma, waardoor dit overzicht geen inzicht biedt in het totaal aantal (geprognosticeerde) woningen in Lelystad. Woningbouwproductie vindt immers ook plaats op gronden van derden waarvoor geen verantwoording in de MPG plaatsvindt. De uitbreiding

van de gemeentelijke productiecapaciteit (voorraad bouwgrond) s in dit overzicht nog niet meegenomen, omdat hiervoor nog geen grondexploitaties zijn vastgesteld.

In de tabel woningbouw is het aantal woningen weergegeven, voor de bedrijventerreinen wordt een overzicht geboden van het aantal m² uitgeefbare grond.

De tabellen geven een prognose voor de realisatie. In de controlecyclus zijn deze tabellen relevant. Met dit overzicht wordt dus aangetoond hoe de productie wordt geprognosticeerd, wat in relatie staat tot de paragrafen 1.2.4 en 1.6 waar in wordt gegaan op de productie in het kader van de woningbouwversnelling.

Woningbouw totaal

Programma	Totaal	Gerealiseerd 2022	Gerealiseerd tot en met 2022	Nog te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Woningen	5.344	372	3.952	1.373	311	360	269	309	124	0
MGW	1.559	230	964	576	143	188	99	146	0	0
Sociaal	508	138	370	138	42	96	0	0	0	0
Projectmatig	1051	92	594	438	101	92	99	146	0	0
EGW	3.785	142	2.988	797	168	172	170	163	124	0
Sociaal	378	0	298	80	16	16	16	16	16	0
Projectmatig	2.698	83	2.292	406	94	113	93	69	37	0
PO	709	59	398	311	58	43	61	78	71	0
Voorzieningen	22.995	0	14.001	8.994	0	750	8.244	0	0	0

\*MGW= Meergezinswoning (Appartementen); EGW = eengezinswoning (Grondgebonden); PO = Particulier opdrachtgeverschap (Kavels).

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

Bedrijventerreinen totaal

Programma	Totaal	Gerealiseerd 2022	Gerealiseerd tot en met 2022	Nog te realiseren	2023	2024	2025	2026	2027	na 2027
Bedrijven	4.181.789	540.241	2.705.822	1.475.967	598.895	83.295	197.424	72.250	44.450	239.828
Diversen 1	119.401	0	88.957	50.444	7.600	12.000	22.493	8.380	0	0
Diversen 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0





## 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 rekenmethodiek op concernniveau berekend. In de grondexploitaties werd over 2022 1,25% aangehouden. De werkelijke rente lag op 1,1% en valt daarmee binnen de bandbreedte van 0,50% zoals vastgesteld in het BBV.

### 2.4.2 GRONDMARKT EN INFLATIE

#### Woningbouw

In 2022 zagen we voor het eerst sinds 9 jaar op jaarbasis een daling van de woningprijzen voor bestaande woningen. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn op jaarbasis nog wel verder gestegen in het vierde kwartaal van 2022. Op kwartaalbasis is de stijging van nieuwbouwprijzen afgezwakt. Ook werden in het vierde kwartaal van 2022 meer woningen te koop aangeboden (kwartaalbericht Q4 2022 Metafoor).



In de grondexploitaties zijn daarom de nog te realiseren kosten voor 2022 waar noodzakelijk naar boven bijgesteld met 8% en wordt vanaf 2024 gerekend met een gemiddelde jaarlijkse inflatie/indexatie van 2%. Voor wat betreft de opbrengststijging in de grondexploitaties wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie van 1,5% vanaf 2023.

De nieuwbouwkosten zijn in het vierde kwartaal van 2022 verder gestegen (8,6% op jaarbasis). De afzwakende nieuwbouwprijzen en stijgende bouwkosten leiden tot een daling van de theoretische waarde van

bouwgrond. De (theoretische) grondwaarde is het verschil tussen de waarde van de woning en de bouwkosten. De gemiddelde daadwerkelijke transactie-prijzen van bouw kavels zijn in het vierde kwartaal 2022 gedaald met 3,9% ten opzichte van het derde kwartaal van 2022. Op jaarbasis laten de transactie-prijzen in 2022 nog wel een stijging zien van ruim 8%. In de praktijk is de ontwikkeling van de daadwerkelijke transactie-prijzen stabiel dan de theorie laat zien. De ontwikkeling van de transactie-prijzen van bouw kavels kent vaak enige vertraging met de ontwikkeling van de theoretische waarde.

De grondmarkt die in zijn totaliteit in 2022 dus goed is gebleven, verkeert momenteel wel in grote onzekerheid door de ontwikkelingen op de woningmarkt. De verkoopprijzen (VON) hebben op de korte termijn een dalende trend en een einde aan de stijging van de bouwkosten is ook nog niet in zicht.



#### Bedrijven

De bedrijfsruimtemarkt wordt in zijn groei geremd, dit speelt op landelijk niveau. De voornaamste reden voor de rem op de groei zijn een tekort aan geschikt aanbod en te weinig nieuw beschikbare bedrijventerreinen. De grondmarkt voor bedrijventerreinen is in 2022 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 (NVM business - bedrijfsruimtemarkt 2022).

### 2.4.3 DISCONTOVOET EN VERGELIJKBAARHEID GRONDEXPLOITATIES

De grondexploitaties kennen verschillende looptijden. Om het resultaat enigszins vergelijkbaar te maken,

worden de eindwaarden teruggerekend naar startwaarde 1 januari 2023. Op grond van BBV regels wordt hiervoor een discontovoet van 2% aangehouden.

## 2.5 RISICOMANAGEMENT EN WEERSTANDS-VERMOGEN

Het ontwikkelen van bouwgrond gaat gepaard met hoge (voor)investeringen en een doorgaans lange looptijd. Dat brengt risico's met zich mee. Het afdekken van dit risico loopt via het weerstandsvermogen. Om het benodigde risicobedrag voor de grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen te berekenen, wordt per grondexploitatie een analyse uitgevoerd op basis van project specifieke factoren.



#### Risicoprofiel

De methodiek gaat uit van de kans dat een risico zich voordoet en de omvang van het risico als het zich voordoet. Teneinde de risicoanalyse niet te ingewikkeld te maken en overzichtelijk te houden, zijn zes negatieve risico's gedefinieerd en zes kansen (positieve risico's).

Per project wordt beoordeeld wat de kans is dat een evenement zich voordoet en wat de omvang kan zijn als het zich inderdaad voordoet. De scores die gegeven kunnen worden, zijn 'geen' als naar verwachting voor het beschouwde project de kans of bedreiging zich niet voordoet, 'laag' (30%), 'gemiddeld' (60%) en 'hoog' (90%) als het zich naar verwachting wel voordoet.

#### Negatieve risico's

Met betrekking tot het risico verwerving wordt als financiële basis gebruikt het bedrag dat volgens de grondexploitatie nog besteed moet worden aan verwerving. Naar aanleiding van de inschatting van de

kans dat het risico (hogere aankoopprijs) zich voordoet en de omvang van de financiële consequentie wordt de gewenste risicoreservering berekend.

Bij het risico bodemverontreiniging wordt gekeken naar het aandeel van de verwervingskosten waar zich nog verontreiniging kan voordoen. Hiervoor wordt de verhouding genomen tussen nog te realiseren verkopen en het totaal van de verkopen (gerealiseerd en ongerealiseerd). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat over het verkochte geen risico aangaande bodemverontreiniging wordt gelopen.

De budgetoverschrijding van civiele werken wordt gerelateerd aan de omvang van de nog te besteden kosten in dit kader.

De inschatting van de risico's als gevolg van het maatschappelijk draagvlak wordt gebaseerd op de nog te realiseren opbrengsten. Hierbij wordt gedacht aan vertraging van het project en mogelijke afboeking van de projectkosten. Ook het risico-item van de afzetbaarheid in de markt wordt gerelateerd aan de nog te realiseren opbrengsten. Hier wordt eveneens gedacht aan vertraging van het project en extra renteverliezen.

De mate van contractering geeft aan dat er nog geen zekerheden door een ontwikkelaar zijn gegeven en dat dus geen risico's door de ontwikkelaar zijn overgenomen.



#### Positieve risico's (kansen)

Bij de kansen worden het behalen van een hogere grondprijs en rentewinst door snellere uitgifte gerelateerd aan de nog te realiseren opbrengsten. De aanbestedingsvoordelen worden gerelateerd



aan de nog te realiseren uitvoeringskosten. Er zijn grondexploitaties waar gesteld is dat bepaalde projectonderdelen borg staan voor mogelijke tegenvalers. Het betreft dan reeds afgedekte risico's in de grondexploitatie. Ook kan de mate van contractering een kans betekenen aangezien in een eindstadium van de ontwikkeling de ontwikkelaar veel risico's heeft overgenomen.

Het achterliggende model dat ziet op het bepalen van het weerstandsvermogen op basis van het risicoprofiel is complex, omdat de bovenstaande tabel is opgebouwd uit een aantal soorten risico's die per grondexploitatie zijn beoordeeld. De gepresenteerde tabel is dus een samenvatting hiervan.

Om iets meer gevoel te krijgen bij het achterliggende model en de beoordeling per grondexploitatie, kan worden genoemd dat veel negatieve risico's zijn gewaardeerd op gemiddeld. Als er sprake is van een uitschieter naar bijvoorbeeld hoog, kan als voorbeeld worden genoemd dat woningen binnen een grondexploitatie die in een hoger prijssegment vallen, het

risico voor afzetbaarheid als hoog wordt gewaardeerd.

Als er wordt ingezoomd op civiele werkzaamheden, dan is de beoordeling afhankelijk van nog aan te besteden werken. Afhankelijk van de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt, wordt het risico gewaardeerd. Het risico is groter als een ontwikkeling in de beginfase verkeert en er alleen calculaties aanwezig zijn dan in het geval wanneer de ontwikkeling verder is en al meer duidelijkheid is verkregen over de ontwikkeling. Het is dus een complex aan factoren dat meespeelt. De planeconomen beoordelen op deze wijze op basis van hun kennis en ervaring hun eigen projecten.

In de paragraaf grondbeleid is toegelicht wat het benodigde bedrag is aan projectrisico's in de grondexploitaties en zijn scenarioberekeningen opgenomen voor wijzigingen in factoren zoals de mate van contractering en overschrijding van civiele werkzaamheden. Op basis hiervan is berekend dat per ultimo 2022 het risicobedrag voor het grondbedrijf uitkomt op € 11.540.000,-. Zie verder paragraaf weerstandsvermogen jaarrekening 2022.

## Hoofdstuk 3

# Invloed op jaarresultaat 2022

Op basis van de BBV regels is 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.

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 2022.

### 3.1 WINSTNEMING

Op grond van het BBV is er dus sprake van verplichte winstneming volgens het principe van de 'Percentage

#### Resultaat bedrijventerreinen (POC) taakveld 3.2

Als gevolg van de stikstofdepositie zijn er minder kosten gerealiseerd. Zo is bijvoorbeeld vertraging

RISICOPROFIEL										Totaal grondexploitaties 29 st.	
soort risico	kans dat de bedreiging zich voordoet				omvang van het verlies als de bedreiging zich voordoet			eind conclusie	risico factor (bedreiging)		
	niet	laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag				
Verwerving	28	1	1	-	1	1	-	laag	0,4%		
Bodemverontreiniging	4	7	18	1	2	22	2	gemiddeld	5,0%		
Overschrijding civiele werkzaamheden	3	1	23	3	4	21	2	gemiddeld	5,8%		
Maatschappelijk draagvlak	5	12	11	2	1	15	10	laag	4,2%		
Afzetbaarheid in de markt	9	7	9	5	4	13	4	laag	4,2%		
Mate van contractering	8	4	17	1	2	18	2	laag	4,3%		
Hoofdstructuur	29	-	-	1	-	1	-	laag	0,3%		
Beoogde afdracht ROS	30	-	-	-	-	-	-	niet	0,0%		
Stoppen na 1ste deelgebied	28	1	-	1	1	-	1	laag	0,4%		
							BC		5,6%		
soort kans	verwachting dat de kans zich voordoet				omvang van de winst als de kans zich voordoet			eind conclusie	risico factor (kans)		
	niet	laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag				
Behalen hogere grondprijs	13	10	6	1	2	11	5	laag	2,9%		
Rentewinst snellere uitgifte	12	17	1	-	-	18	18	laag	1,9%		
Aanbestedingsvoordelen	4	16	10	-	1	20	6	laag	4,2%		
Reeds afgedekte risico's	30	-	-	-	-	-	-	niet	0,0%		
Mate van contractering	11	5	14	-	-	13	6	laag	3,4%		
Verdichten / bezuinigen	24	1	2	3	3	3	-	laag	1,5%		
	0	0	0	0	0	0	0		3,7%		
	0	0	0	0	0	0	0				
<b>risicofactor</b>											
<b>fin. effect</b>											
Maximaal risicogebied (in mln.)		<b>11,54</b>		bedreigingen		5,6% negatief		36,19			
				kansen		3,7% positief		24,65			

Weerstandsvermogen op basis van risicoprofiel







ontstaan in het bouwrijp maken op Flevokust waar- door ook de kosten voor voorbereiding en toezicht doorgeschoven worden. Het gevolg daarvan is weer dat later gestart wordt met de terreinafwerking. Tegelijkertijd lopen de verkopen op Flevokust wel in lijn met de begroting. Een deel van de winst van de grondexploitatie wordt op grond van de Percentage Of Completion-methode (POC) in 2022 genomen. Daarbij is rekening gehouden met de specifieke projectrisico's bij Flevokust II zoals contractvoorwaarden die van invloed kunnen zijn op de totale winst per einde looptijd (netto contante waarde/ ncw).

Dit resultaat (winstneming) van de grondexploitatie bedrijventerreinen bedraagt over 2022 circa € 4,7

miljoen. In bijlage I wordt de POC methodiek toegelicht met een rekenvoorbeeld. Hetzelfde geldt voor het resultaat woningbouw dat hieronder is weergegeven.

### **Resultaat woningbouw (POC) taakveld 8.2**

Per saldo betreft het resultaat (winstneming) voor 2022 een bedrag van ruim € 2,0 miljoen. Door de gestegen kosten is een deel van eerder genomen winst (voorgaande jaren) teruggedraaid (-€ 182.000) en is er tevens een aantal (verlies)voorzieningen getroffen of aangevuld als gevolg van onder andere actualisatie van de kostenindexering. Per saldo valt het resultaat dus negatief uit.

## **3.2 GENOMEN VOORZIENINGEN**

In het onderstaande overzicht zijn de voorzieningen gespecificeerd naar grondexploitatie. De genomen voorzieningen hebben alleen betrekking op de grondexploitatie wonen.

Complex	Voorzieningen Per 1-1-2022	Voorzieningen Per 31-12-2022	Mutatie 2022	
0.0.3 Theaterkwartier	-€ 1.399.240	-€ 2.190.309	€ 791.069 toename	
2.3.2 Punter (voorm ALDI locatie)		-€ 10.989	€ 10.989 toename	
0.0.5 Parkwijk		-€ 236.619	€ 236.619 toename	
1.2.1 Kustrif Zandbank	-€ 23.000	-€ 17.627	-€ 5.373 toename	
2.5.2 Houtribhoogte	-€ 485.136	-€ 978.138	€ 493.002 toename	
2.2.4 Hanzepark	-€ 7.877.703	-€ 7.573.472	-€ 304.231 afname	
2.3.1 Batavia Haven	-€ 1.690.662	-€ 2.298.726	€ 608.064 toename	
3.5.3. Werkeiland	-€ 951.746	-€ 978.711	€ 26.965 toename	
<b>Totaal</b>	<b>-€ 12.427.487</b>	<b>-€ 14.284.592</b>	<b>€ 1.857.104</b>	<b>Per saldo Toename</b>

*Figuur: specificatie voorzieningen*

## **3.3 RESULTAAT 2022**

Winstneming en genomen voorzieningen worden gesaldeerd. Het positieve saldo is onderdeel van het rekeningresultaat 2022 en wordt conform besluitvorming door de raad bestemd.

	Wonen	Bedrijventerrein
Resultaat Woningbouw taakveld 8.2	€ 2.033.997	
Terugdraaien eerder genomen Winst (POC)	€ -182.437	
Resultaat Bedrijventerreinen (taakveld 3.2)		€ 4.737.933
Totaal		
Aanvulling Voorzieningen:	€ -1.857.104	
<b>Rekening resultaat Grondexploitatie 2022</b>	<b>€ -5.544</b>	<b>€ 4.737.933</b>

