

Jaarverslag 2011

Grondbedrijf

INHOUDSOPGAVE

Verslag	3
Stand van Zaken	7
Geinvesteerd vermogen	
Onderhanden werken	
Gronden zonder kostprijsberekening	
Hoofd-infrastructurele werken	
Reserves en voorzieningen	
Bedrijfsresultaat	
Te verwachten resultaten onderhanden werken	
Eigen vermogen	
Toelichting complexen	
I Gronden niet in exploitatie	12
II Gronden in exploitatie	18
Resultaat complexen (incl. Staat Q)	32
Bijlagen	
Bijlage 1: Gronden, aan- en verkopen	36
Bijlage 2: Gronden in beheer (hoeveelheden)	38
Bijlage 3: Gevoteerde kredieten en budgetten	39
Bijlage 4: Overzicht Reserves en Voorzieningen	40
Bijlage 5: Nota Bovenwijkse Voorzieningen	43

Jaarverslag 2011 van het Grondbedrijf van de gemeente Lelystad

Beheer

Het beheer van het Grondbedrijf beruiste in 2011 bij het college van Burgemeester en Wethouders. De heer J.A. Fackeldey is door het college van Burgemeester en Wethouders aangewezen tot wethouder van het Grondbedrijf. Krachtens de Beheersverordening Grondbedrijf 2010 is de directeur, de heer G.J. Put, belast met de dagelijkse leiding van het Grondbedrijf. Daarnaast treedt krachtens een collegebesluit mevrouw M.K. Wesselius – den Boer plaatsvervangend op.

Organisatie

De werkzaamheden die verband houden met de grondexploitaties zijn voornamelijk verricht door de afdeling Economie en Vastgoedontwikkeling in samenwerking met collega's binnen het domein Strategie en Beleid. De organisatie van deze afdeling is afgestemd op de volgende hoofdtaken:

- a. De financiële administratie
- b. De bedrijfseconomische bewaking van de grondexploitaties en
- c. De werkzaamheden ten behoeve van het beheer en de uitgifte van gronden.

Voor wat betreft de planontwikkeling en – realisatie wordt nauw samengewerkt met collega's binnen en buiten het domein Strategie en Beleid.

Conclusie

Algemeen

In het Grondbedrijf van de gemeente Lelystad is per 31 december 2011 ten behoeve van de grondexploitatie € 142.841.631,- geïnvesteerd. De Algemene Reserve Grondbedrijf bedraagt per 31 december 2011 € 473.609. De reserve ter dekking van risico's tijdens de exploitatieduur bedraagt € 5.768.715,-, ofwel samen € 6.242.324,-. Om nadelige verliezen af te kunnen dekken is een aantal voorzieningen gevormd binnen het Grondbedrijf voor € 20.189.398. Per ultimo 2011 heeft het Grondbedrijf een bedrijfsvoorraad grond van ca. 816,1 ha. Het risico ten aanzien van het geïnvesteerd vermogen - na aftrek van genoemde reserves en voorzieningen - bedraagt derhalve € 116.409.909,-, ofwel € 14,26 per m².

Bedrijfsresultaat

Het bedrijfsresultaat 2011 is uitgekomen op € 6.766.557,- nadelig. Het resultaat vóór het treffen van voorzieningen bedraagt € 791.728,- voordelig. Tot een bedrag van € 7.273.127,- is een viertal voorzieningen gevormd en 2 bestaande voorzieningen dienden opgewaarderd te worden met een bedrag van € 285.158,-.

Toelichting exploitatieverloop

Op basis van het geïnvesteerd vermogen, de hiertegenover staande reserves en voorzieningen en de bedrijfsvoorraad kan gesteld worden dat het Grondbedrijf er nog steeds positief voor staat. Hier staat tegenover dat de komende jaren forse investeringen moeten worden gedaan in nieuw te ontwikkelen gebieden zoals Stadshart, Hanzepark, 1e deelgebied Warande en Flevokust.

Als gevolg van economische ontwikkelingen wordt het steeds moeilijker de in de grondexploitaties vastgelegde resultaten binnen te halen. Als gevolg van herontwikkelingen van plannen door tegenvallende verkopen staan zowel de kosten als de opbrengsten onder druk. In een aantal plannen stijgen met name de planontwikkelingskosten ver uit boven de ramingen.

Kredietcrisis

In verband met de economische crisis loopt het Grondbedrijf extra risico voor de afzet van woningen en bedrijven. De in 2009 ingestelde maatregelen onder de noemer "Het Antwoord van Lelystad" waarvoor € 6.500.000 uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS) ter beschikking is gesteld zijn dit jaar beëindigd. 56 kavelkopers hebben gebruik gemaakt van 2 jaar uitgestelde betaling. 281 kopers in de Warande van zowel kavels als projectbouw woningen hebben een bijdrage van € 2.600,- ontvangen in de aansluitkosten op de stadsverwarming. Grondexploitaties zijn ontlast voor rentederving en projectontwikkelaars zijn extra gestimuleerd. Het restant ad € 966.154,- is conform de Begroting 2011 afgestort in de Algemene Reserve gemeente Lelystad.

Toekomstperspectief

De resultaten van het grondbedrijf staan blijvend onder druk. Er is sprake van aanhoudende uitval van de vraag. Dit heeft eind 2011 geleid tot het formuleren van een integrale notitie waarbij verschillende scenario's worden uitgewerkt. De verwachting is dat medio 2012 er een bestuurlijke beleidslijn wordt ingezet waarlangs en in welk tempo de ontwikkeling van Lelystad verder vorm moet krijgen. De mogelijk financiële gevolgen zullen in de verschillende exploitaties inzichtelijk worden gemaakt. Met name de ontwikkeling van Warande en het Stadshart vragen om een duidelijke risicobeheersing. Met het terugvallen van de inkomsten zal scherp aan de wind gezeild moeten worden en de kosten moeten worden beheerst. De ontwikkeling van de luchthaven en flevokust kan bijdragen aan omzetspectief om zodoende het grondbedrijf als totaal rendabel te houden. De winstwaarschuwing die vanaf 2009 is afgegeven blijft onverminderd van kracht.

Conform de systematiek uit het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2011 wordt de volgende winstbestemming voorgesteld:

€ 791.728	€ 7.558.285	naar diverse voorzieningen	
bedrijfsresultaat grondbedrijf 2011	€ -6.766.557	storting in de Reserve Risico grondexploitatie	
	Reserve risico grondexploitatie	€ 396.333	storting in de Algemene Reserve grondbedrijf
		Algemene Reserve grondbedrijf	€ -
			storting in de ROS
			ROS

Resultaat-
bestemming

Bedrijfsresultaat voordelig vóór het treffen van voorzieningen

791.728

Toelichting op de storting in risicovoorzieningen ad € 7.558.000:

In het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2011 en de daarbij geldende kaders is vastgesteld dat de risicoreserve Grondbedrijf een omvang dient te hebben van € 16.190.127 om de verwachte risico's af te dekken. Actualisatie van de grootste projecten uitgevoerd op basis van bestaande kaders en op basis van voortschrijdend inzicht, heeft geleid tot concretisering van eerder ingeschatte risico 's en daarmee tot de vorming van risicovoorzieningen. In de verwerking in de jaarrekening betekent dit een verschuiving van de risicoreserve grondbedrijf naar risicovoorzieningen, immers met deze risico's is al rekening gehouden in de risicoreserve. De wetgeving (BBV) geeft aan dat het treffen van voorzieningen, ook al wordt deze gedekt uit reserves, via het resultaat dient te lopen. Dat betekent dat door het treffen van de voorzieningen het resultaat nadelig wordt beïnvloed maar dat dit gedekt wordt uit vrijval uit de risicoreserve. Het saldo ad € 396.333,- wordt vervolgens toegevoegd aan de algemene reserve Grondbedrijf.

De volgende voorzieningen zijn op basis van de actualisatie getroffen:

Vorming voorziening Hanzepark	B-staat	-97.907	
Vorming voorziening Noordzoom fase 1 oost	B-staat	-14.790	
Vorming voorziening Werkeiland	B-staat	-55.024	
Vorming voorziening bedrijventerrein Flevopoort	B-staat	-274.700	
Vorming voorziening onderhanden werken	B-staten	-6.928.613	
Vorming voorziening Warande restgebieden	A-staat	-187.251	
Totale toevoeging aan voorzieningen:			-7.558.285
Bedrijfsresultaat 2011 na het treffen van voorzieningen en vóór bestemming)			-6.766.557

Als volgt te bestemmen:

Benodigde Risicoreserve Grondexploitatie conform systematiek MPG 2011 (risicopercentage)	16.190.127	
Reeds afgedekt risico onderhanden werken	6.928.613	
Reeds afgedekt risico Hanzepark	2.569.288	
Reeds afgedekt risico Warande deelgebied 1	648.811	
Reeds afgedekt risico bedrijventerrein Flevopoort	274.700	
Benodigde Reserve Risico Grondexploitatie 2011	5.768.715	
Saldo 31-12-2011 Reserve Risico Grondexploitatie	12.931.605	
Vrijval Reserve Risico Grondexploitatie t.g.v. het bedrijfsresultaat	7.162.890	7.162.890
Saldo per 31-12-2011	<u>5.768.715</u>	

Toelichting op de algemene reserve:

Benodigde **Algemene Reserve Grondbedrijf** conform de IFLO-norm, zijnde 10% van de boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gebieden (A-staten) -/- de voorzieningen

1.958.230

Saldo 01-01-2011 Algemene Reserve	1.177.276	
Onttrekking t.g.v. het rekeningtekort gemeente Lelystad	-1.100.000	
Storting t.l.v. het bedrijfsresultaat	<u>396.333</u>	-396.333
Saldo per 31-12-2011	<u><u>473.609</u></u>	

Het **tekort** bedraagt derhalve

1.484.621

Bij de vaststelling van het MPG 2011 is besloten de hoogte van de Algemene Reserve GB conform de IFLO (Inspectie Financiën Lagere Overheden) -norm te bepalen op 10% van de boekwaarde van de A-staten minus de voorzieningen zijnde 10% van € 19.582.304 is € 1.958.230. Het resultaat 2011 is niet groot genoeg om de Algemene Reserve Grondbedrijf op dit peil te brengen. Daarnaast is bij de Halfjaarrapportage besloten een deel van het geprognoseerde rekeningtekort 2011 te dekken door een onttrekking van € 1.100.000 aan deze reserve. Daarbij was de verwachting dat het geraamde saldo van deze reserve in 2012 voldoende hoog zou zijn om aan de IFLO-norm te voldoen o.a. door het terugdringen van het aantal A-staten.

Na de vrijval van de risicoreserve Grondbedrijf ad € 7.162.890 resteert er van het bedrijfsresultaat nog € 396.333 om aan de Algemene Reserve Grondbedrijf te doteren. De reserve toont een tekort van € 1.484.621.

Het is onzeker of de in 2012 bij de kadernota geraamde onttrekking van € 1.100.000, om het saldo van de Algemene Reserve gemeente Lelystad op peil te brengen, kan plaatsvinden. Rekeninghoudend met nieuwe ontwikkelingen zoals het beperken van het aantal A-staten en het niet meer toerekenen van rente aan A staten is het de vraag of de risico inschatting van de A-staten niet op een andere manier moet plaatsvinden. Deze herziening zal in de nieuwe MPG plaatsvinden.

Na uitvoering van bovengenoemde winstbestemming wordt het volgende overzicht gegeven:

Saldo Reserve Risico Grondexploitatie	5.768.715	Stand 01-01-2012
Plus Voorziening onderhanden werken	6.928.613	
Plus Voorziening Hanzepark	2.569.288	
Plus Voorziening Warande deelgebied 1	648.811	
Plus Voorziening bedrijventerrein Flevopoort	<u>274.700</u>	
Totaal Risicobuffer Grondexploitaties	16.190.127	
Saldo Algemene Reserve Grondbedrijf	473.609	Stand 01-01-2012
Bij overige voorzieningen	<u>9.767.986</u>	
	26.431.722	

Stand van Zaken

Het geïnvesteerde vermogen is als volgt opgebouwd:

	per 01-01-2011	mutatie 2011	per 31-12-2011
Onderhanden werken	€ 100.044.124	€ 13.913.149	€ 113.957.273
Gronden zonder kostprijsberekening	€ 41.793.015	€ 13.873.538-	€ 27.919.477
Hoofd-infrastructurele werken	€ 241.367-	€ 244.892	€ 3.525
Overige werken	€ 966.973	€ 5.616-	€ 961.356
Herstructurering	€ 1.847.247-	€ 1.847.247	€ -
	€ 140.715.498	€ 2.126.133	€ 142.841.631
Grondverkopen "akte nog te transporteren"	€ 260.790-	€ 260.790	€ -
Geïnvesteed vermogen	€ 140.454.708	€ 2.386.923	€ 142.841.631

Het in het Grondbedrijf geïnvesteerde vermogen is, zoals uit het overzicht blijkt, met € 2,4 miljoen toegenomen.

Voor de gronden in exploitatie (B-staten) is een exploitatiebegroting beschikbaar. Ten aanzien van deze gronden kan inzicht worden gegeven in de vermoedelijke exploitatieresultaten.

Voor de (nog) niet in exploitatie zijnde gronden (A-staten) is een inschatting gemaakt wanneer deze gronden zullen worden uitgegeven en wat het financiële resultaat van de uitgifte zal zijn.

Samenvatting mutaties Onderhanden Werken

Onderhanden werken	2011	2010
Boekwaarde per 31 december	€ 100.044.125	€ 85.388.569
Overheveling van "gronden zonder kostprijsberekening"	€ 6.219.172	€ 3.523.285
Overname exploitatie Stadshart van OMS BV		€ 2.493.790
Overheveling naar "gronden zonder kostprijsberekening"	€ 1.554.844	€ -
Overheveling van "overige werken"	€ 2.212.248-	€ -
Boekwaarde per 1 januari	€ 105.605.893	€ 91.405.644
Bij: Bestedingen in het jaar gespecificeerd naar:		
grondaankopen	€ 484.358	€ 59
rente en algemene kosten	€ 5.291.303	€ 4.715.687
overige bestedingen	€ 10.803.957	€ 12.236.176
storting bovenwijkse voorzieningen	€ 61.886	€ 254.199
Totaal bestedingen	€ 16.641.505	€ 17.206.120
Af: Opbrengsten in het jaar gespecificeerd naar:		
verkopen	€ 5.822.934	€ 9.826.787
overige verminderingen	€ 2.780.143	€ 929.886
Totaal opbrengsten	€ 8.603.076	€ 10.756.673
Mutaties in het jaar afgesloten complexen	€ 312.952	€ 2.189.033
Boekwaarde per 31 december	€ 113.957.273	€ 100.044.125

Samenvatting mutaties Gronden zonder kostprijsberekening

	31-12-2011	31-12-2010
Boekwaarde per 1 januari	€ 41.793.015	€ 43.110.347
De voornaamste mutaties zijn de volgende:		
-Overheveling naar "onderhanden werken"	€ 6.219.172-	€ 3.503.285-
-Overheveling van "onderhanden werken"	€ 1.554.844-	
-Overheveling van "overige werken"	€ 365.000	
-Kosten bouwrijp maken	€ 913.429	€ 4.884.573
-Opbrengst verkopen / bijdragen	€ 6.936.847-	€ 2.254.503-
-Resultaatsneming / vrijval voorzieningen	€ 441.104-	€ 444.117-
Boekwaarde per 31 december	€ 27.919.477	€ 41.793.015

Stand en mutatie van de Reserves en Voorzieningen

	per 1-1-2011	mutatie 2011	per 31-12-2011
Algemene reserve	€ 1.177.276	€ 703.667-	€ 473.609
Reserve Risico Grondexploitatie	€ 10.887.397	€ 5.118.682-	€ 5.768.715
Reserve Antwoord van Lelystad	€ 2.329.380	€ 1.582.416-	€ 746.964
Reserve Kust	€ 4.734.084	€ 201.199	€ 4.935.283
Reserve Exploitatierisico Stadshart	€ 2.178.145	€ 2.178.145-	€ -
Reserve Erfpachtgronden	€ 680.670		€ 680.670
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	€ 3.505.721	€ 31.139	€ 3.536.860
Reserve grondexploitatie-risico Omala	€ 1.500.000	€ 1.000.000	€ 2.500.000
Totaal bestemmingsreserves	€ 25.815.397	€ 7.646.905-	€ 18.168.492
Voorziening Stadshart	€ 1.361.000		€ 1.361.000
Voorziening Hanzepark	€ 2.471.381	€ 97.907	€ 2.569.288
Voorziening onderhanden werken		€ 6.928.613	€ 6.928.613
Voorziening kavels Larserpoort niet in exploitatie	€ 4.758.847	€ 586.026-	€ 4.172.821
Voorziening Larserknoop	€ 826.068		€ 826.068
Voorziening Restgebieden Warande	€ 2.917.829	€ 187.251	€ 3.105.080
Voorziening Warande deelgebied 1	€ 648.811		€ 648.811
Voorziening overslagterminal	€ 1.361.341	€ 1.361.341-	€ 0
Voorziening Noordzoom fase 1 oost	€ -	€ 14.790	€ 14.790
Voorziening Werkeiland	€ -	€ 55.024	€ 55.024
Voorziening Flevopoort	€ -	€ 274.700	€ 274.700
Voorziening Werkeiland binnengebied	€ 173.925		€ 173.925
Voorziening De Waterwijzer	€ 59.277		€ 59.277
Totaal voorzieningen	€ 14.578.479	€ 5.610.919	€ 20.189.398
Totaal reserves en voorzieningen	€ 41.571.152	€ 2.739.653-	€ 38.831.499

De Algemene Reserve GB dient ter afdekking van risico 's in de complexen zonder kostprijsberekening (de zgn. A-staten).
De Reserve Risico Grondexploitatie dient als een "buffer" ter dekking van risico's in de lopende grondexploitaties (de zogenaamde B-staten).

In de Reserve Kust worden tussentijdse resultaten binnen de Overall-exploitatie Kust verantwoord.

De Reserve Erfpachtgronden dient ter afdekking van de financiële risico's van het erfpachtcomplex.
Deze reserve wordt in 2012 afgestort in de Algemene Reserve gemeente Lelystad om deze op peil te brengen.

De binnen het Grondbedrijf gevormde reserves hebben tot doel om bijzondere risico's af te dekken danwel de financiering van niet aan één complex toe te rekenen voorzieningen te waarborgen. In het MPG (Meerjaren Perspectief Grondbedrijf) 2011 wordt nader op bovengenoemde reserves ingegaan.

Bedrijfsresultaat 2011:

Het bedrijfsresultaat 2011 bedraagt € 6.766.557,- nadelig (2010 € 48.087,- voordelig) en is als volgt tot stand gekomen:

Regulier bedrijfsresultaat 2011:

Saldo onttrekkingen onderhanden werken	€	7.058.082-	
Saldo onttrekkingen gronden zonder kostprijsberekening	€	42.329-	
Saldo storting (onder)erfpachtcomplex	€	346.462	
Saldo onttrekkingen herstructureringscomplexen	€	12.607-	
			€ 6.766.557-

Te verwachten resultaten Onderhanden Werken

Ramingen per 31 december	2011	2010
Nog te maken kosten	€ 335.374.439-	€ 225.659.588-
Geraamde opbrengsten		
nog uit te geven gronden t.b.v. woningbouw	€ 133.695.127	€ 120.752.453
overige nog uit te geven gronden	€ 172.058.102	€ 77.752.058
Totaal geraamde opbrengsten gronduitgifte	€ 305.753.229	€ 198.504.511
Bijdragen (nog te verwachten)		
bijdragen van derden	€ 24.097.782	€ 10.625.720
bijdr. tot het sluitend maken v.d. exploitatie	€ 120.871.689	€ 118.173.089
Totaal bijdragen	€ 144.969.471	€ 128.798.809
Subtotaal	€ 115.348.260	€ 101.643.732
Op boekwaarde bijgeschreven / af te schrijven	€ 113.957.273-	€ 97.550.334-
Nog te nemen resultaat	€ 1.390.987	€ 4.093.398

Mutatie Eigen Vermogen

Algemene Reserve Grondbedrijf	€	1.177.276
Bedrijfsresultaat 2010	€	48.087
Eigen vermogen 2010	€	1.225.363

Winstbestemming 2010

Storting Reserve Ontwikkeling Stad	€	-
Storting/Onttrekking Reserve Risico Grondexploitaties	€	453.084
Storting/Onttrekking Algemene Reserve	€	501.171-
		€ 48.087-
Onttrekking Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf ten gunste van de Algemene Dienst	€	1.100.000-
Bedrijfsresultaat 2011	€	6.766.557-
Eigen vermogen 2011	€	6.689.281-

Toelichting complexen.

Gronden niet in exploitatie (totaal € 27.919.476,81)

A1 - Ravelijn (0.0.6)

In dit complex zijn een kantoor en twee woningbouwcomplexen van in totaal 170 appartementen gerealiseerd en met een positief resultaat van € 133.259,- afgesloten.

Dit voordeel zal worden meegenomen in het bedrijfsresultaat 2011.

A2 - Gordiaan - De Veste kantorenterrein (0.2.1) Op deze locatie is nog ruimte voor de bouw van een kantoorgebouw, ca. 1.600 m² BVO (bruto vloeroppervlakte). Mogelijk zullen op kosten van dit complex nog extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd voor de aanwezige kantoren. Gezien de huidige marktsituatie en de voorraad kantoren in het Stadshart en in het Hanzepark is het niet te verwachten dat deze kavel binnen afzienbare tijd zal worden afgezet. De in 2011 gemaakte kosten ad. € 592,41 zijn in 2011 ten laste van het bedrijfsresultaat gebracht, waardoor de boekwaarde per 31 december 2011 nihil is. Bij uitgifte van dit terrein is een toekomstig positief resultaat van € 112.000,- geprognoseerd.

A3 - Kop van De Veste (0.2.1)

Het project is in 2010 stopgezet. Momenteel zijn er geen nieuwe ontwikkelingen. De grond wordt als strategische voorraad beschouwd voor toekomstige ontwikkelingen.

De kosten (€ 5.753,68) die in 2011 ten behoeve van dit project zijn gemaakt worden ten laste van het bedrijfsresultaat 2011 gebracht.

De boekwaarde na afboeking van deze kosten per 31 december 2011 bedraagt dan € 564.846,40.

De m² prijs van het aangekochte terrein 24.449 m² bedraagt € 23,10 per m². Zodra sprake is van nieuwe ontwikkelingen in dit gebied zal een grondexploitatie worden opgesteld.

A4 - Gordiaan - Campus (0.3.0)

Het gebied Campus-noord is aangemerkt als strategisch ontwikkelgebied. In dit gebied wordt rekening gehouden met de bouw van voorzieningen t.b.v. het voortgezet onderwijs.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 2.952.063,06, ofwel € 14,00 per m².

A5 Spaceboxen Grietenij (0.3.0)

Bij besluit van 10 januari 2006 is ingestemd met de realisatie van 48 woonunits (Spaceboxen) ten behoeve van jongerenhuisvesting, waarvan 24 woonunits ten oosten van de Grietenij en 24 woonunits ten noorden van de woonwijk De Veste, tijdelijk voor 5 jaar. Op 27 februari 2008 heeft het college besloten de Spacebox-woningen ten noorden van de woonwijk de Veste niet te plaatsen. De staat van dit complex (Spaceboxen De Veste) is inmiddels afgesloten.

De spaceboxen in de Grietenij zijn door Centrada aangeboden aan een marktpartij voor de verhuur als tijdelijke woonruimte voor mensen in dringende woonsituaties. Gemeente is in onderhandeling met deze marktpartij voor het sluiten van een huurovereenkomst (voor de ondergrond) voor ten minste 5 jaar op een locatie ten zuiden van de Rietlanden. Gemeente zal een bijdrage leveren aan Centrada ter dekking van de verkooptransactie van de spaceboxen. Het openstaande budget wordt hiervoor ingezet. De verwachting is dat bij een verlenging van nogmaals 5 jaar de gemaakte kosten uit de huuropbrengsten worden gedekt.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 160.313,42 cr.

A6 - Campuszone ZMLK-school De Zevenster (0.3.2)

De nieuwe school De Zevenster, voor respectievelijk SO en VSO (speciaal onderwijs en voortgezet speciaal onderwijs) is in 2011 opgeleverd.

De opbrengst voor deze school conform het vastgestelde IHP € 544.500,- (vrijgesteld van btw) is gerealiseerd in 2009. In 2012 zal de groeninrichting worden afgerond en kan dit complex worden afgesloten.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 86.849,67 cr.

A7 - Gordiaan Middendreef (0.3.4)

Dit complex is in 2006 uit exploitatie genomen; inmiddels zijn de bedrijventerreinen allemaal uitgegeven en is het geraamde resultaat van € 575.293,- gerealiseerd.

Er was een actie tot terugkoop van 2 kavels van Middendreef BV van in totaal ca 3.719 m² voor € 290.269,- via de rechter op basis van een collegebesluit van 17 april 2007. In februari 2010 heeft de rechtbank vonnis gewezen in deze zaak dat de kavel door de gemeente weer terug genomen zal worden voor € 290.269,- minus de boete van € 108.850,50 = € 181.418,50. In 2011 is een van deze kavels weer aan een andere partij verkocht en zal de andere kavel t.z.t. worden verkocht. In 2012 zal de terreinafwerking en groeninrichting worden afgerond. Verwacht wordt dat het complex eind 2013 met een aanvullend positief resultaat van ongeveer € 220.000 kan worden afgesloten

De boekwaarde van het complex bedraagt per 31 december 2011 € 106.175,15 cr.

A8 - Centrum-Oost (1.0.0) De Waterwijzer

In dit complex is de verwerving van het gebouw de Waterwijzer verantwoord en tijdelijk in gebruik geweest als huisvesting van het gemeentelijk ambtenarenapparaat. Na de oplevering van het gerenoveerde Stadhuis medio 2011 is de Waterwijzer weer leeg. Voordat de grond aan de marktpartij conform gesloten koopovereenkomst van 25/26 juni 2009 kan worden overgedragen zal de gemeente het gebouw op kosten van de marktpartij ontdoen van asbest en vervolgens slopen. De betrokken marktpartijen zullen de locatie herontwikkelen. De gemeentelijke rol bestaat uit het faciliteren in de omzetting van de bestemming kantoren in woningbouw. De grond zal worden overgedragen voor € 1.000.000,- verhoogd met de sloop en saneringskosten van het gebouw. Er is een concerngarantie afgegeven ter zekerstelling van de verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst. In 2010 is als gevolg van extra renteverlies een voorziening van € 59.277,22 getroffen.

De boekwaarde van dit complex per 31 december 2011 bedraagt € 1.101.688,04.

A 9 – Lelycenter (1.0.0)

In dit complex worden de interne begeleidingsuren ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie “de Waterwijzer” verantwoord. Op deze locatie worden 54 starterwoningen en een appartementencomplex van 40 appartementen ontwikkeld. De gemaakte kosten worden via een anterieure overeenkomst op de marktpartij verhaald.

De boekwaarde van dit complex per 31 december 2011 bedraagt € 32.798,31.

A 10 – Gildenhof (1.1.8)

Dit complex betreft een solitaire verkoop van een groenstrook op bedrijventerrein Gildenhof en wordt 31-12-2011 met een positief resultaat van € 7.742,- afgesloten.

Dit voordeel zal worden meegenomen in het bedrijfsresultaat 2011.

A11 - Oostervaart Platinastraat (1.3.1)

Dit complex (groot 20.404 m²) is via de packagedeal met RVOB (voorheen Domeinen) verworven.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 €15,75 per m² of te wel € 321.278,49 in totaal. Dit perceel is geschikt voor de vestiging van bedrijven in de verwerkende industrie gerelateerd aan de agrarische sector. Momenteel loopt een bestemmingsplanprocedure met een verruiming van de bestemmingsmogelijkheden, waardoor de marktwaarde van dit complex wordt verhoogd.

A12 - Zuigerplasdreef / Binnenhavenweg (1.3.7)

Dit complex is via de packagedeal met RVOB (voorheen Domeinen) verworven. Het complex is groot 15.500 m² en de boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 163.638,92 ofwel (€ 10,56 per m²). Het betreft een strategische grondverwerving voor de toekomst.

A13 - Hondsdraf (1.7.3)

In 2010 is een kooprealisatieovereenkomst t.b.v. de uitbreiding van een van de zorgboerderijen uitgebracht met een aanvulling in 2012. Verwacht wordt dat in 2012 deze gronduitgifte gerealiseerd wordt en dat dit complex met een positief resultaat van circa € 275.000,- kan worden afgesloten.
De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 201.349,94 cr.

A14 - Gelderse Hout - Triade (1.7.7)

In 2010 is in een packagedeal met Staatsbosbeheer nog 1,9 ha grond verworven. In het Gelderse Hout is in 2008 een agrarisch bedrijfsgebouw met bijgebouwen, ondergrond, erf en parkeerterrein (3,8 ha.) aangekocht. Daarnaast is de pacht ontbonden van de Staat der Nederlanden van circa 25 ha. en ook is de pacht ontbonden van grond in eigendom van de gemeente Lelystad van ca. 4 ha. Teneinde het grondgebruik veilig te stellen worden de betrokken gronden van circa 29 ha. op jaarbasis verpacht.

Een combinatie van zorginstellingen heeft voor circa 8.400 m² grond t.b.v. huisvesting en een dagbesteding voor 24 tot 36 cliënten. De grondtransactie is in 2009 afgerond.

De nu in totaal overige gronden 39.581 m² zijn aangekocht om een strategische grondpositie in dit gebied te verkrijgen. Dit gebied is in het structuurplan aangewezen als mogelijk toekomstig woningbouwgebied. Woningbouw is voorzien in het structuurplan in de periode 2015-2030.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 694.481,27 ofwel € 17,55 per m².

A15 - Gelderse Hout – Landtong (1.7.7)

Deze locatie is beschikbaar voor toekomstige horeca/woningbouw ontwikkelingen.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 20.204,53 ofwel € 1,16 per m².

A16 - Oostervaart (1.8.1)

Dit complex betreft een verkoop van een groenstrook t.b.v. een trafo op industrieterrein Oostervaart en wordt 31-12-2011 met een positief resultaat van € 4.745,- afgesloten.

Dit voordeel zal worden meegenomen in het bedrijfsresultaat 2011.

A17 - HVL, de Roef, Aldi en de Kandelaar (2.2/2.3)

Bij de herziening van Wijkontwikkelingsplan Lelystad Noord-West (WOP 1) in 2011 is besloten een 4-tal projecten als niet-actieve grondexploitaties te beschouwen. In potentie kunnen daar nog additioneel 55 woningen worden gerealiseerd maar deze zijn nu niet opgenomen in het meerjaren woningbouwprogramma.

De boekwaarde (verwerving HVL-locatie) bedraagt € 365.000,-.

A18 - Havendiep nabij winkelcentrum (2.4.2)

Dit complex betreft de uitbreiding van een gezondheidscentrum. In 2011 is de grondverkoop gerealiseerd en gestart met de bouw. In 2012 zal de terreinafwerking plaatsvinden en het complex naar verwachting afgesloten met een voordelig saldo van circa € 30.000,-.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31-12-2011 € 53.267,13 cr.

A19 - Noordzoom fase 1 west (2.7.1)

Het plan "Noordzoom" bestaat uit drie deelgebieden: Noordzoom-west – landgoed en twee buitenplaatsen (vier woningen), Noordzoom-midden – locatie volkstuincomplex en Noordzoom-oost – bestaande uit een institutenterrein en recreatieve bedrijvigheid. Het exploitatiegebied van Noordzoom-west is ca. 21 ha groot en wordt begrensd aan de noordzijde door het Golfpark, aan de westzijde door de Houtribweg, aan de oostzijde door het plangebied Noordzoom midden en aan de zuidzijde door de groenzone ten noorden van de Boeier.

Het uitgeefbaar gebied bestaat uit een landgoed en twee buitenplaatsen en behelst een oppervlakte van ca. 17 ha. Binnen dit uitgeefbaar terrein is o.a. in wegen, waterpartijen en groenzones voorzien. Buiten het uitgeefbaar terrein is ook sprake van verharding (o.a. ontsluiting Golfpark), groen en water. Investerings in het uitgeefbaar gebied komen in principe ten laste van de projectontwikkelaar, investeringen buiten het uitgeefbaar gebied komen ten laste van de gemeente.

Op het landgoed - groot 126.227 m² - worden acht kavels, een hoofdgebouw en een poortgebouw ontwikkeld. De grootte varieert van 1.500 m² tot 2.200 m². De eerste woningen op de kavels zijn opgeleverd.

In 2009 zijn de laatste drie kavels buitenplaatsen verkocht aan de ontwikkelaar. Hiermee zijn de grondtransacties van het landgoed en van de buitenplaatsen afgerond. De uitvoering van het semi openbare gebied evenals het openbaar gebied wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd. In 2010 is de grondexploitatie afgesloten. En is de B-staat een A-staat geworden. Deze nog nagekomen kosten ad € 10.669,25 worden ten laste van het bedrijfsresultaat 2011 gebracht.

A20 - Noordzoom fase 2 Midden (2.7.1)

Het project Noordzoom-midden is in 2009 tijdelijk stopgezet. In het meerjarenbouwprogramma 2011-2014 is dit project niet meer opgenomen. Woningbouw in dit gebied is niet voorzien voor 2015.

Bij de jaarrekening 2010 is de boekwaarde afgewaardeerd tot € 1,- en ten laste van het bedrijfsresultaat 2010 gebracht. Mede afhankelijk van de economische situatie zal t.z.t. worden bekeken wanneer dit project weer wordt opgepakt.

In 2011 is opnieuw onderzoek gedaan naar toekomstige ontwikkelingen van dit gebied door middel van een quick-scan. Het onderzoek is nog niet afgerond en de planontwikkelingskosten ad € 8.699,72 worden in afwachting van de uitkomst van het onderzoek geactiveerd.

A21 - Landstrekenwijk (3.1.0)

Dit complex is in 2006 uit exploitatie genomen. In de grondexploitatie zijn alle grondopbrengsten gerealiseerd. De terreininrichting en groeninrichting van het appartementencomplex is inmiddels afgerond. Dit complex wordt met een aanvullend voordelig saldo van € 309.819,- afgesloten.

Dit voordeel zal worden meegenomen in het bedrijfsresultaat 2011.

Het positief eindresultaat van deze grondexploitatie bedraagt € 8.844.482,- , waarvan € 8.534.662,- al in eerdere jaren is afgedragen.

A22 - Lelystad-Haven (3.5.1)

In dit complex zijn alle opbrengsten gerealiseerd. In de grondexploitatie zijn geen kosten en opbrengsten voor het terrein van de voormalige 3e woontoren opgenomen.

De ontwikkeling van deze locatie moet kosten neutraal plaatsvinden. De locatie is aangewezen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Gesprekken met een initiatiefgroep hebben niet geleid tot resultaat. Er is voor gekozen om in het kader van het nog op te stellen Wijkontwikkelingsplan Zuid west nader te beschouwen hoe met deze locatie zal worden omgegaan. Tot het moment dat hier duidelijkheid over is, is de planontwikkeling tijdelijk stopgezet. De boekwaarde van dit complex bedraagt groot € 38.011,28 cr, wordt in het bedrijfsresultaat van 2011 meegenomen.

A23 - Werkeiland Binnengebied (3.5.3)

Bij de herontwikkeling van het werkeiland is door belanghebbenden bezwaar gemaakt tegen de herontwikkeling van het binnengebied. Met de bezwaarmakers is afgesproken dat getracht zal worden om het middengebied vrij van bebouwing te laten en dit gebied om te vormen tot een cultuurparkje.

Voor de realisatie van dit cultuurpark wordt geprobeerd fondsen en subsidies te krijgen om een en ander te realiseren. Realisatie van het cultuurpark zal niet voor 2014 plaats vinden. De gemeenteraad heeft op 2 en 9 november 2010 bij de vaststelling van de programmabegroting 2011- 2014 incidenteel € 415.000,00 voorlopig gereserveerd voor het niet bebouwen van het middengebied. In de voorjaars-nota 2014 zal gekeken worden of hier geld voor beschikbaar is.

Om te zorgen dat er geen bebouwing plaats vindt, heeft de gemeente het middengebied aangekocht van de ontwikkelaar. Indien er onvoldoende of geen gelden beschikbaar komen om het cultuurpark te realiseren, dan wordt de grond weer verkocht aan de ontwikkelaar en kunnen er alsnog 16 starters-woningen worden gebouwd. In 2011 is discussie ontstaan over de principeafpraak met de ontwikkelaar dat de grond bij onvoldoende middelen teruggekocht wordt. In 2010 is een voorziening getroffen van € 173.925,10 voor rentelasten en de nog te dekken bijdrage van de algemene dienst van € 80.000,00. De in 2011 gemaakte planontwikkelingskosten ad € 11.953,12 worden ten laste van het bedrijfsresultaat 2011 gebracht. De boekwaarde per 31 december bedraagt € 423.247,69 en na aftrek van de in 2010 getroffen voorziening € 249.322,59.

A27 – de Landerijen (4.3)

Dit gebied is in 2011 met een totaal resultaat (al afgedragen) van € 58.880.852,- uit exploitatie genomen. Nagenoeg alle gronden zijn inmiddels overgedragen aan de afdeling Stedelijk Beheer / Beheer Openbare Ruimte.

Na het voltooiën van voor de waterhuishouding benodigde werken, het treffen van verkeers-maatregelen ter plaatse van brug R naar de Waterwijk en de terreinafwerking rondom het nog te bouwen appartementencomplex (hoek rotonde) kan dit complex worden afgesloten, met een aanvullend voordelig resultaat van circa € 400.000,- .

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 1.598.369,17cr.

A28 - Larserplein (4.7.8)

Dit gebied maakt onderdeel uit van één van de in het structuurplan aangegeven knooppunten.

De uitgifte van terreinen zal nadrukkelijker onder de aandacht dienen te komen. In het kader van een packagedeal met Staatsbosbeheer en besluitvorming in de raad is in 2010 het resterende deel van het gebied verworven. De aankoop betreft een perceel van 61.417 m². In het kader van een packagedeal met RVOB (voorheen Domeinen) is in 2008 een perceel groot 18.496 m² verworven. In 2011 is 400 m² grond verkocht voor uitbreiding bij een bestaand bedrijf. Totaal is nu 155.611 m² grond in bezit van de gemeente.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2011 € 1.291.220,09 ofwel € 8,30 per m².

Het gebied heeft een horecabestemming. In 2011 is gestart met een prijsvraag voor een hotel in dit gebied. Twee partijen hebben gereageerd op deze prijsvraag. Recentelijk hebben deze partijen zich teruggetrokken in verband met de huidige economische situatie. Voorlopig niet verder gaan met dit plan. In het structuurplan wordt het als een belangrijk knooppunt weergegeven. Grond kan om die reden beschouwd worden als strategische voorraad en is nog niet rijp voor een grondexploitatie.

A29 - Warande 5.2/5.3 (5.0.0) Restgebieden (5.0.0)

In mei 2003 heeft de Raad het ontwikkelingsplan Lelystad Zuid Warande als basis voor verdere uitwerking van de deelplannen en voor het bestemmingsplan vastgesteld. Het ontwikkelingsplan is de uitwerking van de structuurvisie Lelystad Zuid. Het ontwikkelingsplan legt de ruimtelijke hoofdstructuur vast, het daarbij behorende programma en technische en financiële onderbouwing. Gezien de omvang van het totale exploitatiegebied wordt Warande in fasen ontwikkeld te weten 1^{ste} deelgebied

Warande vastgestelde grondexploitatie, Hoofdplanstructuur vastgestelde grondexploitatie en Bouwrekening Complex Warande 5.2/5.3 Restgebieden. Mocht de planontwikkeling voor het geheel tijdelijk stagneren, dan geven deze grenzen een logische beëindiging. De boekwaarde bedraagt per 31 december 2011 € 9.996.830,56.

In het eerste deelgebied van Warande is gebleken dat de inbrengwaarde van de grond bij de ontwikkeling niet hoger mag zijn dan € 25,00 per m². De boekwaarde bedraagt € 36,26 per m², er is een voorziening getroffen in 2010 van € 2.917.829,22 voor de herwaardering van de m²-prijs tot € 25,00. In 2011 is deze voorziening verhoogd met € 187.251,34 naar totaal € 3.105.080,56 om de m² van € 25,00 te handhaven.

A30 – Flevokust-zuid (7.1.8)

Dit complex bevat het zuidelijk deel van Flevokust (fase 2). De in 2011 in dit complex verantwoorde plankosten hebben betrekking op de vestiging van een hoogwaardig technologisch bedrijf.

De gronduitgifte en start bouw worden in 2012 voorzien.

De boekwaarde voor dit complex (ca. 100 ha.) bedraagt per 31 december 2011 € 4.283.501,08 met een verantwoorde m² prijs van € 4,19.

A31 - Lelystad Airport (Schiphol Group) (7.5.8)

De op dit complex gemaakte planvoorbereidingskosten in het kader van het toekomstig exploitatieplan Lelystad Airport worden via een exploitatie bijdrage of middels een anterieure overeenkomst doorberekend aan toekomstige ontwikkelingen. Door vernietiging van het aanwijzingsbesluit in 2011 zullen veel van deze planvoorbereidingskosten weer opnieuw gemaakt worden. Om die reden kunnen deze kosten (groot € 104.082,49) niet meer worden doorbelast aan toekomstige ontwikkelingen en worden daarom ten laste van het bedrijfsresultaat 2011 gebracht.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 0,00.

A32 - Larserknoop / Larserpoort Barenbrug (7.8.1)

Vooruitlopend op het in exploitatie nemen van dit gebied zijn de kosten t.b.v. de verwerving van een gebied groot 25 ha ten zuiden van de Pascallaan (Barenbrug) verantwoord.

Dit complex is in 2011 overgedragen aan de N.V. OMALA (samenwerkingsverband Provincie Flevoland en Gemeenten Lelystad en Almere).

In 2009 is afgesproken met deelnemende partijen geen rente meer bij te boeken op deze kavel ten laste van de inbrengwaarde van deze kavel. In 2009 en 2010 is een voorziening getroffen voor deze rentelasten van in totaal € 586.025,54. Bij transport in 2011 bleek dat de getroffen voorziening onvoldoende was en is de resterende boekwaarde ad € 215.783,01 ten laste van het bedrijfsresultaat 2011 gebracht.

A33 - Larserknoop voorheen Megapark Larserpoort (7.8.1)

De op dit complex gemaakte kosten in het kader van de ontwikkeling strategie Lelystad Airport worden in rekening gebracht bij de N.V. OMALA, een ontwikkelingsmaatschappij van de Gemeente Lelystad, de Gemeente Almere en de Provincie Flevoland. In 2009 zijn over de hoogte van de door te berekenen historische kosten afspraken gemaakt met genoemde partners. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 826.067,98 Voor deze boekwaarde is een voorziening getroffen ad € 826.067,98. Naar alle waarschijnlijkheid kan dit gedeelte niet worden doorbelast aan OMALA. De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 948.061,74. Als eigenaren van de overige gronden zelf gaan ontwikkelen dan kunnen deze kosten wel deels via het exploitatieplan worden verhaald.

A34 - Larserknoop / Larserpoort Klunder (7.8.1)

Vooruitlopend op het in exploitatie nemen van dit gebied zijn de kosten ten behoeve van verwerving van het erfpachtrecht (Klunder) van een gebied groot 44 ha verantwoord.

In 2010 zijn de onderhandelingen met RVOB (voorheen Domeinen) opgestart om het blote eigendom van deze kavel te verwerven. Begin 2012 is een eerste reactie op dit verzoek ontvangen van RVOB. Deze reactie wordt als een start van de onderhandelingen beschouwd en nog niet als een finaal bod.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31-12-2011 € 6.958.241,39 en na aftrek van de in 2009 en 2010 getroffen voorziening van € 4.172.821,46 nog € 2.785.419,93.

II Gronden in exploitatie (totaal € 113.957.273,19)

B1 Stadshart (0.0.0)

Sinds 2011 is OMS volledig geliquideerd en is het projectbureau Stadshart ingebed in de gemeentelijke organisatie. Sinds 1 juli 2010 is de liquidatie ingezet en is de overdracht van alle passiva en activa naar het gemeentelijk grondbedrijf gerealiseerd. Bij de oprichting van een nieuw complex in het grondbedrijf is de structuur van de exploitatie van het Stadshart aangepast aan de geldende structuur binnen het grondbedrijf. Het projectbureau heeft de werkwijze van OMS doorgezet, waarbij de verantwoording over deze grondexploitatie nu bij het grondbedrijf plaatsvindt. Gezien de vele wijzigingen die jaarlijks plaatsvinden, wordt de grondexploitatie ook nu jaarlijks geactualiseerd en aan het college voorgelegd ter goedkeuring.

De totale toevoeging van het programma in het Stadshart omvat ca. 675 appartementen en 160 eengezinswoningen. Daarnaast wordt ca. 80.000 m² b.v.o. aan detailhandel, kantoren, dienstverlening, Leisure en horeca toegevoegd. Daarvan zijn inmiddels 155 appartementen gerealiseerd en 35.000 m² b.v.o. van vooral winkels en kantoren. Het restant programma omvat nog ca. 520 appartementen en 160 eengezinswoningen en 45.000 m² b.v.o. voorzieningen.

De grondexploitatie omvat 16 deelgebieden, bestaande uit projecten, studiegebieden, openbare ruimte en algemeen:

Projecten	Dukaatplein	Zilverpark-kade	Theaterkwartier	Parkwijk	De Waag	Stations-balkon noord	Stations-balkon zuid	Agoradek	Waag noord	Zilverpark oost	} Samenvoeging
Studiegebieden	ABC/D-complex	Dukaat-passage	TNT-locatie	Stadspark							
Openbare ruimte	Overig gebied										
Algemeen	Project-bureau										

De boekwaarde van het complex Stadshart bedraagt per 31 december 2011 € 4.795.929,70.

In 2008 is een voorziening getroffen van € 1.361.340,- door het grondbedrijf die - toen de OMS nog in een aparte BV was ondergebracht - in de grondexploitatie als bijdrage is opgenomen.

In de eerste helft van 2012 wordt het Masterplan Stadshart herijkt. Eén aspect van de herijking is de verlenging van de looptijd met 5 jaar tot 2022. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de resultaten per deelgebied en de kosten voor planontwikkeling (POK).

Stand van zaken per deelgebied:

Algemeen

Voor de kosten van planontwikkeling is een apart deelgebied aangemaakt. Het omvat de kosten van de projectmedewerkers van het projectbureau. Daarnaast zijn in dit deelgebied eventuele kosten opgenomen voor planschade en de verplaatsingskosten van de huidige standplaatsen.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 6.868.966,-.

Overig gebied

Naast openbare ruimte in de directe omgeving van de deelgebieden is er ook openbare ruimte dat niet direct gerelateerd is aan de deelgebieden. Deze openbare ruimte omvat de bestaande straten in het Stadshart en krijgen een andere materialisering conform de Toolkit.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 2.622.015,80.

Theaterkwartier

Voor Theaterkwartier, 1^{ste} fase is een voorlopig ontwerp gemaakt door J&R wonen bestaande uit 42 appartementen en ca. 1.100 m² b.v.o. dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf). De ontwikkeling staat onder druk en hangt samen met de geplande doelgroep: het wordt voor starters steeds moeilijker een woning te kopen.

Het Theaterkwartier, 2^{de} fase (Agoraplein) is voorlopig uitgesteld; de ontwikkeling van de Waag, 2^{de} fase heeft prioriteit. Het schetsontwerp bestaat uit 15 appartementen met een plint van 800 m² b.v.o. horeca.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 33.311,01.

De Waag

De 1^{ste} fase van De Waag (blok B, C, D en E) is gerealiseerd en de openbare ruimte is ingericht.

De afwikkeling met aannemersbedrijf Haverlag over de terreininrichting rondom de 1^{ste} fase is in het 1^{ste} kwartaal 2011 afgerond. De Waag 2^{de} fase is een ontwikkeling van Insight, die samen met projectontwikkelaar Multi Vastgoed het gebied wil transformeren tot Leisure, detailhandel in combinatie met kleinschalige woningbouw.

De onderhandelingen zijn nog niet afgerond, omdat in de huidige economische situatie beleggers, ontwikkelaars, exploitanten en banken zich weinig risico's kunnen veroorloven.

De onderhandelingen met Van Lost over de verplaatsing van het brandstofverkoop punt zijn afgerond. De aankoop van de locatie is afhankelijk van de verkoop van de nieuwe locatie aan de Markerwaarddijk. Eind 2011 zijn de laatste formele stappen gedaan en is de transactie afgerond. De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 1.793.692,41 cr.

Agoradek

Voor Agoradek is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan omvat 151 woningen, 500 m² b.v.o. horeca, 330 m² b.v.o. kantoren en 230 m² b.v.o. dienstverlening. Het project is een integrale ontwikkeling van vastgoed en parkeergarage, waarbij vastgoedontwikkelaar J&R wonen tot nu toe het gehele proces geïnitieerd en gerealiseerd heeft. De samenwerking op dit project is eind 2011 beëindigd, omdat J&R wonen te kennen heeft gegeven deze ontwikkeling financieel niet haalbaar te kunnen realiseren. Bijzonder element in de ontwikkeling is het Chinese restaurant op het dak van de parkeergarage. De gemeente zou - indien J&R wonen geen minnelijke overeenstemming kon bereiken - overgaan tot onteigening. Nu de ontwikkeling met J&R niet doorgaat, wordt opnieuw bekeken of de gemeente de onteigeningsprocedure in gang zal zetten om de ontwikkeling met andere marktpartijen mogelijk te maken. De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 88.116,18.

Waag noord

Voor de kantoorlocatie Waag noord is nog geen ontwerp opgesteld. Voorlopig wordt de oppervlakte kantoren gehandhaafd. De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 12.480,15.

ABC/D complex

Voor het voormalig deelgebied Kamers met Kansen is een stichting opgericht ten behoeve van collectief particulier opdrachtgeverschap met als projectnaam Wijkse Poort. De laatste studie gaat uit van grote appartementen in combinatie met werken in de plint en kangarowoningen.

Voor de herontwikkeling van het bestaande vastgoed van het ABC/D complex is samen met de eigenaren een massastudie verricht. Deze massastudie is nog niet afgerond. Ook zijn geen conclusies geformuleerd hoe verder om te gaan met het complex. Voorlopig wordt prioriteit gegeven aan de Waag, 2^{de} fase, mede door de uitkomsten van het Distributie Planologisch Onderzoek dat aangeeft dat er geen ruimte meer is voor extra oppervlakte aan detailhandel. Pas na 2015 wordt dit deelgebied weer opgepakt. De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 341.646,05.

Dukaatpassage

Voor de herontwikkeling van deelgebied Dukaatpassage waarvan de huidige bioscoop onderdeel is, wordt de komende tijd gezocht naar een nieuwe invulling van het gehele blok met alle stakeholders. Het initiatief ligt bij de vereniging van eigenaren.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 22.963,05.

TNT-locatie

Als gevolg van het vertrek van de winkel van het postkantoor op de TNT-locatie vindt onderzoek plaats naar de stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden van deze locatie. Het distributie planologisch onderzoek vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 29.346,51.

Dukaatplein

Blok A van het Dukaatplein is in 2011 opgeleverd. In 2010 is de transactie met ASR afgerond. Daadwerkelijke betaling heeft plaatsgevonden in 2011 bij oplevering van het project volgens afspraak. De openbare ruimte is in 2011 ingericht. In 2012 vinden nog enkele restwerkzaamheden plaats.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 351.118,40.

Stationsbalkon noord

Voor de kantoorlocatie Stationsbalkon noord is nog geen ontwerp opgesteld. De ontwikkeling van de kantorenmarkt staat nagenoeg stil en de verwachting is dat dit de komende jaren niet zal veranderen. Dit complex maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de herijking van het programma in 2012.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 5.708,78.

Stationsbalkon zuid

Voor de kantoorlocatie Stationsbalkon zuid is nog geen ontwerp opgesteld. Op de locatie van Stationsbalkon zuid is een tijdelijke coffeeshop voor de duur van drie jaar vanaf 2011 gevestigd.

Ook dit deelgebied maakt net als Stationsbalkon noord nadrukkelijk onderdeel uit van de herijking van het programma in 2012.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 369.491,10.

Zilverparkkade

De gebouwen J+K zijn opgeleverd. De openbare ruimte is in 2011 afgerond.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 4.571.232,50 cr.

Zilverpark oost

Voor Zilverpark oost is een voorlopig ontwerp opgesteld. Het ontwerp bestaat uit 33 appartementen. Gezien de economische omstandigheden vindt de ontwikkeling later plaats dan was opgenomen in de grondexploitatie en zal dit meegenomen worden in de herziening van het Masterplan en de herziene grondexploitatie. Ook hier geldt dat er geen investeringen meer worden gedaan, tenzij zekerheid is over de daadwerkelijke realisatie.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 96.683,54.

Parkwijk

Voor de Parkwijk is in de grondexploitatie uitgegaan van een kleinschalige gefaseerde ontwikkeling waarvan de uitgifte start na afronding van de massastudie voor het ABC/D complex. Voor deze aangepaste ontwikkeling moeten de stedenbouwkundige randvoorwaarden opnieuw opgesteld worden.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 318.583,96.

Stadspark

Deelgebied Stadsparkwoningen is aangewezen als koelkastproject in de bouwstroommonitor en heeft daarmee geen prioriteit in de planontwikkeling.

De boekwaarde van dit deelgebied bedraagt per 31 december 2011 € 424,08.

B2 - Buitenhof (1.7.7)

Het bestemmingsplan Golfwoongebied Buitenhof is in 2008 vastgesteld en het woningbouwplan is in uitvoering genomen. Het plan betreft een vorm van wonen met wellness voor ouderen in het duurdere middensegment van de woningmarkt. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van ca. 60 hectare.

Het programma voorziet in de bouw van 500 woningen, de aanleg van een golfbaan, de bouw van een clubhuis met recreatieve voorzieningen zoals tennis, zwembad en een sloephaven. Het hoofgebouw met zwembad en restaurant is gerealiseerd.

De grond is in één keer verkocht aan ontwikkelaar zonder de overdracht van de openbare wegen in het plangebied.

Het bouwrijp- en woonrijpmaken van het gebied evenals de aanleg van de wegen wordt door de ontwikkelaar gedaan. Per gerealiseerde en notarieel overgedragen woning ontvangt de gemeente een afdracht van de ontwikkelaar. Op dit moment zijn ca. 60 woningen gerealiseerd waarvan 19 zijn opgeleverd en afgerekend.

Begin 2012 is de grondexploitatie door de Raad vastgesteld.

De bouw van het geluidsscherm langs de A6 is uitgevoerd. Van de reststrook grond (30.000m²) die in eerste instantie beoogd werd als ecozone (groot 30.000 m²) wordt bezien of de ontwikkelaar die grond kan overnemen.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 3.632.928,13.

B3 - Oostervaart-Oost (1.8.3)

Op 19 april 2011 is de herziene grondexploitatie Oostervaart-Oost 2010 door de Raad vastgesteld.

Het bedrijventerrein Oostervaart is uitgebreid en opgewaardeerd.

In het gebied

biedt een beeldkwaliteitplan van kracht. Daarnaast is uitgebreid aandacht besteed aan de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.

Het exploitatiegebied is grotendeels bouwrijp gemaakt; de kosten zijn voor 79% uitgevoerd, de terreinafwerking is voor een deel gelijktijdig met het bouwrijpmaken uitgevoerd.

Van de uitgifte ten behoeve van bedrijven is ca. 45% gerealiseerd, voor de overige 55% (groot 104.187 m²) worden de resterende opbrengsten gefaseerd in de jaren van 2012 tot en met 2018 (gemiddeld wordt uitgegaan van 1,5 ha per jaar). Indien de in de grondexploitatie opgenomen afzet per jaar niet wordt gehaald komt de opbrengst onder druk te staan door extra renteverliezen.

Door het sturen op prijsbeleid wordt getracht een snellere uitgifte van minder courante bedrijfskavels te bespoedigen en zo het renterisico van de grondexploitatie te beperken.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 1.205.567,-, waarvan eind 2011 € 545.978,- is gerealiseerd en afgedragen.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 4.292.822,71.

B4 - HanzePark (2.2.4)

Op 15 november 2011 is de herziening grondexploitatie HanzePark 2011 door de Raad vastgesteld.

In het gebied is zichtbaar dat de bouw van woningen zowel in het noordelijk groenstedelijk deel als in het ten zuiden van de diagonaal gelegen stedelijke deel vordert.

In het zuidelijk gelegen deel is de bouw van de vier woontorens met een halfverdiepte parkeergelegenheid afgerond. Daarnaast is een appartementencomplex kleiner van omvang gebouwd. In aansluiting op deze bebouwing zullen 40 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Tevens zijn in het zuidelijke gelegen gebied 51 woningen PNS in voorbereiding, het project zal in delen in aanbouw worden genomen en de herontwikkeling van de Ankerplaats zal door Centrada ontwikkeld worden. In het noordelijk deel gelegen gebied zullen 72 grondgebonden woningen (29 woningen NCB, 19 woningen Ter Steege, 4 woningen Groothuis en 20 woningen Plegt Vos) worden gerealiseerd, voor een deel hiervan is inmiddels de bouw afgerond, bewoond, gestart of is de voorbereiding gestart.

In het noordelijk deel is een groot deel van de woningbouw gerealiseerd.

De invloed van de markt heeft zich laten gelden in het programma voor de appartementen en de kantorenmarkt. Een aantal factoren speelt hierin een rol te weten: gefaseerd afnemen van de grond, moeizame onderhandelingen over het te realiseren programma, daaraan gerelateerde grondprijzen, niet doorberekenen van de inflatie, rentevergoedingen dan wel reserveringsvergoedingen. Deze factoren hebben grote invloed op het resultaat. Daarnaast zijn nog invloeden te noemen als ruimere afspraken over de start bouw versus verkoop woningen en daarmee de situatie dat een kavel in fasen wordt afgenomen. Herontwikkeling vraagt om aanpassingen in het openbaar gebied. De benodigde budgetten zijn in de herziening van de grondexploitatie Hanzepark 2011 opgenomen.

In het rapport "Onderzoek Kantorenmarkt Lelystad" uit 2010 wordt gesteld dat de verslechterde toestand op de huidige kantorenmarkt een combinatie is van conjuncturele (kredietcrisis) en structurele ontwikkelingen (schaalvergroting, "Het Nieuwe Werken", dalende beroepsbevolking). Het College van Lelystad heeft naar aanleiding van dit onderzoek kritisch de nieuwbouwplannen voor kantoorruimte tegen het licht gehouden en ziet zichzelf genoodzaakt het kantorenprogramma voor Lelystad aan te passen.

Hanzepark kent twee grote kantorenlocaties: RGD-cluster en Hanzepark. In de rijksgebouwen cluster zijn een drietal kantoorpanden (Rechtbank, Raad voor de kindbescherming en het OM kantoor) gerealiseerd, deze locatie biedt nog de ruimte voor 4.142 m² b.v.o. kantoren. Op de locatie H-19, aan de westzijde van het station, kan nog eens 10.000 m² b.v.o. kantoren worden gerealiseerd.

Hanzepark beschikt op grond van het bestemmingsplan over de mogelijkheid om 37.000 m² b.v.o. kantoorruimte te realiseren.

De bouwblokken H-9 en H-20 t/m H-22 zijn bestemd als kantoorlocaties. Om kantoren te kunnen faciliteren zullen in een "wisselzone" kantoorruimtes via een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan kunnen worden vervangen door woningbouw. In de grondexploitatie is voor dit deelgebied in de berekening uitgegaan van (de minder gunstige variant) woningbouw / appartementen.

Voor het grootste deel van de appartementen is gekozen de prijssetting te handhaven, doch de fasering later in de tijd te zetten. Gezien deze invloed van de markt is er voor gekozen de herziening grondexploitatie Hanzepark 2011 met 5 jaar te verlengen naar 31-12-2017.

Al deze ontwikkelingen maakte het noodzakelijk om (in 2009) een voorziening te treffen. De voorziening is als gevolg van rentelasten in 2011 met € 97.907,- opgewaardeerd tot een bedrag van € 2.569.288,-.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 9.406.807,37.

B5 - WOP NW (2.2/2.3)

Het plangebied van het Wijkontwikkelingsplan 1 (Wop-1 noordwest) beslaat de Schepenwijk Midden en betreft de wijken: Jol, Galjoen, Stadseiland, Punter, Kempenaar, Schouw West, Kogge en Gondel. Naast de projecten genoemd in deze exploitatiebegroting, is in deze wijken binnen de looptijd van de exploitatie tevens groot onderhoud aan het openbare gebied gepleegd. Tevens zijn bijna 1.200 huurwoningen door de woningbouwcoöperatie opgeknapt en is er ca. 2.000 m² b.v.o. winkelruimte in het winkelcentrum Jol uitgebreid.

De financiering vindt enerzijds plaats door middel van opbrengsten uit grondverkoop ten behoeve van nieuwbouw woningen en voorzieningen. Anderzijds wordt gefinancierd uit de voorziening Wegen, Straten en Pleinen, subsidies ISV en EPD en een bijdrage uit de ROS

In 2011 heeft de raad de herziene exploitatiebegroting Wop-1 vastgesteld. Hierin werd besloten om een 4-tal projecten als niet-actieve grondexploitaties te beschouwen. Deze kunnen evt, in de toekomst als daar aanleiding toe is, alsnog in exploitatie worden genomen. Het grootste deel van de projecten is afgesloten en een 4-tal projecten loopt nog door tot en met 2013; dat betreft Galjoen-Zuid, Parkeiland, de Bolder en Maranatha in de Gondel. In de herziening WOP-1 in 2008 is het woningbouwprogramma teruggebracht van 609 woningen tot 563 woningen. Hiervan zullen ultimo 2011 465 woningen en in 2012 en 2013 nog 43 woningen worden opgeleverd.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 21.435,-. Inmiddels is ca. 93% van de te maken kosten uitgevoerd en van de opbrengsten is ca. 94% gerealiseerd

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 975.452,49.

B6 - Kust-Totaal

De grondexploitatie Kust bestaat uit onderstaande deelcomplexen:

- ❑ Hoofdstructuur Kust
- ❑ Kust-Centraal
- ❑ Batavia-Haven
- ❑ Graansteiger
- ❑ Noorderzijl
- ❑ Bataviastad
- ❑ Houtribhoogte

Eerst worden de complexen (excl. Hoofdstructuur) samengevoegd. Het resultaat van deze samenvoeging wordt gefaseerd – afhankelijk van het uitgiftepatroon - gestort in de Reserve Kust.

Om het resultaat van de totale Kust te bepalen wordt de Reserve Kust toegevoegd aan de Hoofdstructuur Kust.

Tezamen moet het resultaat tenminste budgettair neutraal zijn.

De boekwaarde (excl. de Reserve Kust) per 31 december 2011 bedraagt op totaal niveau

€ 16.139.654,42. Gerealiseerde resultaten in de deexploitaties van de Kust zijn verantwoord in de egaliseringsreserve Kust waarvan de stand per 31 december 2011 is € 4.935.282,85 is. Afspraak is dat de grondexploitatie Kust-Totaal budgettair neutraal ontwikkeld zal worden. Voordelen en tegenvallers worden verwerkt binnen dit gegeven.

Uitgangspunt is dat werken benoemd in Hoofdstructuur Kust alleen worden uitgevoerd, indien er voldoende middelen beschikbaar zijn binnen de totale grondexploitatie Kust inclusief reserve.

Eind 2009 is de grondexploitatie herzien en aangeboden aan de raad. Vaststelling heeft op 9 februari 2010 plaatsgevonden. In de volgende paragrafen zijn bovenstaande deelcomplexen toegelicht.

In 2012 zal de grondexploitatie weer worden herzien en aan de Raad worden aangeboden. In deze herziening zal opnieuw de afweging worden gemaakt of de bestaande grondexploitatie Kust in deze vorm gehandhaafd zal blijven of dat een aantal deelexploitaties als strategische grondvoorraad een aparte status zullen krijgen.

B - 6a Hoofdstructuur

De resultaten van Houtribhoogte, Bataviastad, Batavia-Haven, Kust-Centraal, Graansteiger en Noorderzijl zijn ingebracht in de reserve Kust. Vanuit deze Reserve worden per 01-01-2012 onderstaande werken uitgevoerd:

- Boulevard fase 2;
- Uitbreiding strand;

Uitgangspunt is dat werken benoemd in Hoofdstructuur Kust alleen worden uitgevoerd, indien er voldoende middelen beschikbaar zijn binnen de totale grondexploitatie Kust inclusief reserve Kust.

De boekwaarde complex Hoofdstructuur bedraagt per 31 december 2011 € 278.982,23.

B - 6b Kust-Centraal

Het plangebied is ca. 8,9 ha. groot en wordt begrensd door Batavia-Haven aan de noordzijde, de Houtribweg aan de oostzijde, Graansteiger aan de zuidzijde en Oostvaardersdiep aan de westzijde. De bouw van fase 1 en 2 zijn inmiddels afgerond. Voor de noordzijde (fase 3) is door Heijmans een ontwerp gepresenteerd.

In 2008 zou de projectontwikkelaar de grond afnemen van fase 3, maar dit is tot op heden uitgesteld. Op dit moment zijn er gesprekken gaande over een door Heijmans nieuw gepresenteerd ontwerp en over jaarlijkse betaling van de claim op de grond.

Fase 3 moet nog bouwrijp worden gemaakt. Dit zal pas plaatsvinden zodra de grond definitief wordt afgenomen. In de exploitatie is rekening gehouden met de terreininrichting rondom fase 3.

Alle andere werkzaamheden voor Kust-Centraal zijn gereed. Na de bouw van fase 3 is Kust-Centraal gereed.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 936.462,43.

B - 6c Batavia-Haven

Het plangebied – tevens exploitatiegebied – omvat ca. 12,2 ha. Hiervan bestaat 3,7 ha. uit verharding, 4,4 ha. uit groen en water en 4,0 ha. uit uitgeefbaar terrein.

Het parkeren voor de bewoners en bezoekers vindt plaats in de uitgeefbare bouwblokken. Voor de bezoekers van de commerciële ruimte zijn parkeerplaatsen geprojecteerd onder het plein Lelybaan in een parkeergarage. Dit plein en garage zijn onderdeel van de parkeerexploitatie.

Het totaal uitgeefbaar gebied omvat ca. 450 woningen en 3.750 m² b.v.o. (bruto vloeroppervlakte) commerciële ruimte in de plint. Als blijkt uit een distributie planologisch onderzoek dat meer commerciële ruimte mogelijk is, dan kan 3.750 m² b.v.o. extra worden gerealiseerd. Het plan omvat vijf bouwblokken.

In december 2005 is de grond van fase 1 (bouwblok 1 & 2) getransporteerd. Deze fase omvat ca. 200 woningen, waarvan een groot deel gestapeld. De bouw van blok 1 is gerealiseerd en de woningen zijn vanaf december 2008 opgeleverd. De ontwikkeling van bouwblok 2 komt door de huidige kredietcrisis niet van de grond. Een functiewijziging van blok 2 van woningbouw naar onderwijsactiviteiten en woningen voor studenten is in onderzoek. De financiële gevolgen van de functiewijziging is in de berekening verwerkt.

De bouwblokken 2, 3, 4 en 5 zijn gefaseerd in de jaren 2013 tot 2017.

Rondom blok 1 is het terrein afgewerkt. Ook zijn de nog niet uitgegeven gronden tijdelijk ingericht om het gebied een goede uitstraling te geven. De vingersteigers en de golfbreker zijn in 2010 aangelegd. De boulevard is grotendeels in 2010 ook aangelegd. De afrondende werkzaamheden worden nog begin 2012 uitgevoerd. De aanleg van boulevard en steigers/golfbreker wordt financieel ondersteund door een EFRO subsidie "Kansen voor west".

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 8.052.273,31.

B - 6d Graansteiger

De buitendijkse ontwikkelingen zijn op PM gezet. De ontwikkelingen binnendijs bevinden zich nog in de planfase. Buitendijkse ontwikkelingen zijn op PM gezet omdat de provincie goedkeuring heeft onthouden aan het buitendijkse deel van het bestemmingsplan Meerdijkhaven, waarvan Graansteiger een onderdeel is.

De gemaakte planontwikkelingskosten zijn voor een bedrag van € 173.000,- afgeboekt ten laste van de Reserve Risico Grondexploitatie omdat de buitendijkse ontwikkelingen buiten de grondexploitatie zijn gehouden (raadsbesluit d.d. 2 februari 2010). De gemaakte planontwikkelingskosten voor het buitendijkse deel worden daarom niet meer goedge maakt door uitgifte van grond.

Op basis van het te ontwikkelen gebied op gemeentelijk eigendom (=binnendijs) is een normatief ruimtegebruik opgesteld met de volgende uitgangspunten:

- Grootte exploitatiegebied is ca. 45.000 m²;
- Ca. 10.000 m² wordt buiten beschouwing gelaten;
- Een strook van 15 m¹ langs de Houtribweg is gedefinieerd als groenzone;
- Compacte bebouwing met een gemiddelde kavelgrootte van ca. 165 m²;
- Een woonstraat van 5,5 m¹ breed;
- Een voetpad van 2,1 m¹ breed;
- Afhankelijk van het woningtype, een parkeernorm van 1,0 à 2,0 per woning in de openbare ruimte;
- Een groennorm van 20 m² per woning;
- In de vastgestelde grondexploitatie is uitgegaan van uitgifte vanaf 2013. Inmiddels wordt in het Meerjarenbouwprogramma (MBP) uitgegaan van uitgifte na 2015.

Met deze kengetallen kunnen ca. 105 woningen worden gerealiseerd.

Totale ontwikkeling Meerdijkhaven, waarvan Graansteiger een deelgebied is, wordt gezamenlijk getrokken door Bouwfonds en Noordersluis Projectontwikkeling.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 922.246,86.

B - 6e Noorderzijl

De buitendijkse ontwikkelingen zijn op PM gezet. De ontwikkelingen binnendijs bevinden zich nog in de planfase. Buitendijkse ontwikkelingen zijn op PM gezet omdat de provincie goedkeuring heeft onthouden aan het buitendijkse deel van het bestemmingsplan Meerdijkhaven, waarvan Noorderzijl een onderdeel is.

Op basis van het te ontwikkelen gebied op gemeentelijk eigendom is een normatief ruimtegebruik opgesteld met de volgende uitgangspunten:

- Grootte exploitatiegebied is ca. 70.000 m²;
- Ca. 10.000 m² wordt buiten beschouwing gelaten;
- Een strook van 15 m¹ langs de Houtribweg is gedefinieerd als groenzone;
- Losse verkaveling (conform plan van eisen april 2003) en rekening houdend met de eis vanuit het bestuur om een deel te realiseren in de goedkope woningbouw. De gemiddelde kavelgrootte is dan ca. 325 m²;
- Een woonstraat van 5,5 m¹ breed;
- Een voetpad van 2,1 m¹ breed;
- Afhankelijk van het woningtype, een parkeernorm van 1,0 à 2,0 per woning in de openbare ruimte;
- Een groennorm van 20 m² per woning;
- In de vastgestelde grondexploitatie is uitgegaan van uitgifte vanaf 2013. Inmiddels wordt in het Meerjarenbouwprogramma (MBP) uitgegaan van uitgifte na 2015.

Met deze kengetallen kunnen ca. 130 woningen worden gerealiseerd.

Hierbij wordt er van uitgegaan dat de bedrijven BTS & (voorheen) Fernhout verplaatst kunnen worden. Indien dit niet kan worden gerealiseerd zal opnieuw de haalbaarheid voor de bestemming woningbouw moeten worden gezien.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 1.042.872,19.

B - 6f Bataviastad

Het plangebied is ca. 38,5 ha. groot en wordt begrensd door de Markerwaarddijk in het noorden, de Houtribweg in het oosten, de Helling in het zuiden en het Markermeer aan de westzijde.

Een aantal percelen is buiten beschouwing gelaten; het gaat dan om onder meer al gerealiseerde uitgiften, het parkeerterrein van FOV, NISA. Het 7-Provinciënplein blijft gehandhaafd als parkeerterrein.

Het exploitatiegebied is dan ca. 22,7 ha. groot. Dit exploitatiegebied is verdeeld in:

- Verharding 45.000 m²;
- Groen 82.000 m²;
- Uitgeefbaar 100.000 m².

Bataviastad moet het toeristisch centrum worden van Lelystad. Vertier en ontspanning gaan hand in hand en trekken de nodige bezoekers. Het Factory Outlet Village (FOV) is op dit moment de grootste trekker.

Voor het Middengebied is in 2006 een prijsvraag geweest. Uitkomst van deze prijsvraag is dat met Stable International Development BV een intentieovereenkomst is aangegaan voor de realisatie van "BataviaStad Event & Exhibition Centre (BEEC)". Deze intentieovereenkomst is nog in 2009 verlengd, maar begin 2011 is tussen gemeente en projectontwikkelaar in goed overleg afgesproken dat het project BEEC beëindigd wordt. Reden van beëindiging is dat de financiering niet rond is gekomen en naar verwachting van de ontwikkelaar lukt dat in de komende jaren ook niet.

In 2011 is ca. 4.500 m² grond verkocht voor het realiseren van een tankstation aan de Markerwaarddijk. De onderhandelingen over het realiseren van de 3^e fase Factory Outlet zijn in een ver gevorderd stadium.

Boulevard Bataviastad is met ondersteuning van een EFRO subsidie voor het grootste gedeelte in 2011 aangelegd. In 2012 resten nog wat afrondende werkzaamheden.

Tot einde looptijd grondexploitatie kan nog in totaal ca. 55.500 m² grond uitgegeven worden verdeeld in commerciële ruimte ca. 2.900 m² en aan Leisure ca. 52.600 m².

In totaal wordt in deze grondexploitatie ca. 15.000 m² v.v.o. (verhuurbare vloeroppervlakte) commerciële ruimte en ca. 70.000 m² terrein aan Leisure gerealiseerd.

De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 734.643,88.

B - 6g Houtribhoogte

Houtribhoogte heeft een oppervlakte van ca. 24,0 ha. en wordt begrensd door de Houtribweg, de Oostvaardersdijk en de Markerwaarddijk. Naar aanleiding van een uitgeschreven prijsvraag in 2002 is in december 2003 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met Zuiderzee Vastgoed. Het netto-woongebied is ca. 13 ha. groot. De overige 11 ha. is gereserveerd voor de inrichting van een landschappelijke groene zone. Het programma omvat ca. 195 woningen van het type vrijstaand en 2-onder-1-kap met een gemiddelde VON-prijs van ca. € 325.000,- (prijsvraag). De 95 woningen van fase 1 en fase 2 zijn gedeeltelijk in aanbouw en gedeeltelijk in verkoop. Tot nu toe zijn in totaliteit 67 woningen verkocht. Houtribhoogte is een zogenoemd turn-key ontwikkeling. Dit betekent dat Zuiderzee Vastgoed - als ontwikkelaar - behalve de woningen ook de inrichting van de openbare ruimte voor zijn rekening neemt. Kosten die voor rekening van de gemeente komen zijn: verwerving, planontwikkeling, toezicht en een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

Bij de overdracht van de grond van de gemeente naar de projectontwikkelaar bleek volgens de gesloten overeenkomst een risico te bestaan dat BTW betaald moest worden over het verschil tussen de bieding en verwerving. Door het sluiten van een fiscale overeenkomst als aanvulling op het contract is dit risico weggenomen. Volgens de koop- en realisatieovereenkomst zouden de woningen in 2009 worden opgeleverd. De projectontwikkelaar heeft echter uitstel gevraagd voor drie jaar. Hiervoor is in 2008 een aanvullende overeenkomst afgesloten. Naast uitstel is ook de afzetbaarheid van het nog te realiseren programma ter discussie komen te staan.

De ontwikkelaar heeft in nauw overleg met de gemeente een aantal voorstellen gedaan om uitvoering van het project te bespoedigen. Voor de fasen 3 en 4 heeft dit geresulteerd in een aantal modellen van de zijde van de ontwikkelaar. Hierover zijn de ontwikkelaar en de gemeente nog in gesprek. Tevens is voor de huidige fase 2b (rijenwoningen langs de Houtribweg), besloten om de ontwikkelaar in de gelegenheid te stellen deze gronden vooruitlopend op de juridische levering in gebruik te nemen om zodoende in aanmerking te kunnen komen voor de 3^e tranche stimuleringsgelden voor woningbouwprojecten van de zijde van VROM. Fase 2b is juridisch en fysiek verdeeld in 3 tranches. Deze afspraken over afname fase 2b zijn in een nieuwe nadere overeenkomst vastgelegd. De eerste tranche is in 2011 afgenomen en de woningen zijn gerealiseerd.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een uitstel van afhandeling kooprealisatie overeenkomst tot 2016. In 2012 zal bezien moeten worden of herwaardering van de geraamde opbrengsten zal moeten plaats vinden.

Door de hogere verwervingsprijs en aanvullende koop/realisatieovereenkomst zijn de investeringen toegenomen en is het resultaat als gevolg daarvan afgenomen. Door vertraging in de verkoop van woningen is de looptijd van de exploitatie fors langer geworden, dit heeft een negatieve invloed op de rentekosten voor het complex. De boekwaarde per 31 december 2011 bedraagt € 4.172.173,52.

B7 – Schoener-Zuidwest (2.4.7)

De grondexploitatie is op 4 december 2008 door de raad vastgesteld. In 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De gronduitgifte is in 2009 gestart. Op de locatie kunnen in totaal 37 woningen worden gebouwd. De CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) kavels (9) zijn niet tot uitgifte gekomen en in 2010 is besloten deze kavels als vrije kavels aan te bieden. Er zijn in 2011 drie kavels verkocht en een aantal opties verleend. In totaal zijn nu 5 kavels verkocht

Het bouwrijpmaken van het hele gebied is klaar ook van het tijdelijk in gebruik zijnde terrein.

Het speelbos is aangelegd.

In 2011 is de grond die tijdelijk in gebruik was bij Triade teruggeleverd aan de gemeente en vervolgens bouwrijp gemaakt. Op deze kavel kunnen dan 3 woningen worden gebouwd. Op basis van de laatste inzichten wordt een voordelig exploitatieresultaat voorzien van € 947.698,- , waarvan eind 2011 € 176.018,- gerealiseerd en afgedragen is. Het eindresultaat wordt negatief beïnvloed door de vertraagde uitgifte en is afhankelijk van het tempo waarin de werkelijke uitgifte verloopt ten opzichte van de opgenomen fasering in de grondexploitatie. In de huidige economische situatie zal de vinger aan de pols moeten worden gehouden om dit goed te monitoren.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2011 € 1.341.151,15.

In 2012 zal een herziene grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd.

B8 - Noordzoom oost (2.7.1)

Ten westen van de scholen is in het kader van boscompensatie bos aangeplant in het winterseizoen 2008 – 2009 (gelegen tussen de Herman Bekiussschool en de spoorbaan). Met het laatste stuk boscompensatie (noordelijk van de school) is eind 2010 een aanvang gemaakt. De afronding van de boscompensatie loopt gedeeltelijk nog door in 2012. De resterende gronden zijn beschikbaar voor toekomstige bouwplannen.

De nog te realiseren kosten bedragen ca. € 1,1 mln. en de nog te realiseren opbrengsten ca. € 0,98 mln. Het budget ten behoeve van raildempers op het achterliggende spoor is in 2010 vrijgegeven en in 2011 afgehandeld. De raildempers zijn aangebracht.

Noordzoom-west is eind 2010 afgesloten. Het resultaat van Noordzoom-west is ingebracht in Noordzoom-oost.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2011 € 72.706.48 cr.

B9 - Lelystad-Haven Werkeiland (3.5.3)

Op 28 september 2010 is door de gemeenteraad de grondexploitatie voor het complex Werkeiland Lelystad-haven vastgesteld.

De grondexploitatie voor het Werkeiland is een vertaling van de exploitatieovereenkomst, zoals deze is gesloten met de ontwikkelaar.

Voor het “middengebied” is een tweesporenbeleid afgesproken.

Spoor 1 laat het middengebied vrij van bebouwing. De invulling zal dan een cultuurparkje worden.

Bij de programmabegroting 2011- 2014 heeft de raad hiervoor incidenteel € 415.000,00 voorlopig gereserveerd voor 2014. Spoor 2 is het compromisemodel waarbij, indien er geen mogelijkheid is om het middengebied onbebouwd te laten, hier 16 starterwoningen te bouwen.

De bestaande woningen op het werkeiland zijn gerenoveerd en een gedeelte van de terreinafwerking is uitgevoerd.

Door de financiële crisis is er echter nog niet gestart met de nieuwbouw van woningen.

De verwachting dat op “punt zuid” in 2011 met de bouw van 10 woningen zou worden gestart is niet bewaarheid. Het plan loopt nog verdere vertraging op.

De uitvoering van het plangedeelte “havenfront midden en havenfront zuid” wordt niet voor 2013 verwacht.

Door de verdere vertraging in de ontwikkeling van het werkeiland is de grondexploitatie negatief geworden. Een voorziening voor het tekort is ingesteld. Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gaande betreffende de financiële consequenties bij verandering van de invulling met woningbouw en vertraging in de tijd.

De vastgestelde grondexploitatie sluit negatief € 55.024,-. Hiervoor is ten laste van het bedrijfsresultaat 2011 een voorziening ingesteld.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 466.904,63.

B10 - Noordersluis (3.8.0)

Het betreft hier een bedrijventerrein (ca 1.149.202 m²) dat al geruime tijd bestaat. De laatste terreinen (ca. 78.400 m²) moeten nog worden uitgegeven. Deze nog uit te geven terreinen zijn voornamelijk kleine kavels. Onderdeel hiervan vormt ook de kavel tijdelijk slibdepot (ca. 40.000 m²), die nu kan worden uitgegeven.

Voor het middengebied, rondom het Woonwagencentrum, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht en ligt er een inrichtingsvoorstel. Totaal kan hier ca. 28.000 m² worden uitgegeven.

In 2011 heeft 1 grondtransactie plaatsgevonden.

In 2011 is de grondexploitatie Noordersluis herzien en begin 2012 door de Raad vastgesteld. Op basis van de laatste inzichten wordt een totaal positief resultaat verwacht van € 6.779.329,-, waarvan t/m. 2011 al € 5.264.215,- is gerealiseerd. Inmiddels is ca. 91% van de te maken kosten uitgevoerd en van de opbrengsten is ca. 78% gerealiseerd.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 1.047.744,76.

B11 - Noordersluis-Zuidoosthoek (3.8.1)

Het complex betreft een onderdeel van Noordersluis met een aparte grondexploitatie.

Eind 2009 is de grondexploitatie herzien en aangeboden aan de raad.

Er is nog ca. 36.700 m² uitgeefbare gronden beschikbaar.

Van de te maken kosten is inmiddels ca. 79% uitgevoerd. Van de geraamde opbrengsten is inmiddels ca. 77% gerealiseerd.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 3.804.245,-, waarvan t/m 2011 € 2.929.329,- is gerealiseerd en afgedragen.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 138.242,26.

In 2012 zal de grondexploitatie worden herzien.

B12 – Westerdreef Zichtlocatie (3.8.1)

Het complex is de voormalige groenstrook op het bedrijventerrein Noordersluis langs de Westerdreef.

Door de vraag naar bedrijfslocaties met een goede zichtbaarheid vanaf doorgaande wegen is de strook langs de Westerdreef als bedrijventerrein ingericht.

Eind 2009 is de grondexploitatie herzien en begin 2010 door de Raad vastgesteld.

In 2012 zal de exploitatie worden herzien.

Binnen dit complex liggen nog twee percelen, namelijk het voormalige fietscrossterrein en het perceel op de hoek van de Zuiveringweg, samen groot ca. 20.430 m².

In dit complex wordt een positief resultaat verwacht van € 850.159,- waarvan t/m. 2011 € 349.832,- is gerealiseerd en afgedragen. Inmiddels is ca. 82% van de te maken kosten uitgevoerd en van de opbrengsten is ca. 41% gerealiseerd. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 773.892,40.

B13 – Rivierenbuurt-Zuidoost (4.2.5)

Op 12 juni 1997 is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld.

Bij de ontwikkeling van het complex diende om de bestemmingen te realiseren het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Tegen deze wijziging zijn bezwaren ingediend, waardoor de uitvoering van het complex ernstig is vertraagd. In 2001 is het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld. Het vigerend bestemmingsplan kent een gemengde functie van wonen en werken. Voor wat betreft werken is voorzien in het vestigen van bedrijven (waaronder kantoren) beperkt tot de categorieën 1 en 2 in verband met de nabijheid van woningen en woonwerkseenheden.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Het complex is voor wat betreft het openbaar gebied nagenoeg voltooid en de nog te realiseren werken kunnen nog niet worden afgerond, omdat deze afhankelijk zijn van de verkoop van de resterende kavels. Daarom is eerder besloten dit gebied uit het actieve grondexploitatie regiem te halen. Door ontwikkelingen in de markt is het segment bedrijf- / kantoor kavels onderhevig aan fluctuatie. Hierdoor heeft dit gebied nog geen eindfase bereikt. Nieuwe ontwikkelingen hebben geleid tot het herzien van de exploitatie in 2011 en de exploitatie opnieuw actief te maken. De categorieën wonen en woonwerkenheden zijn inmiddels gerealiseerd. Er is ruimte gereserveerd voor een bijzondere voorziening en kavels kantoren/bedrijven. Inmiddels zijn verschillende kavels verkocht. In 2011 is de exploitatie herzien en inmiddels is ca 33.783 m2 grond uitgegeven en is nog ca 13.394 m2 grond beschikbaar voor uitgifte. In het kader van de verkochte gronden zijn enkele civieltechnische werken uitgevoerd.

Op basis van de laatste inzichten wordt een totaal positief resultaat verwacht van € 835.441,-, waarvan t/m 2011 € 513.095,- is gerealiseerd en afgedragen. Inmiddels is ca. 80% van de te maken kosten uitgevoerd en van de opbrengsten is ca. 61% gerealiseerd.

De boekwaarde van het complex bedraagt per 31 december 2011 € 600.645,30.

B14a - Warande Hoofdplanstructuur (5.0.0)

In december 2010 is de grondexploitatie Warande Hoofdplanstructuur door de Raad vastgesteld. Gezien de omvang en looptijd zal het plan in fasen worden uitgevoerd. De indeling is zodanig dat afgeronde eenheden ontstaan. De grenzen vallen doorgaans samen met de hoofdwaterstructuur.

Als de ontwikkeling tijdelijk stagneert, vormt het water een natuurlijke begrenzing die borg staat voor de waterbeheersing binnen het gebied en een zelfstandig functioneren als woongebied.

Aan de opbouw en omvang van een dergelijk gebied zijn de werken en kosten voor de hoofdstructuur gerelateerd. In de post hoofdstructuur zijn de volgende grootschalige binnen de plangrenzen vallende werken opgenomen zoals waterplassen en watergangen, kunstwerken, wegen, gemalen en leidingen, geluidwerende maatregelen, parkbossen en diversen.

De gronden van het 1^{ste} deelgebied Warande zijn inmiddels in eigendom van de gemeente Lelystad.

De werkzaamheden van een hoofdrioolgemaal en het inbouwen van drie rotondes en twee tunnels in de Larserdreef en het bouwrijpmaken van het eerste deelplan zijn afgerond.

Als gevolg van marktomstandigheden is de verkoop achter gebleven bij de in de vastgestelde grondexploitatie opgenomen fasering. Hierdoor is de rentelast hoger dan in eerdere opstelling.

De grondexploitatie Warande Hoofdplanstructuur heeft als uitgangspunt dat alle kosten gedekt worden uit de opbrengsten van het totale ontwikkelgebied Warande.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2011 € 11.870.032,00.

B14b - Warande 1^{ste} deelgebied (5.0.0)

In december 2010 is de grondexploitatie 1^{ste} deelgebied Warande door de Raad vastgesteld.

Gezien de omvang van het totale ontwikkelgebied wordt de Warande in fasen ontwikkeld.

Het 1^{ste} deelgebied is ca. 98,9 ha. groot en ligt aan de zuidzijde van de Larserdreef, aan de westzijde van de Torenavalktocht en aan de oostzijde van de Buizerdweg.

Om de vraag te beantwoorden enerzijds wat het financiële resultaat is van het eerste deelgebied en anderzijds van de hoofdplanstructuur zijn beide grondexploitaties in 2010 opgesteld.

De financiële effecten van de beide complexen zijn met elkaar verbonden. Zo wordt vanuit de deelgebieden bijgedragen aan de hoofdplanstructuur.

In de grondexploitatie 2007 deelgebied 1 is gerekend met een verwervingsprijs van € 21,- per m².

Met RVOB (voorheen Domeinen) is een bedrag overeengekomen van € 25,- per m² zonder verrekenfactor dat wil zeggen dat de gemeente niet hoeft bij te betalen als er in een hogere dichtheid wordt gebouwd.

In de herziening van de grondexploitatie 2010 is door een verdichting van de woonvelden en door kostenefficiëntie het financiële nadeel van de duurdere verwerving opgevangen. In de herziening 2010 is het uitgangspunt voor het oplevertempo van de woningbouw een gemiddelde van 200 – 250 woningen per jaar.

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de totstandkoming van de eerste projecten in Warande.

Deze projecten beslaan productiejaargangen van gemiddeld 100 woningen. Die opleveringen hebben plaatsgehad in het goedkoopste en in het duurste segment. Het middensegment, van oudsher het domein van projectontwikkelaars, is ver achtergebleven.

Het middensegment lijdt onder de dubbele financieringskramp: enerzijds krijgen ontwikkelaars de banken niet meer tot projectfinanciering, anderzijds zijn de eisen voor nieuwe hypotheeknemers zodanig verscherpt dat de doorstroming van het lage naar het middensegment stagneert.

Voor deze eerste woningen zijn voorinvesteringen gepleegd zoals verwerving en bouwrijpmaken.

De werkzaamheden van een hoodrioolgemaal en het inbouwen van drie rotondes en twee tunnels in de Larserdreef zijn afgerond.

Bijsturing en een nieuwe werk- en denkwijze van de eerste fase van Warande wordt steeds belangrijker. De gevolgen van de economische crisis voor gebiedsontwikkeling en de noodzakelijke herprogrammering van Warande zal in 2012 onderzocht worden. Dit zal lijden tot een herziening van de grondexploitatie van Warande en deze wordt in 2012 aan de Raad voorgelegd.

In 2010 is voor dit complex een voorziening getroffen van € 648.811,-.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2011 € 33.925.015,95.

B15 - Flevopoort (5.8.0)

Het bedrijvenpark Flevopoort heeft een oppervlak van 129 ha. waarvan 86,5 ha. uitgeefbaar.

In 2009 is een herziene grondexploitatie opgesteld en in februari 2010 door de Raad vastgesteld.

Het complex bestaat uit 5 clusters. Hiervan zijn 4 clusters in ontwikkeling genomen.

De clusters 1 en 2 zijn direct gelegen aan de A6; de clusters 4 en 5 zijn ten noorden gelegen van de Lagevaart.

De investeringen en opbrengsten van de herziene grondexploitatie Flevopoort 2009 zijn geactualiseerd. In de berekening is een temporisering toegepast die evenwicht geeft in de totaal in de gemeente uit te geven bedrijfskavels.

De exploitatieduur is bij de herziening van de grondexploitatie in 2009 verlengd met 5 jaar tot 2020.

Dit is het gevolg van economische ontwikkelingen (minder verkocht dan geraamd in de exploitatie van december 2005) en afstemming op overige binnen de gemeente uit te geven bedrijfskavels op andere bedrijfsgebieden (hoeveelheid ha per jaar).

De ontwikkelingen rond de uitbreiding van Lelystad Airport en in het verlengde daarvan het positief effect op het imago (Lelystad komt in de mental map dichterbij Amsterdam te liggen) en bijvoorbeeld de logistieke markt hebben een stimulerende werking op de uitgifte van kavels op Flevopoort.

In 2009 is de basis infrastructuur voor breedband, te weten een geul met mantelbuizen, in het gebied aangelegd. Hierdoor kunnen breedband ondernemers hun glasvezelnet aanbieden aan huidige en nieuw te vestigen ondernemers.

Ten behoeve van de nog uit te voeren werken in het openbaar gebied heeft, omdat het gebied al geruime tijd functioneert, een herijking plaatsgevonden. Hierdoor is een duidelijker beeld ontstaan op welke wijze het openbaar gebied al is en nog verder moet worden ingericht.

Het eindresultaat wordt negatief beïnvloed door de vertraagde uitgifte.

Deze ontwikkeling maakt het noodzakelijk om in 2011 een voorziening te treffen van € 274.700,-.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 17.695.418,94.

In 2012 zal een herziene grondexploitatie aan de Raad worden voorgelegd.

B16 - Flevokust Noord (7.1.8)

In de Programmabegroting 2009-2012 is aangegeven dat de ontwikkeling van het havengerelateerde bedrijventerrein Flevokust van essentieel belang is voor een sterke economie. Ter voorbereiding op de start bouw havenontwikkeling Flevokust in 2013/2014 zullen het milieueffectrapport en het voorontwerp bestemmingsplan Lelystad Noord in de 2^e helft van 2012 in procedure worden gebracht.

Gelet op het belang van deze ontwikkeling en de complexiteit van dit project is contact gezocht met Haven Amsterdam. Dit heeft geleid tot een op 12 oktober 2010 getekende intentieverklaring tussen de 3 partijen. (Ontwikkelaar, Haven Amsterdam en gemeente Lelystad). Deze intentieverklaring had een looptijd van 1 jaar om te komen tot een positieve businesscase. De ontwikkelaar heeft zich inmiddels teruggetrokken. Voor de expiratedatum

van de intentieverklaring is een onderzoek gestart naar een juridische entiteit tussen Haven Amsterdam en gemeente Lelystad. Het resultaat van dit onderzoek zal medio 2012 aan de Raad worden voorgelegd.

De boekwaarde voor dit complex (ca. 115 ha.) bedraagt per 31 december 2011 € 6.888.211,50 met een verantwoorde m² prijs van € 5,99. Verwacht mag worden dat in de toekomst uit dit complex een positief resultaat wordt behaald.

B17 - Larserpoort (7.8.1)

Het complex betreft een bedrijventerrein aan de zuidzijde van de A6.

Eind 2009 is de grondexploitatie herzien en aangeboden aan de raad. Vaststelling door de raad heeft op 9 februari 2010 plaats gevonden.

Dit complex maakt geen deel uit van het complex Larserknoop. Voor Larserknoop is een exploitatieplan opgesteld.

In het gebied zijn 87% van de kosten en 73% van de opbrengsten gerealiseerd.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 4.839.876,-, waarvan t/m 2011 € 3.542.894,- gerealiseerd en afgedragen is.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2011 € 1.990.030,94.

Eind 2009 is het gehele complex geschouwd ten behoeve van de overdracht van de infrastructuur aan de afdeling Stedelijk Beheer. Uit deze schouw komen nog enkele werkzaamheden voort die ten laste komen van de exploitatie. Deze kosten zijn opgenomen in de herziene grondexploitatie.

Deze werkzaamheden moeten nog worden uitgevoerd in 2012.

In 2011 is geen grond verkocht, wel zijn er enkele opties op gronden genomen. In totaal is nog ca. 10,2 ha bedrijventerrein beschikbaar.

Resultaten complexen (incl. Q)

Resultaat complexen (inclusief Staat Q)

Omschrijving	Oorspronkelijk bedrag van de kapitaaluitgaven aan het begin van het dienstjaar 2011	Vermeerderingen in 2011	Verminderings in 2011	Winst nemen	Oorspronkelijk bedrag van de kapitaaluitgaven aan het einde van het dienstjaar 2011
<u>Onderhanden werken</u>					
Stadshart 0.0.0	2.493.789,98	2.736.897,47	434.757,75	-127.106,00	4.795.929,70
Buitenhof 1.7.7	3.476.884,43	166.530,68	10.486,98		3.632.928,13
Oostervaart-Oost 1.8.3	4.200.881,72	91.940,99	0,00		4.292.822,71
HanzePark (Schouw-Oost) 2.2.4	8.451.463,79	1.770.754,38	815.410,80		9.406.807,37
Lelystad Noord-West 2.2/2.3	-2.212.247,16	1.533.955,84	297.161,17		-975.452,49
Kust: Hoofdstructuur 2.3.0	211.973,36	67.008,87	0,00		278.982,23
Kust: Kust-Centraal 2.3.1	898.083,15	38.379,28	0,00		936.462,43
Kust: Bataviahaven (Havenkwartier) 2.3.1	7.630.245,36	689.481,95	267.454,00		8.052.273,31
Kust: Meerdijkhaven, Graansteiger 2.3.6	884.645,62	37.601,24	0,00		922.246,86
Kust: Meerdijkhaven, Noorderzijl 2.3.6	1.000.357,02	42.515,17	0,00		1.042.872,19
Kust: Bataviastad (Kust Museaal) 2.5.1	1.137.455,20	1.048.498,58	1.451.309,90		734.643,88
Kust: Houtribhoogte 2.5.2	4.222.887,64	415.470,95	466.185,07		4.172.173,52
Schoener-Zuidwest 2.4.7	1.571.445,37	91.610,57	321.904,79	92.264,00	1.341.151,15
Noordzoom 1e fase Oost 2.7.1	-144.150,78	63.898,30	-7.546,00	7.546,00	-72.706,48
Werkeiland 3.5.3	487.302,10	50.742,53	71.140,00		466.904,63
Noordersluis 3.8.0	316.691,51	1.350.881,18	619.827,93	174.466,00	1.047.744,76
Noordersluis-Zuidoost 3.8.1	121.179,52	15.914,74	-1.148,00	14.504,00	138.242,26
Westerdreef Zichtlocatie 3.8.1	747.365,42	32.194,98	5.668,00	-5.668,00	773.892,40
Rivierenbuurt 4.2.5	345.143,66	48.875,64	-206.626,00	206.626,00	600.645,30
Warande Hoofdplanstructuur 5.2/5.3	10.972.291,78	986.488,22	88.748,00		11.870.032,00
Warande 1e deelgebied 5.2/5.3	33.827.808,25	3.531.171,48	3.433.963,78		33.925.015,95
Flevopoort 5.8.0	17.170.350,18	723.820,76	198.752,00	-27.006,00	17.695.418,94
Flevokust 7.1.8.	5.874.028,13	1.014.183,37	0,00		6.888.211,50
Larserpoort 7.8.1	1.920.017,31	92.687,63	22.674,00	-22.674,00	1.990.030,94
Subtotaal (B-staten)	105.605.892,56	16.641.504,80	8.290.124,17	312.952,00	113.957.273,19

Resultaat complexen (inclusief Staat Q)

Omschrijving	Oorspronkelijk bedrag van de kapitaaluitgaven aan het begin van het dienstjaar 2011	Vermeerderingen in 2011	Verminderings in 2011	Winst nemen	Oorspronkelijk bedrag van de kapitaaluitgaven aan het einde van het dienstjaar 2011
Gronden zonder kostprijsberekening					
Ravelijn 0.0.6	-133.694,93	436,11	-133.258,82	133.258,82	0,00
Gordiaan - De Veste kantorenterrein 0.2.1	0,00	592,41	592,41	-592,41	0,00
Gordiaan - Kop van de De Veste 0.2.1	564.846,40	5.753,68	5.753,68	-5.753,68	564.846,40
Gordiaan - Campus 0.3.0	2.949.162,85	2.900,21	0,00		2.952.063,06
Gordiaan - Spaceboxen Grietenij 0.3.0	-163.847,75	3.534,33	0,00		-160.313,42
Zmlk-school De Zevenster 0.3.2	-254.570,81	167.721,14	0,00		-86.849,67
Gordiaan - Middendreef 0.3.4	51.655,83	62.044,02	219.875,00		-106.175,15
Centrum-Oost De Waterwijzer 1.0.0	1.059.277,22	42.410,82	0,00		1.101.688,04
Herontwikkeling Lelycenter (1.0.0)	0,00	32.798,31	0,00		32.798,31
Gildenhof (1.1.8)	0,00	1.922,31	1.922,31	7.741,69	0,00
Oostervaart Platinastraat 1.3.1	321.512,25	-233,76	0,00		321.278,49
Locatie Zuigerplasdreef/ Binnenhavenweg 1.3.7	165.541,55	-1.902,63	0,00		163.638,92
Hondsdrif 1.7.3	-201.447,01	97,07	0,00		-201.349,94
Gelderse Hout - Triade 1.7.7	698.915,80	-4.434,53	0,00		694.481,27
Gelderse Hout - Landtong 1.7.7	20.204,53	0,00	0,00		20.204,53
Oostervaart 1.8.1	0,00	-2.145,59	-2.145,59	4.745,59	0,00
Lelystad Noord-West (2.2/2.3)	365.000,00	129,40	129,40	-129,40	365.000,00
Havendiep nabij winkelcentrum 2.4.2	0,00	8.707,96	61.975,09		-53.267,13
Noordzoom fase 1 West (2.7.1)	0,00	10.669,25	10.669,25	-10.669,25	0,00
Noordzoom fase 2 Midden 2.7.1	1,00	8.698,72	0,00		8.699,72
Landstrekenwijk 3.1.0	-309.823,22	3,84	-309.819,38	309.819,38	0,00
Lelystad-Haven 3.5.1	-46.274,73	8.263,45	-38.011,28	38.011,28	0,00
Werkeiland Binnengebied 3.5.3	423.247,69	11.953,12	11.953,12	-11.953,12	423.247,69
Recreatiezone bovenwater 3.7.2	0,00	-263,24	-263,24	263,24	0,00
Boswijk OBG-terrein 4.1.3	0,00	36,15	36,15	-36,15	0,00
Waterwijk 4.2.0	0,00	-81,04	-81,04	81,04	0,00
Landerijen (4.3.0)	-1.554.844,18	34.206,11	77.731,10		-1.598.369,17
Larserplein 4.7.8	1.363.615,02	7.605,07	80.000,00		1.291.220,09
Warande Restgebieden 5.2/5.3	9.809.579,22	187.251,34	0,00		9.996.830,56
Flevokust Noord 7.1.8	4.225.418,00	58.083,08	0,00		4.283.501,08
Lelystad Airport (7.5.8)	7.685,86	96.396,63	104.082,49	-104.082,49	0,00
Larserpoort Barenbrug 7.8.1	7.261.949,26	-138,71	7.261.810,55	-801.808,55	0,00
Megapark Larserpoort 7.8.1	826.067,98	146.993,76	25.000,00		948.061,74
Larserpoort Klunder 7.8.1	6.934.821,46	23.419,93	0,00		6.958.241,39
Subtotaal (A-staten)	34.383.999,29	913.428,72	7.377.951,20	-441.104,01	27.919.476,81

Resultaat complexen (inclusief Staat Q)

Omschrijving	Oorspronkelijk bedrag van de kapitaaluitgaven aan het begin van het dienstjaar 2011	Vermeerderingen in 2011	Verminderingen in 2011	Winst nemen	Oorspronkelijk bedrag van de kapitaaluitgaven aan het einde van het dienstjaar 2011
Realisatie Embrassade (bypass Schouw)	324.335,92	9.285,08	333.621,00	74,74	0,00
Verkeersmaatregelen Groene Carré	-565.703,00	526.505,23	0,00		-39.197,77
Natuuractiviteitencentrum (NAC)	0,00	42.722,49	0,00		42.722,49
Subtotaal (C-staten)	-241.367,08	578.512,80	333.621,00	74,74	3.524,72
Overige werken					
Geb. in tijd. beh. pand Wissel 0.0.0	-73,15	73,15	0,00		0,00
Geb. in tijd.beh. pand Rabobank 0.0.0	-1.755,96	1.755,96	0,00		0,00
Geb. in tijd.beh. pand Bioscoop 0.0.0	1.162.700,03	-15.795,79	0,00		1.146.904,24
De Waag-Noord 0.0.1	12.172,55	-12.172,55	0,00		0,00
Citysigning Bataviastad 2.5.1	0,00	2.298,85	51.600,00		-49.301,15
Woonschepen 3.2.9	153.680,26	-5.502,73	0,00		148.177,53
Noordersluis Woonwagencentrum 3.8.2	630.777,47	-630.777,47	0,00		0,00
Stimulering CPO / PO Warande / Beginweg 8.8.9	-198.462,38	105.538,03	0,00		-92.924,35
Stimulering woningbouw 8.8.9	-793.000,00	2.176.831,94	1.575.331,94		-191.500,00
Lokaal Akkoord Centrada 8.8.9	0,00	0,00	0,00		0,00
Locatieverkenning Voortgezet Onderwijs 8.8.9	933,85	11.748,10	12.681,95	-12.681,95	0,00
Erfpachtcomplex 8.9.9	0,00	329.914,31	329.914,31	346.461,85	0,00
Subtotaal (D-staten)	966.972,67	1.963.911,80	1.969.528,20	333.779,90	961.356,27
Voorzieningen	-14.578.479,52		5.610.918,80	-6.972.259,80	-20.189.398,32
Totaal	126.137.017,92	20.097.358,12	23.582.143,37	-6.766.557,17	122.652.232,67
Grondverkopen zonder aktepassering	-260.789,92	260.789,92	0,00		0,00
Totaal geïnvesteerd vermogen	125.876.228,00	20.358.148,04	23.582.143,37	-6.766.557,17	122.652.232,67
In erfpacht uitgegeven gronden	8.748.879,48	213.294,41	0,00		8.962.173,89
Totaal generaal	134.625.107,48	20.571.442,45	23.582.143,37	-6.766.557,17	131.614.406,56

Bijlagen

Inbreng van gronden

In 2011 zijn ten laste van het grondbedrijf de onderstaande percelen verworven.

I.	<u>Van de Staat der Nederlanden</u>		
	1.865 m ²	in het gebied Museumkwartier	2.5.1
	1.385 m ²	in het gebied Noordersluis	3.8.0
	<u>280 m²</u>	in het gebied Warande	5.0.0
	3.530		
I.	<u>Van derden</u>		
	1.617 m ²	in het gebied Stadshart De Waag	0.0.1
	<u>4.567 m²</u>	in het gebied Embrassade	0.0.6
	6.184 m ²		
Totaal	<u>9.714 m²</u>		

Uitgifte van gronden

In 2011 zijn de volgende gronden uitgegeven:

Omschrijving	Hoeveelheid in m ²	Waarvan per 31-12-2011 nog te transporteren in m ²
Verkopen		
Embrassade 0.0.1	2.858	
Middendreef 0.3.4	1.759	
Gildenhof 1.1.8	151	
Oostervaart 1.8.2	12	
Hanzepark 2.2.4	3.653	
Schouw-west 2.2.5	554	
Galjoen 2.3.7	1.113	
Botter 2.4.2	578	
Schoener-west 2.4.7	1.717	
Museumkwartier 2.5.1	4.506	
Noordzoom-midden 2.7.1	10.531	
Noordersluis 3.8.0	3.764	
Noordersluis 3.8.1	212	
De Landerijen 4.3	1.356	
Larserplein 4.7.8	400	
Warande deelgebied 5.0.0	14.731	
Flevopoort 5.8.0	2.174	
Barenbrug 7.8.1	166.807	
BD-gebied 8.8.9	1.453	
Totaal	218.329	0

De totaal in 2011 uitgegeven oppervlakte kan naar bestemming als volgt worden gespecificeerd:

- woningbouw	22.582 m ²
- bedrijfsvestigingen	25.377 m ²
- uitname t.b.v. AD	0 m ²
- diversen	170.370 m ²
Totaal	218.329 m²

Vergelijkend overzicht over de periode 1997 t/m 2011:

Jaar	Woningbouw	Bedrijfs- vestigingen	Bijzondere doeleinden	Uitname t.b.v. AD	Diversen	Totaal
1997	179.097	141.950	15.989		12.404	349.440
1998	220.234	332.605	30.109		30.041	612.989
1999	431.190	167.740	14.591		20.255	633.776
2000	339.610	162.047	4.341		353.298	859.296
2001	438.995	172.409	1.274		36.563	649.241
2002	60.447	69.434	11.074		28.321	169.276
2003	358.097	21.766	0	280.143	114.355	774.361
2004	15.319	70.620	7.869		3.264	66.434
2005	89.792	54.603	32		43.870	188.297
2006	140.013	27.697		8.662	49.947	226.319
2007	622.114	67.793			33.922	723.829
2008	75.469	72.595	5.004	8.026	9.205	170.299
2009	74.537	44.866		1.884	8.474	129.761
2010	36.894	48.122			212.237	297.253
2011	22.582	25.377			170.370	218.329
Totaal	3.051.170	1.454.247	90.283	298.715	956.156	6.068.900

Gronden in beheer bij het grondbedrijf per 31 december 2011 (in m²)
(Exclusief de in erfpacht uitgegeven gronden)

Bijlage 2

Nr.	Saldo per	Verwerving	Uitgiften	Uitnamen	"om niet"	Saldo per		
complex	1-1-2011	2011	2011	2011	2011	31-12-2011		
Gebied/omschrijving					Correcties			
0.0.0	De Waag-noord	1.178	1.617			2.795		
0.0	Stadshart	53.640				53.640		
0.0.1	Embrassade	23.575				23.575		
0.0.4	Gordiaan	7.379				7.379		
0.0.6	Ravelijn	17.807	4.567	2.858		19.516		
0.2.1	De Veste kantorenterrein	7.949				7.949		
0.2.1	Kop van de Veste	24.449				24.449		
0.3.0	Gordiaan Campus	210.826				210.826		
0.3.4	Gordiaan Middendreef	3.719		1.759		1.960		
1.0.0	Centrum-oost	28.076				28.076		
1.0.2	Langevelderslag / Houtribpark	112.962				112.962		
1.1.8	Gildenhof	0		151	151	0		
1.3.1	BD-gebied nabij Oostervaart (Platinastraat)	20.404		1.453		18.951		
1.3.7	Binnenhavenweg / Zuigerplasdreef	15.500				15.500		
1.7.7	Buitenhof	96.086				96.086		
1.7.7	Gelderse Hout	48.745			-9.164	39.581		
1.7.7	Landtong Dronterweg	66.911				66.911		
1.8.1	Oostervaart	0		12	12	0		
1.8.3	Oostervaart -oost	217.885				217.885		
2.1.2	Karveel	1.250				1.250		
2.2.2	Kempenaar WOP III-GH	425				425		
2.2.4	Hanzepark (Schouw-oost)	150.470		3.653		146.817		
2.2.5	Schouw-west	0		554	554	0		
2.2.7	HVL-locatie Schouw 45 (13 won.) WOP I-P	8.370				8.370		
2.2.7	Unicum locatie WOP1-Q	2.040				2.040		
2.3.1	Kust-centraal	39.338				39.338		
2.3.1	Bataviahaven (Havenkwartier)	61.397				61.397		
2.3.2	Punter herontwikkeling ALDI-locatie	719				719		
2.3.3	Jol-Centre (W233c)	3.350				3.350		
2.3.3	Jol W II-W (W233-n)	7.373				7.373		
2.3.6	Meerdijkhaven Graansteiger	32.233				32.233		
2.3.6	Meerdijkhaven Noorderzijl	75.356				75.356		
2.3.7	Galjoen-zuid (W237a)	0		1.113	1.113	0		
2.4.2	Havendiep Winkelcentrum	1.079		578		501		
2.4.7	Schoener	0		1.717	1.717	0		
2.5.1	Kust Museaal (Bataviastad)	177.709	1.865	4.506		175.068		
2.7.1	Noordzoom fase 1 Oost	47.619				47.619		
3.1.0	Landstrekenwijk	26				26		
3.2.9	Woonschepen	6.171				6.171		
3.5.1	Lelystad-Haven	83.844				83.844		
3.5.2	Lelystad-Haven	1.000				1.000		
3.5.3	Werkeiland	2.695				2.695		
3.8.0	Noordersluis	230.586	1.385	3.764		228.207		
3.8.1	Noordersluis-zo	44.388		212		44.176		
3.8.1	Westerdreef zichtlocatie	51.007				51.007		
4.1.3	Boswijk OBG-terrein	145				145		
4.1.3	Boswijk Bedrijventerrein	1.269				1.269		
4.1.5	Wold Starterswoningen	230				230		
4.2.0	Waterwijk	5.000				5.000		
4.2.5	Rivierenbuurt-zo	72.741				72.741		
4.3.0	De Landerijen	641.226		1.356		639.870		
4.7.8	Larserplein	156.011		400		155.611		
5.0.0	Warande deelgebied 1	960.871	280	14.731		946.420		
5.0.0	Warande restgebieden	275.670				275.670		
5.8.0	Flevopoot	1.167.319		2.174		1.165.145		
7.1.8	Flevokust	2.171.227				2.171.227		
7.8.1	Larserpoot	286.026				286.026		
7.8.1	Larserpoot Klunder	440.550				440.550		
7.8.1	Larserpoot Barenbrug	249.724		166.807	486	83.403		
-	Ecozone	11.750				11.750		
-	BD-terreinen	33.199		10.531		22.668		
TOTAAL		8.458.494	9.714	218.329	0	0	-5.131	8.244.748

kredieten/ budgetten t.i.v.	omschrijving	Bedrag
Planvoorbereiding	1.0.0 Herontwikkelen Lelycenter (opstellen exploitatieplan)	75.000
	5.1.0 Aframen budget Informatiecentrum Warande deelgebied 1 uit 2008	-512.938
	5.1.0 Informatiecentrum Warande deelgebied 1 (voor 2 jaar)	81.250
	5.1.0 Marketing Warande 1e deelgebied	65.000
	7.1.8 Flevokust Van der Wiel beëindiging intentieverklaring	661.018
	Werkplan Stadsontwikkeling Algemene Planvoorbereiding	2.352.070
		2.721.400
Bouwrijp maken	0.0.3 Stadshart Wissel Promesse	248.000
	2.5.1 Tankstation Batavia Markerwaarddijk	268.000
	3.8.0 Noordersluis locatie Vaartweg noord	333.000
	5.1.1. Warande deelgebied 1, deelplan 1, Ter Steege	35.090
	5.1.3 Warande deelgebied1, deelplan 3, Toegangsweg Drijvend Wonen	77.000
	5.1.3 Warande deelgebied1, deelplan 3, Fietsstraat Drijvend Wonen	67.000
		1.028.090
Terreinafwerking	0.0 Citysigning (richtingaanwijzers) Stadshart	52.400
	0.0.2 Stadhuisplein i.v.m. oplevering stadhuis	50.000
	0.3.4 Parallelweg Middendreef	22.000
	2.2.4 Hanzepark Bremenstraat fase 2	311.000
	2.2.4 Hanzepark park	386.200
	2.3.3 Jol Parkeiland wijkontwikkelingsplan noord west	373.000
	2.3.7 Galjoen-zuid wijkontsluitingsweg	242.000
	3.8.0 Woonwagencentrum Noordersluis (zetting)	100.000
	5.0.0 Warande Verplanten bomen	64.500
	5.1.0 Warande deelgebied 1, Speelvoorzieningen	400.000
	5.1.1 Warande deelgebied 1, deelplan 1, Huisaansluitingen particuliere kavels	31.250
	5.1.1 Warande deelgebied 1, deelplan 1, Centrada	441.000
	5.1.1. Warande deelgebied 1, deelplan 1, Ter Steege	131.470
	8.8.9 Bosweg 20, Ontsluiting de tuinbutler	54.350
		2.659.170
	Diversen	0.0.1 Verwerving en sloop Waagstraat 2 Van Olst brandstofpunt
0.0.2 Aanvullende Planschade chinees vegetarisch restaurant Yuan		4.924
0.0.2 Aanvullende planschade De Chinese Muur		85.926
0.0.3 Stadshart de Wissel, Aanleg bewaakte fietsenstalling		41.000
0.0.5 Parkwijk Poppodium (muziektent)		24.000
1.0.0 Lelycenter Sloop Waterwijzer		197.337
2.2.4 Hanzepark Watergangen oost		291.300
2.2.5 Schouw de Bolder WOP NW, Inrichting Jongerenlokaal MFA Hanzeborg		45.000
2.5.1 Bataviastad Verwerving grond Museumkwartier		30.000
2.5.1 Bataviastad voorfinanciering herbouw Bataviawerf		126.000
2.7.1 Noordzoom Kofschip Bijdrage aan Prorail voor raildempers		44.590
3.8/5.0 Aankoop percelen grond Larserdreef en Vaartweg		16.801
4.3.4 Landerijen Onderzoek en aanpassingen brug de Anaconda		90.000
5.1.0 Warande deelgebied 1, deelplan 1, Tijdelijk beheer		42.000
		1.991.778
		Totaal in 2011 aangevraagde kredieten
	In bedrijfsbegroting 2011 opgenomen	600.000
	Restant kredieten 2010	9.219.766
	Totaal voor 2011 beschikbaar	18.220.203

Overzicht Reserves en Voorzieningen

Bijlage 4

	Saldo per 31-12-2010	Winstverdeling 2010	Saldo per 01-01-2011	Rente bijschrijving	Stor- tingen	Onttrek- kingen	Saldo per 31-12-2011
Algemene Reserve	676.106	501.171	1.177.277			-1.100.000	77.277
<i>Bedrijfsresultaat 2010</i>	48.087	-48.087	0				0
Bedrijfsresultaat 2011						-6.766.557	-6.766.557
Reserve Risico Grondexploitatie	11.340.480	-453.083	10.887.397		2.044.208		12.931.605
Reserve Antwoord van Lelystad	2.329.380		2.329.380		340.000	-1.922.416	746.964
Reserve Kust	4.734.084		4.734.084	201.199			4.935.283
Reserve Exploitatierisico Stadshart	2.178.145		2.178.145			-2.178.145	0
Reserve Erfpachtgronden	680.670		680.670				680.670
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen <i>Voor specificatie zie bijlage 5: Nota Bovenwijkse Voorzieningen</i>	3.505.721		3.505.721	148.993	82.146	-200.000	3.536.861
Reserve Grondexploitatie Omala	1.500.000		1.500.000		1.000.000		2.500.000
Totaal reserves	26.992.674	0	26.992.674	350.192	3.466.354	-12.167.118	18.642.102
Voorziening Stadshart	1.361.000		1.361.000				1.361.000
Voorziening Hanzepark	2.471.381		2.471.381		97.907		2.569.288
Voorziening onderhanden werken					6.928.613		6.928.613
Voorziening kavels Larserpoot	4.758.847		4.758.847			-586.026	4.172.821
Voorziening Megapark Larserknoop	826.068		826.068				826.068
Voorziening restgebieden Warande	2.917.829		2.917.829		187.251		3.105.081
Voorziening Warande deelgebied 1	648.811		648.811				648.811
Voorziening overslagterminal	1.361.341		1.361.341			-1.361.341	0
Voorziening Noordzoom fase 1 oost	0		0		14.790		14.790
Voorziening Werkeiland	0		0		55.024		55.024
Bedrijventerrein Flevopoort	0		0		274.700		274.700
Voorziening Werkeiland binnengebied	173.925		173.925				173.925
Voorziening De Waterwijzer	59.277		59.277				59.277
Totaal Voorzieningen:	14.578.479	0	14.578.479	0	7.558.285	-1.947.367	20.189.398

De **Algemene reserve grondbedrijf** is ingesteld om te beschikken over eigen vermogen om een flexibel financieel beleid en een actieve grondpolitiek te voeren. De benodigde hoogte van de algemene reserve hangt samen met het terugverdienen van het geïnvesteerde vermogen buiten de vastgestelde grondexploitaties. Immers bij de vastgestelde grondexploitaties zijn de financiële consequenties reeds geaccepteerd en verwerkt in de bestemmingsreserves of algemene reserves. Bij het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) 2011, voorheen Nota Weerstand, is besloten de hoogte van deze reserve te baseren op de IFLO-norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden) zijnde 10% van de boekwaarde minus de voorzieningen. Dat resulteert in een gewenste hoogte van € 1.958.230. In 2011 is bij de halfjaarrapportage besloten het geprognostiseerde rekeningtekort van de Algemene Dienst te verkleinen door onder andere een eenmalige onttrekking aan de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf van € 1,1 miljoen. De stand van de Reserve is ultimo 2011 € 77.277,- (saldo voor winstbestemming).

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

De reserve kan worden aangewend voor:

- de afdekking van tekorten vanwege negatieve grondexploitaties bij de start van een complex;
- de afboeking van boekwaarden van terreinen cq. panden die de marktwaarde te boven gaan;
- om incidentele tegenvallers buiten lopende complexen op te vangen;
- het bekostigen van specifieke doelen welke door de gemeenteraad worden bepaald.

De **Reserve Risico Grondexploitatie** is bedoeld om risico 's binnen de grondexploitatie af te dekken. Deze risicoreserve kan op basis van de gecalculerde risico 's zoals vastgelegd in het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2011 en op grond van een aantal getroffen voorzieningen afnemen met € 7.162.890,-. Deze afname is meegenomen in de winstbestemming 2011.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

Reserve Antwoord van Lelystad. In verband met de economische crisis loopt het Grondbedrijf extra risico voor de afzet van woningen en bedrijven. De in 2009 ingestelde maatregelen onder de noemer "Het Antwoord van Lelystad" waarvoor € 6.500.000 uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS) ter beschikking is gesteld zijn dit jaar beëindigd. 56 kavelkopers hebben gebruik gemaakt van 2 jaar uitgestelde betaling. 281 kopers in de Warande van zowel kavels als projectbouw woningen hebben een bijdrage van € 2.600,- ontvangen in de aansluitkosten op de stadsverwarming. Grondexploitaties zijn ontlast voor rentederving en projectontwikkelaars zijn extra gestimuleerd. Om alle verplichtingen uit de tot en met 2011 afgesloten contracten te kunnen nakomen is voor de komende 2 jaar nog een bedrag van € 747.000,- benodigd. Het alsdan resterende bedrag ad € 966.000,- is afgestort in de Algemene Reserve gemeente Lelystad. Bij de Begroting 2011 is besloten tot deze bezuinigingstaakstelling van € 1 miljoen.

De Reserve Kust is ingesteld voor het gebied dat wordt aangegeven in het masterplan kust. De prognoseberekeningen van de hele exploitatie van dat gebied zijn gebaseerd op de onderdelen die in de eerste tien jaar worden gerealiseerd. De reserve is bedoeld om de resultaatverschillen tussen de grondexploitaties van de onderscheiden deelgebieden aan de kust te egaliseren. Hierbij moet het uiteindelijk resultaat op nihil uitkomen. In 2011 heeft alleen een rentebijdrage plaatsgevonden

van € 201.199.

Op deze reserve wordt 4,25% rente bijgeschreven.

De **Reserve exploitatierisico Stadshart** is ingesteld om risico 's tijdens de exploitatieduur van het stadshart. In 2010 is het stadshart opgenomen in het onderhanden werk van het grondbedrijf en in 2011 is OMS geliquideerd. Conform een in 2010 door de raad genomen besluit bij het vaststellen van de grondexploitatie stadshart is een onttrekking gedaan van € 326.000. Het restant ad € 1.852.208 is bij besluit MPG 2011 toegevoegd aan Reserve Risico Grondexploitaties.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

Het doel van de **Reserve Erfpachtgronden** is het afdekken van risico 's van vervuiling ten aanzien van de in erfpacht uitgegeven gronden en de op lange termijn verhuurde gronden. Deze reserve wordt in 2012 afgestort in de Algemene Reserve gemeente Lelystad om deze op peil te brengen.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

De **Reserve Bovenwijkse Voorzieningen** is ingesteld om dat deel van de grondkosten te financieren dat niet rechtstreeks aan één complex kan worden toegerekend. De afdracht vindt gefaseerd plaats aan de hand van terreinuitgifte. Verder wordt de reserve gevoed met verkregen subsidies voor de realisatie van de opgenomen werken of aanwending van algemene subsidies. Tevens kan er sprake zijn van bijdragen van derden. De vermeerdering in 2011 bestaat uit € 148.993 aan bijgeschreven rente en € 82.146 storting op basis van verkochte gronden. Deze storting vindt plaats op basis van een vast bedrag per verkochte vierkante meter grond. Om het bij de halfjaarrapportage geprognosticeerde rekeningtekort te dekken is o.a. besloten aan deze reserve € 200.000 te onttrekken. Op deze reserve wordt 4,25% rente bijgeschreven.

Reserve **Grondexploitatie**risico **OMALA**

De exploitatie van de gronden gelegen tussen het bedrijventerrein Larserpoort en de luchthaven Lelystad wordt door OMALA NV ter hand genomen. OMALA NV is een samenwerkingsverband van de gemeente Lelystad, de gemeente Almere en de provincie Flevoland, ieder voor een één derde deel. OMALA NV verricht de werkzaamheden voor AGC CV (Airport Garden City CV). In 2011 is door de drie vennoten de eerste onverdeelde kavel, Larserpoort Barenbrug, economisch ingebracht in de CV. Tegenover de inbreng van de gemeente Lelystad is een lening ingesteld van € 2,1 miljoen.

Bij raadsbesluit op 25 november 2009 tot oprichting van OMALA is tevens besloten een reserve in te stellen voor het afdekken van de risico 's ad € 1,5 miljoen en een voorziening van € 1,0 miljoen.

De grondexploitatie OMALA vertoont overigens een positief resultaat.

Bij vaststelling van de jaarrekening 2010 is besloten de voorziening OMALA ad € 1,0 miljoen te storten in de bestemmingsreserve OMALA ter dekking van de opstartrisiko's.

Voorziening overslagterminal

Bij het MPG 2011 is besloten het saldo van de voorziening overslagterminal vrij te laten vallen aan de reserveringen binnen het ROS met de labeling "Reservering Economische Structuur" (RES). Besloten is ook om de voorziening op te heffen.

Extra Voorziening onderhanden werken

In 2011 is een extra voorziening getroffen van € 6.928.613,= in verband het uitwerken van meerdere scenario 's en het wijzigen van parameters binnen de grondexploitaties.

Overige Voorzieningen

Voor een toelichting op de overige voorzieningen wordt verwezen naar de toelichting op de A- en B-staten.

Nota Bovenwijkse Voorzieningen

Bijlage 5

Omschrijving	Verantwoord in dienstjaar	Totaal t/m dienstjaar verantwoord	Bedrag van de aangevane verplichtingen	berekening d.d. 01-01-2004		Calculatie verschillen kolom 4-3-3a	Nog beschikbaar volgens laatste voorcalculatie kolom 5-4	Vermoedelijk nog te besteden/te ontvangen
				ingecalculeerd voor uitgevoerd of nog zijnde plannen	in totaal			
1	2	3	3a	4	5	6	7	8
Lijst van projecten:								
Fietsschakels langs Salland		0,00		0,00	109.650,00		109.650,00	206.000,00
Aanpassing verl.Torenv.weg		0,00		0,00	1.512.000,00		1.512.000,00	1.859.569,00
Geluidswal Boeier		0,00		0,00	114.000,00		114.000,00	140.206,00
LV-routes incl.verlichting		303.000,00		303.000,00	606.000,00		303.000,00	372.652,00
Ontsl.weg cl.1/2 op Markerdr. / A6		0,00		0,00	404.687,00		404.687,00	497.714,00
Busbruggen incl. busbaan		0,00		0,00	1.982.125,00		1.982.125,00	2.437.764,00
Bijdrage aan ecozone		140.359,00		140.359,00	400.000,00		259.641,00	319.326,00
Afgesloten projecten		9.873.834,75		9.873.834,75	11.528.197,68		1.654.362,93	0,00
Zich nog aandienende projecten		1.846,52		1.846,52	877.300,00		875.453,48	5.952.467,64
Onttr.t.g.v. Algemene Dienst	200.000,00	1.550.000,00		1.550.000,00			-1.550.000,00	
Rente	-148.993,14	-1.958.912,17		-1.958.912,17	-353.835,68		1.605.076,49	-189.384,00
Totaal (a)	51.006,86	9.910.128,10		9.910.128,10	17.180.124,00		7.269.995,90	11.596.314,64
Bijdrage:								
0.3.4 Middendreef	12.963,83	97.903,07		97.903,07	84.777,00		-13.126,07	0,00
1.8.3 Oostervaart-oost		594.807,22		594.807,22	1.208.573,72		613.766,50	746.949,00
2.3.1 Kust-centraal		0,00		0,00	0,00		0,00	55.680,00
2.3.1 Bataviahaven		118.532,96		118.532,96	0,00		-118.532,96	134.940,00
2.3.6 Meerdijkhaven		0,00		0,00	0,00		0,00	415.094,00
2.4.7 Schoener	12.654,29	20.877,59		20.877,59	0,00		-20.877,59	128.748,00
2.5.1 Bataviastad	33.209,22	172.353,64		172.353,64	0,00		-172.353,64	415.735,00
2.5.2 Houtribhoogte		614.977,98		614.977,98	0,00		-614.977,98	0,00
2.7.1 Noordzoom fase 1 oost		67.082,40		67.082,40	0,00		-67.082,40	100.680,00
3.8.1 Westerdreef		83.993,00		83.993,00	131.314,00		47.321,00	142.193,00
4.3 De Landerijen	88,44	4.654.449,73		4.654.449,73	5.343.036,16		688.586,43	0,00
5.8 Flevopoort	16.022,38	1.341.057,76		1.341.057,76	4.819.231,01		3.478.173,25	3.751.508,00
7.1.8 Flevokust		7.984,77		7.984,77	0,00		-7.984,77	0,00
Afgesloten projecten		2.902.129,43		2.902.129,43	2.608.025,25		-294.104,18	0,00
Overige	7.207,86	64.261,08		64.261,08	0,00		-64.261,08	1.248.694,00
Subsidies		0,00		0,00	500.000,00		500.000,00	0,00
Beginsaldo		2.706.577,67		2.706.577,67	2.714.479,86		7.902,19	0,00
Totaal (b)	82.146,02	13.446.988,30		13.446.988,30	17.409.437,00		3.962.448,70	7.140.221,00
Totaal (a-b)	-31.139,16	-3.536.860,20		-3.536.860,20	-229.313,00		3.307.547,20	4.456.093,64