

KADER Meerjarenperspectief
Grondbedrijf
2015

GEMEENTE LELYSTAD

APRIL / MEI 2015

KADER MEERJARENPECTIEF GRONDBEDRIJF 2015

GEMEENTE LELYSTAD

COLOFON

TITEL : KADER MEERJARENPECTIEF GRONDBEDRIJF 2015

DATUM : 4 MEI 2015

INHOUD

Voorwoord	5	
1.	Samenvatting	6
2.	Inleiding	8
3.	grondexploitaties - woongebieden	12
3.1.	Algemeen	12
3.2.	overzicht per grondexploitatie	13
4.	grondexploitaties – bedrijventerreinen	12
4.1	algemeen	12
4.2	overzicht per grondexploitatie	12
5.	(Financiële) positie Grondbedrijf	14
5.1.	Algemeen en organisatorisch	14
5.2	financieel	15
5.3	weerstandsvermogen	16
6.	Risicobeheersing	18
6.1.	Algemeen	18
6.2.	Risico's	18
7.	Verwachte ontwikkelingen	22
7.1.	Algemeen	22
7.2.	Af te sluiten grondexploitaties	22
7.3.	herzieningen van Complexen met Vastgestelde grondexploitaties	23
7.4.	nog niet in exploitatie genomen gebieden	24
7.5.	Complexen met Grondexploitaties in voorbereiding	25
7.5.1.	Flevokust	25
7.6.	Herstructurering en samenwerkingsverbanden	25
7.6.1.	Omala	25
8.	Reserve Ontwikkeling Stad (R.O.S.)	26
8.1.	Algemeen	26
8.2.	Grondslagen voor resultaatbepaling en winstbestemming	26
8.3.	Prognose stortingen in Reserve Ontwikkeling Stad	26

VOORWOORD

Voor u ligt de nota: “Kader Meerjarenperspectief Grondbedrijf (2015)”. Met deze kader MPG wordt het gemeentebestuur inzicht geboden in de financiële positie van het Grondbedrijf.

Sinds 2013 wordt bij de vaststelling van de Kadernota ook een Kader Meerjarenperspectief Grondbedrijf (kader MPG) aangeboden, waarin het financiële deel wordt verantwoord. De kader MPG sluit aan op de meest recente rekeningcijfers. In deze kader MPG wordt op hoofdlijnen een eerste uitwerking gegeven van de beheersmaatregelen die voor de middellange termijn zijn bepaald in de Raam MPG 2014. Het verder – op de details van de verschillende Grondexploitaties - uitgewerkte Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) wordt in het najaar bij de vaststelling van de Programmabegroting 2016 aangeboden.

De Raad stelt de kaders vast. Daarom wordt de kader MPG aan de Gemeenteraad voorgelegd ten tijde van de kadernota voor de begroting van het volgende jaar. De financiële effecten van hetgeen binnen het Grondbedrijf actueel is, kunnen immers van direct belang en invloed zijn op de begroting of rekening van de gemeente. Reden om een zo goed mogelijk inzicht te geven in de stand van zaken, de geplande activiteiten en uitwerking van sturingsmaatregelen, etc.

Per saldo is de economie in bijna acht jaar tijd niet gegroeid; een lange tijd van economische stagnatie. Het voorzichtige economische herstel zorgt er voor dat de situatie op de arbeidsmarkt niet sterk en snel verbetert. Dit beeld zien we ook in Lelystad terug. In de eerste maanden van 2015 is echter de belangstelling voor zowel bouwgrond voor woningen als bedrijfsvestigingen gestegen. Het aantal transacties is in 2015 (42 woningen) al hoger dan in geheel 2014 (7 woningen) De balans tussen geïnvesteerd vermogen en (haalbare) resultaten blijft nog wel broos.

Er zal in de loop van dit jaar ook al begonnen worden met de eerste voorbereidingen op de Raam MPG 2016. Daarin zullen ook de wat langere termijn maatregelen uit de Raam MPG 2014 nader worden uitgewerkt evenals de actualisatie van het (woning)bouwprogramma. De afkondiging van het luchthavenbesluit leidt tot meer gesprekken met ondernemers. Er zijn gesprekken gaande over een mogelijke vestiging van een hotel op het Larserplein. Het Stadshart lijkt in een fase te komen dat nog uit te voeren projecten ingebed zouden kunnen worden in de reguliere organisatie. De woningbouwontwikkelingen kunnen dan in een aparte Grondexploitatie vorm gegeven worden. Hieraan zal de komende maanden aandacht worden besteed met name om de financiële gevolgen goed te kunnen uitlijnen.

De directeur van het Grondbedrijf,

G.J. Put

1. SAMENVATTING

Met de nota "Kader Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2015" wordt inzicht geboden in de financiële positie. Dit kader maakt deel uit van de sturings- en verantwoordingsstructuur binnen het Grondbedrijf van Raam MPG – Kader MPG – Begrotings MPG – Jaarrekening.

In 2015 vindt geen scenario analyse plaats en wordt het geplande programma niet aangepast. Dit is het jaar waarin de korte termijn maatregelen worden geëffectueerd, de eerste effecten gepresenteerd en de middellange termijn maatregelen nader worden uitgewerkt. De lange termijn maatregelen in het beheer van het Grondbedrijf worden bij de Raam MPG 2016 gepresenteerd en uitgewerkt.

Binnen de grondexploitaties voor woongebieden zijn voorzieningen getroffen voor de te verwachten nadelige resultaten. Inclusief de aanvullende voorzieningen die bij jaarrekening 2014 zijn voorgelegd voor Hanzepark, Houtribhoogte en Werkeiland. Er is besloten om de terreinafwerking binnen Warande versneld uit te voeren ten behoeve van de huidige bewoners, de extra rentekosten worden bij de programmabegroting 2016 vrijgemaakt door de Raad. Binnen het Stadshart wordt nagedacht over het instellen van een aparte grondexploitatie voor het woningbouwgebied Parkwijk.

Voor de bedrijventerreinen geldt dat de voorraad een impuls krijgt door de voorgenomen verwerving bij de Airport (kavel Klunder) nu het luchthavenbesluit is genomen. Aan de Flevokust zal (als de raad hiermee instemt) een nat bedrijventerrein worden voorbereid. Het voornemen om tot het verkleinen van de liggende voorraad te komen is nog niet geëffectueerd in afwachting van enkele kansrijk geachte ontwikkelingen. Wel zijn met betrekking tot het mogelijk verkleinen van de voorraad voorbereidende werkzaamheden verricht en risico's in beeld gebracht.

Binnen de bedrijfsvoering wordt een organisatorische transitie en herinrichting in uitvoering gebracht. Aandacht wordt gegeven aan de verkooporganisatie en de inrichting van het (agrarisch en tijdelijk) beheer. Dit laatste is een voorbereidende stap om vanuit een tijdelijk beheer met bijbehorende financieel strategische afwegingen te komen tot mogelijk verdere verkleining van de voorraad. Dit jaar zullen ook de voorgenomen lange termijn beheersmaatregelen nader worden uitgewerkt zodat deze bij de Raam MPG 2016 kunnen worden gepresenteerd.

Het grondbeleid is de uitwerking van het Ruimtelijk Ordeningsbeleid van de gemeente. In het huidige economisch perspectief wordt het ontwikkelen van de stad een proces met risico's en kansen maar ligt vooralsnog de financiële nadruk op de risico's. Het dekken van deze risico's met voldoende weerstandsvermogen is onderdeel van de totale financiële positie van de gemeente Lelystad. Hoewel er binnen de grondexploitaties rekening wordt gehouden met een benodigde buffer waarmee ontwikkelingen tot op zekere hoogte kunnen worden opgevangen, zijn er ook specifieke risico's (zie pagina 6.2 Risico's paragraaf specifieke risico's), die het niveau van de reguliere bedrijfsvoering van het Grondbedrijf overstijgen. Dit zijn risico's die niet direct beïnvloedbaar zijn of nog niet financieel te vertalen. Bijvoorbeeld vanaf 2016 zal het voeren van een Grondbedrijf onder de werking van de Vennootschapsbelasting vallen. De effecten hiervan worden momenteel onderzocht.

2. INLEIDING

De kader MPG geeft een verkenning ten aanzien van programma, prijs, planning en parameters. Hierbij geldt als basis de huidige programmering en vastgestelde strategische visie op toekomstige ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. Ook wordt in deze kader MPG 2015 een eerste uitwerking gegeven van de beheersmaatregelen die voor de middel lange termijn zijn bepaald in de Raam MPG 2014.

Programma

In de Raam MPG 2014 is een scenarioanalyse opgesteld m.b.t. de ontwikkelingen binnen Lelystad. De te treffen maatregelen zijn gebaseerd op wat gezien wordt als het meest waarschijnlijke middenscenario. We hebben bij de raam MPG 2014 vastgesteld dat we twee jaarlijks een scenario analyse doen waarbij in die twee jaar de effecten van de maatregelen uit de op basis van die scenarioanalyse gekozen strategie worden gemonitord en geëvalueerd en dienen als input voor de nieuwe scenario analyse. Op dit moment is uit de eerste effecten van de maatregelen geen aanleiding om het programma of de fasering tussentijds te herzien. Een volgend moment van heroverweging zal dus plaatsvinden bij de Raam MPG 2016 waartoe opnieuw een scenarioanalyse zal worden opgesteld. Onderzocht zal worden of hierin aansluiting gevonden kan worden met de scenario's die rond de assen "Urbanisatie en Maatschappelijke Kracht" ook op andere gemeentelijke beleidsvelden worden ontwikkeld. Daarbij zal ook aangesloten worden op de nieuwe woonvisie die in 2015 wordt ontwikkeld.

De actuele markt vraag richt zich nog wel op de goedkopere segmenten en de rijtjes woningen sterker dan op andere segmenten in de markt. Dit kan leiden tot een toenemende druk op aanpassing van de geprogrammeerde sectoren waarmee door eventuele aanpassingen de opbrengstpotentie mogelijk in groter risicoperspectief komt te staan. Anderzijds maken we ook steeds duidelijkere keuzes in de te ontwikkelen gebieden en passen we een strategie toe om duidelijkheid naar de markt uit te stralen. In dit kader is, vooruitlopend op de besluitvorming, de "voorziening herijking MPG" ingesteld. Een eerste stap in het vormen van deze voorziening is in de jaarrekening 2014 gezet. In de toekomst zal dit nog een vervolg moeten krijgen.

Prijs

Separaat zal een nota grondprijzen 2015-2016 worden voorgelegd. Er is geen aanleiding om tot een neerwaartse aanpassing over te gaan van de gehanteerde grondprijzen. In specifieke situaties wordt, binnen de financiële ruimte van de betreffende grondexploitatie, gekeken of door een scherpe prijsstelling op de ondergrens van de gehanteerde bandbreedte, een stimulans gegeven kan worden aan een (afroeiende) ontwikkeling. Het initiatief in 2014 ten aanzien van vijf "winkeldochters" heeft niet een dusdanig resultaat gehad dat dit veelvuldig zal worden toegepast.

Door terughoudend te zijn bij het bouwrijp maken van nieuwe gebieden wordt voorkomen dat de kostprijs van uit te geven gronden oploopt. Het beleid is hierbij dat omvang en aantal gerelateerd zijn aan daadwerkelijke geplande verkopen. Geen grote voorinvesteringen meer doen zonder dat er binnen afzienbare termijn opbrengsten worden gerealiseerd, waarbij we ons realiseren dat voor bijvoorbeeld voorbelasting van de grond en aanleg ondergrondse infrastructuur gezocht moet worden naar een optimum tussen kosten, omvang en tijdsspanne. Door een hoger aantal reserveringen en intenties tot ontwikkeling, ontstaat op dit moment wel wat meer marktspanning dan de laatste jaren het geval was. Dit kan ook een stimulans vormen om tot ontwikkeling te komen in andere gebieden of andere marktsegmenten omdat daar nog wel aanbod van bouwrijpe grond is.

Parameters

Per 2015 wordt voor de kosten zowel als voor de opbrengsten ontwikkeling rekening gehouden met 1,5% jaarlijkse toename. Vooralsnog wordt dit gezien als marktconform. Ten aanzien van de rente wordt – overeenkomstig de Raam MPG 2014 – vanaf 2015 uitgegaan van een stabiel niveau van 3% voor een periode van 5 jaar. Voor de periode daarna wordt binnen de grondexploitatie gerekend met 4%.

Beheer maatregelen.

Korte termijn (begroting 2015):

- Beperking van de toegerekende kosten:
 - Rente
Aanpassen Omslagrente.
 - Ontwikkelcapaciteit (personeel)
Beperking in doorbelasting van uren aan de GREX'n tot de 50 woningen norm.
Daarbij tevens een pro rato beperken van de doorbelasting van bedrijfsvoeringskosten.
- Aanbod aanpassen: afboeken van voorraad bedrijfsterreinen (cluster 3 Flevopoort).
Het uit exploitatie nemen van Flevopoort Cluster 3. In onderzoek in verband met interesse vanuit de markt.
- Vervallen van de opslag "Bovenwijkse voorzieningen".

Middellange termijn (presenteren in MPG 2015):

- instellen van een voorziening "herijking MPG"
De werkelijkheid kent veel 'grijze'-scenario's: niet zwart of wit, veel is nog onduidelijk. Kenmerkend voor situaties die als grijs scenario zijn aan te merken, is dat er een situationeel te bepalen overgangsgebied is tussen een (hoog) risico op verlieslaten en een feitelijk als gerealiseerd verlies op de balans te verwerken verlies. In feite moet dan per geval worden bepaald welk deel van het verliesrisico het traject volgt van directe verwerking van het verlies (afboeken; voorziening treffen) en welk deel het risicotraject volgt (te benoemen als marktrisico).
- Instellen beheercomplex "agrarisch".
Actieve uitname van in GREX opgenomen gronden leidt tot het instellen van een "agrarische beheer perceel".
- Doorlooptijd van contracten beperken. Lopende contracten openbreken / beëindigen.
Overgaan tot standaardcontracten met een zeer beperkte doorlooptijd. Ten opzichte van de standaard een beperkte vorm van maatwerk toepassen.
- Beloven wat je doet, doen wat je beloofd: voorzieningen niveau in de (nieuwe) wijken op orde brengen. Ook het woonrijp afronden van (deel)gebieden eerder doen dan nu gepland in de GREX'n.

Lange termijn (na twee jaar):

- Transitie naar een gemengd (actief en faciliterend Grondbeleid) Grondbedrijf. Draag zorg voor een toereikende vaste formatieve bezetting van het Grondbedrijf om tenminste de minimale taak van vermogensbeheerder uit te kunnen voeren;
- Voer de planologische discussie. Denk na over inbreiden in de bestaande stad en het verdichten van woongebieden (woningen/ha). Verhogen van het uitgeefbaarpercentage.
- Beperking van de horizon
 - De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG / A staten) rubriceren naar soort complex, eventueel afboeken, tijdelijk verpachten of afstoten. Gebiedsontwikkeling is niet alleen meer gericht op ontwikkelen, maar ook op transformeren, beheren en renoveren.
 - idem in bezit zijnde gebouwen.
- Cash-flow benadering GB:

Geen inkomsten dan geen uitgaven. Dus alleen daar investeren / uitgaven aan (personele) capaciteit doen waar ook feitelijke opbrengsten zijn gerealiseerd. Geen nieuwe (voor)investeringsgebieden meer opzetten.

- In de Raam MPG 2014 zijn de volgende lange termijn maatregelen voorzien. Deze worden bij Raam MPG 2016 nader uitgewerkt.

De Raad heeft verzocht om een gesegmenteerde analyse ten aanzien van woningbehoefte in Lelystad uit te voeren, voor de korte, middellange en lange termijn. En de uitkomsten van deze analyse te verwerken in de strategische visie op de woonontwikkeling. Daarnaast moeten de te hanteren uitgangspunten, continue gemonitord, jaarlijks geëvalueerd en zo nodig moet gekomen worden tot bijsturing.

Er zal onderzocht worden of binnenstedelijke ruilverkaveling een optie is om locaties met meer potentieel in huidige markt en met meer strategische reserve voor latere ontwikkeling kan worden omgeuild.

3. GRONDEXPLOITATIES - WOONGEBIEDEN

3.1. ALGEMEEN

Herijking MPG

Het totale volume geprogrammeerde woningbouw leidt tot een aanzienlijke doorlooptijd van de grondexploitaties. Hierdoor komt het risico van aanzienlijke fluctuaties in de kosten- en opbrengsten ontwikkeling binnen de exploitatiegebieden mogelijk op een hoger niveau te liggen dan in het verleden het geval was. Binnen de vastgestelde grondexploitaties is ca. 57 ha uitgeefbaar terrein voor woningbouw. Bij de Raam MPG 2016 zal beoordeeld worden of in de balans van programma en omvang voorraad aanpassingen noodzakelijk zijn. Hierbij is een strategische afweging op basis van scenario analyse aan de orde.

Doorlooptijd contracten beperken

Binnen Lelystad zijn er enkele gebieden waar woningbouw kan plaatsvinden op grond van contracten uit het verleden waar de gemeente geen grondpositie meer heeft maar nog wel een financiële relatie met de ontwikkelaar (Golfresort; Buitenhof). Door faillissement van ontwikkelaars is een aantal contracten met een lange looptijd beëindigd (Werkeiland). Er zijn geen bouwclaim contracten meer. De contracten waarin nog grond moet worden getransporteerd kennen tegenwoordig een strakke termijn van intentie, reserverings- en verkoop/realisatieperiode. Er is nog een beperkt aantal contracten uit het verleden dat hieraan niet voldoet (Houtribhoogte; Mateboer [Warande]). Voor specifieke situaties kan nog binnen de bestaande raadskaders maatwerk worden geboden, dit vindt vooral plaats bij de bedrijvensvestigingen en de vanuit ontwikkelingsperspectief moeilijke woningbouwlocaties. Indien de kaders in individuele gevallen niet (meer) passend zijn zullen hiervoor afzonderlijke afwijkingsvoorstellen aan de raad worden voorgelegd.

Voorzieningen niveau wijken

Voor Warande geldt dat bewoners langer dan voorzien in een nog niet afgewerkte woonomgeving wonen door de stagnerende markt. Aangezien er versnipperd door het gebied en in een trager tempo woningen opgeleverd worden, blijven de huidige bewoners jarenlang in een bouwsituatie wonen. Voorgesteld wordt om voor Warande af te wijken van het vastgestelde beleid om investeringen voor het woonrijp maken van het openbaar gebied te laten volgen op de woningbouwrealisatie en een deel van Warande, daar waar er duidelijk sprake is van gesignaleerde knelpunten, vervroegd woonrijp te maken. Het incidentele nadelige effect op de rentelasten via een afzonderlijk raadsvoorstel te betrekken bij de Programmabegroting 2016.

3.2. OVERZICHT PER GRONDEXPLOITATIE

Vastgestelde grondexploitaties woningbouwgebieden (incl. Stadshart)		Resultaat per 1-1-2015	Reeds genomen resultaat	Ingestelde voorziening	Nog te realiseren resultaat
Stadshart	0.0.0	-3.386.648	0	3.337.089	-49.559 *
Buitenhof	1.7.7	-88.517	0	88.068	-449 *
Lelystad-nw	2.2	784.638	752.974	0	31.664
HanzePark	2.2.4	-4.698.277	0	4.691.369	-6.908 *
Schoener-west	2.4.7	1.139.762	232.751	0	907.011
Kust- Bataviahaven	2.3.1	-2.595.760	0	2.588.157	-7.603 *
Kust- Houtribhoogte	2.5.2	-854.499	0	849.366	-5.133 *
Werkeiland	3.5.3	-339.477	0	339.477	0
Warande 1ste deelgebied	5.9.9	-2.174.789	0	2.064.834	-109.955 *
		12.213.568-	985.725	13.958.360	759.068

* Bij de jaarrekening 2015 worden de benodigde voorzieningen weer op peil gebracht.

Naast de hierboven genoemde voorzieningen zijn er bij de jaarrekening 2014 en eerder voor de volgende complexen nog aanvullende voorzieningen getroffen:

Hanzepark 2.2.4	(omzetten programma)	€	1.764.400
Kust- Houtribhoogte 2.5.2	(max. restant boekwaarde)	€	1.758.711
Werkeiland 3.5.3	(faillissement ontwikkelaar)	€	277.698
Totaal aanvullende voorzieningen		€	3.800.809

Hierdoor is het totaal aan voorzieningen t.b.v. de grondexploitaties woningbouwgebieden (incl. Stadshart) op € 17.759.169 gebracht.

Bij de begrotings MPG (najaar 2015) zal een gedetailleerd inzicht in de individuele grondexploitaties worden gegeven. Door middel van een overzichtskaart en een grondexploitatiekaart wordt dan een en ander verduidelijkt. Daarna zal worden ingegaan op:

- Algemene gegevens zoals huidige status, planvormingsfase, risicodragers en risicoprofiel.
- Plan op hoofdlijnen,
- Startdatum grondexploitatie
- Einddatum grondexploitatie
- Saldo op eindwaarde
- Saldo op contante waarde
- Reeds genomen resultaat
- Totaal resultaat
- Een eventueel getroffen voorziening
- Het netto uitgeefbaar gebied en wat tot nu toe is uitgegeven plus het restant nog uit te geven.
- Toelichting van het plan, de stand van zaken en risico's en kansen.

In aanvulling op de hierboven staande totale tabel gelden nog de onderstaande specifieke toelichtingen.

WARANDE

Voorgesteld wordt de terreinafwerking Warande naar voren te halen. Hierna wordt het ingerichte terrein overgedragen aan algemene dienst. De rentelasten van dit vervroegen worden in de programmabegroting 2016 meegenomen.

Bij de ontwikkeling van Warande moet volgens de huidige inzichten rekening worden gehouden met de te compenseren foerageer gebieden voor de Kiekendief. Er loopt een bezwaar van derden tegen de door de provincie afgegeven en voor de gemeente gunstige beschikking Natuurbeschermingswet. De uitkomst hiervan zal nadere uitwerking behoeven.

HANZEPARK

In de Raam MPG 2014 is geconstateerd dat er geen markt meer is voor nieuwe kantoorlocaties binnen Lelystad. De aanwezige locaties qua gebiedsplanning zijn de RGD cluster en de kantorenlocatie in Hanzepark H19/22. Voor H19/22 wordt in 2015 voorzien dat de ontwikkelingsruimte wordt getransformeerd naar woningbouw. Hiermee kan het gebied tot een afgeronde invulling worden gebracht. Dit geeft een negatief effect op de GREX van € 1,8 mln. In de jaarrekening 2014 is het instellen van een voorziening aanpassen aanbod kantorenlocaties -€ 1,8 mln. (nadelig) opgenomen. De bestaande RGD cluster is dan nog de enige bestaande locatie voor kantoren en is een substantieel volume kantoren, zoals ook overeengekomen in het PLABEKA-proces, uit de markt gehaald.

WERKEILAND

Verwacht wordt de grondexploitatie in 2015 af te sluiten naar aanleiding van het faillissement van één van de ontwikkelende partijen. Toekomstige ontwikkelingen worden daarmee niet uitgesloten. De gemeente voorziet geen snelle (her)ontwikkeling. Dit leidt tot een afboeking van € 0,58 mln. welke reeds in de jaarrekening 2014 is voorzien. De afsluiting van de GREX zelf wordt in de jaarrekening 2015 verantwoord.

STADSHART

Het Stadshart is een bijzonder gebied. Van belang is dat er centraal en geconcentreerd goede voorzieningen worden gerealiseerd voor de stad. De sturingsmogelijkheden vanuit vastgoed posities van de gemeente zijn hierbij echter beperkt. Parkwijk, waar woningbouw is voorzien, is binnen de grondexploitatie Stadshart op dit moment de "verdien" locatie. In het kader van de uitwerking van het masterplan stadshart wordt hier nader op teruggekomen.

4. GRONDEXPLOITATIES – BEDRIJVENTERREINEN

4.1 ALGEMEEN

Aanbod aanpassen

Ten aanzien van de voorraad bedrijventerreinen is al eerder geconstateerd dat er met ruim 92 ha uitgeefbaar terrein, met inachtnaam van het te voorziene uitgiftetempo, veel voorraad is. Met de potentiële uitbreidingsmogelijkheden bij Lelystad Airport en de voorziene ontwikkeling van een containeroverslag bij Flevokust in combinatie met een binnendijs bedrijventerrein, komt er nog specifiek aanbod bij. Met het luchthavenbesluit ten aanzien van de ontwikkeling en groei van de luchthaven wordt verwacht dat een extra impuls aan de economische ontwikkeling gegeven gaat worden. De potentiële keerzijde van de medaille is dat vanuit de huidige terreinen verplaatsingen naar nieuwe terreinen kunnen gaan plaatsvinden en dus de huidige terreinen zouden kunnen verdunnen. Zoals in de Raam MPG 2014 is aangegeven worden deze ontwikkelingen nauwlettend gemonitord. In verband ook met enkele actuele initiatieven is nog niet besloten tot het afboeken van delen van de totale voorraad.

4.2 OVERZICHT PER GRONDEXPLOITATIE

Vastgestelde grondexploitaties bedrijventerreinen (incl. Bataviastad)	Resultaat per 1-1-2015	Reeds genomen resultaat	Ingestelde voorziening	Nog te realiseren resultaat
Oostervaart-oost 1.8.3	1.079.707	482.548	0	597.159
Kust- Bataviastad 2.5.1	1.878.834	1.056.252	0	822.582
Noordzoom-oost 2.7.1	140.860	77.724	0	63.136
Noordersluis 3.8.0	6.234.128	4.856.496	0	1.377.632
Noordersluis zo 3.8.1	4.600.315	3.592.977	0	1.007.338
Rivierenbuurt-zo 4.2.5	545.269	349.716	0	195.553
Flevopoort 5.8.0	620.067	0	0	620.067
Larserpoort 7.8.1	5.166.074	3.494.252	0	1.671.822
	20.265.253	13.909.965	-	6.355.289

In het kader van aanpassen aanbod worden onderstaande twee grondexploitaties specifiek toegelicht.

FLEVOPOORT

Cluster 3. In afwachting van besluitvorming over de uitname naar agrarisch gebied in plaats van toekomstig bedrijventerrein is het saldo € 1,7 mln. negatief. In de middellange termijn beheersmaatregelen uit de Raam MPG 2014 moet deze uitname nog wel plaatsvinden afhankelijk van de uitkomst van de kansrijk geachte initiatieven die momenteel in onderzoek zijn. Hierdoor kunnen de huidige aannames in termen van kansen en risico's veranderen.

NOORDZOOM OOST

Wordt in 2015 formeel afgesloten. Het financieel effect hiervan is reeds voorzien in de jaarrekening 2014. De afsluiting van de GREX wordt in de jaarrekening 2015 verwerkt.

5. (FINANCIËLE) POSITIE GRONDBEDRIJF

5.1. ALGEMEEN EN ORGANISATORISCH

Bedrijfsvoering

Om te voorkomen dat de personele kosten en de bedrijfsvoeringkosten zwaar drukken op de exploitaties van het Grondbedrijf is als korte termijn maatregel uit de Raam MPG 2014 ingezet op een verdere afname van de personele bezetting van het grondbedrijf. Deze wordt passend gemaakt aan de beschikbare dekking in de grondexploitaties. Een deel van de (meer)kosten komt -als ontwikkelingscapaciteit- vanaf 2015 structureel ten laste van de Algemene Dienst omdat de directe ontwikkelrelatie met de activiteiten van het Grondbedrijf niet aanwezig is.

Het (herhaaldelijk) opnieuw moeten ontwikkelen van contracten voor dezelfde locatie(s) leidt tot een strakke normering van de toegestane kosten binnen het Grondbedrijf. Hierdoor ontstaan nog wel ongedekte kosten elders in het gemeentelijk apparaat die niet meer ten laste van het Grondbedrijf kunnen worden gebracht. Deze incidentele kosten zullen voor zover aan de orde jaarlijks in de begrotingsmonitor worden betrokken.

Verkooporganisatie

Door de Directie is een voorstel gedaan voor een transitie van de huidige afdeling Economie en Vastgoedontwikkeling naar een aangepaste organisatie inrichting. Hierin wordt ook aandacht gegeven aan de inrichting van de verkooporganisatie. Het College heeft een voorlopig besluit genomen inzake de transitie die naar verwachting per 1 juli 2015 zal worden doorgevoerd. Een definitief besluit zal pas genomen kunnen worden na advies van de OR.

Instellen beheercomplex agrarisch

Naast het ingestelde agrarisch gebied Gelderse Hout zijn, in afwachting van de eventuele uitname van cluster 3 bij Flevopoort en de afrondende besluitvorming rond de binnendijkse ontwikkeling van Flevokust, hierin nog geen verdere stappen gezet. Vanuit de noodzaak om het beheren van tijdelijk nog niet in ontwikkeling genomen gebieden goed te organiseren worden nadere voorstellen voorbereid. Dit voorkomt dat er door "tijdelijke natuur ontwikkelingen" extra spanningen ontstaan op het gebied van de Flora- en Faunawetgeving waardoor hoge kosten voor mitigerende maatregelen ontstaan. Voor een effectief agrarisch gebruik is een zekere mate van optimalisering van kavels noodzakelijk. Op dit gebied kan spanning ontstaan met het cultuur historisch erfgoed zoals de voormalige visvijvergebieden.

Actieve uitname van gronden

Zoals al is aangegeven onder "aanbod aanpassen" en "beheercomplex agrarisch" is van een actieve uitname van gronden op dit moment nog geen sprake. Bij De Raam MPG 2016 zal dit in relatie tot het programma en de hierop gebaseerde scenario analyse opnieuw aan de orde kunnen komen. Als de voorraad perspectieven door structureel lagere programma's ongewijzigd blijven ligt er voor teveel decennia beslag op (bouw)grond die daarvoor niet aangewend zal (kunnen) worden.

Lange termijn perspectief

Zoals in de Raam MPG 2104 ook al is geduid zal, om de kosten van groei en beheer van de stad beheersbaar te houden, mogelijk een nieuwe balans gevonden moeten worden tussen verdichten zowel in de bestaande stad als in nieuwe gebieden. Ook wordt onderzocht of snellere overdracht van gerealiseerde infrastructuur aan de beheerders van de stad bijdraagt in de kostenbeheersing van de grondexploitatie.

In een aantal exploitatiegebieden is de termijn van ontwikkeling nu aanzienlijk langer dan 15 jaar. Gebleken is dat het moeilijk is om dergelijke lange termijnen qua ontwikkelingsmogelijkheden goed te voorspellen. Het terugbrengen van de doorlooptijd houdt echter in dat een deel van de opbrengsten buiten de planhorizon komen te liggen wat dan weer tot gevolg zou hebben dat hiervoor voorzieningen moeten worden gevormd.

Bij de traditionele grondontwikkeling gaat de “kost voor de baat” uit. Nu er een aanzienlijke voorraad grond beschikbaar is zal onderzocht worden - als uitwerking van een van de lange termijn maatregelen van de Raam MPG 2014 - meer de cashflow benadering te gaan volgen waarbij alleen daar wordt geïnvesteerd waar ook feitelijke, directe opbrengsten worden gerealiseerd.

5.2 FINANCIËEL

Beheersverordening

In 2010 is de Beheersverordening van het Grondbedrijf herschreven. De reserves en voorzieningen worden sindsdien overeenkomstig de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) Provincies en Gemeenten en de Financiële Verordening Gemeente Lelystad gevormd en verwerkt (In artikel 7 van de Beheersverordening Grondbedrijf staat deze verwijzing).

In de beheersordening wordt in artikel 11 het volgende over het Meerjarenperspectief Grondbedrijf vastgelegd:

1. De directeur Grondbedrijf is belast met de ambtelijke beleidsadvisering omtrent het opstellen van het jaarlijkse Meerjaren Perspectief Grondbedrijf/beleid
2. In het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG) worden de geactualiseerde resultaten van alle grondexploitaties verzameld en gespiegeld aan de voor deze gebiedsontwikkeling gestelde beleidsdoelen.
3. In het MPG wordt op basis van de bij alle grondexploitaties aanwezige risicoanalyses, ingegaan op het totaal van de aanwezige en noodzakelijke risicovoorzieningen en wordt een totaalrapportage gegeven van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.
4. Het MPG wordt opgesteld op basis van de cijfers van de laatst opgestelde jaarrekening grondbedrijf.
5. Het concept van het Meerjaren Perspectief Grondbedrijf wordt aansluitend aan de voorlopige vaststelling van de jaarrekening aan het college aangeboden.
6. De gemeenteraad stelt het meerjaren Perspectief Grondbedrijf definitief vast.

Meerjarenperspectief Grondbedrijf

Het meerjarenperspectief grondbedrijf bevat onder andere het weerstandsvermogen:

1. middelen waarover het Grondbedrijf beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken en
2. totale som van de risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen maar van materiële betekenis kunnen zijn voor de financiële positie.

De reserves zijn bedoeld om enerzijds gewenste ruimtelijke ontwikkelingen met verlies te kunnen realiseren en anderzijds om risico's af te dekken. Voorzieningen zijn bedoeld voor verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, maar wel redelijkerwijs in te schatten. Zoals hierna onder 5.3 Weerstandsvermogen is weergegeven is bij de jaarrekening 2014 van de gemeente Lelystad aangegeven om de algemene reserve van het Grondbedrijf en de risico reserve op te heffen en het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf voortaan te betrekken in het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Lelystad.

Geïnvesteerd vermogen

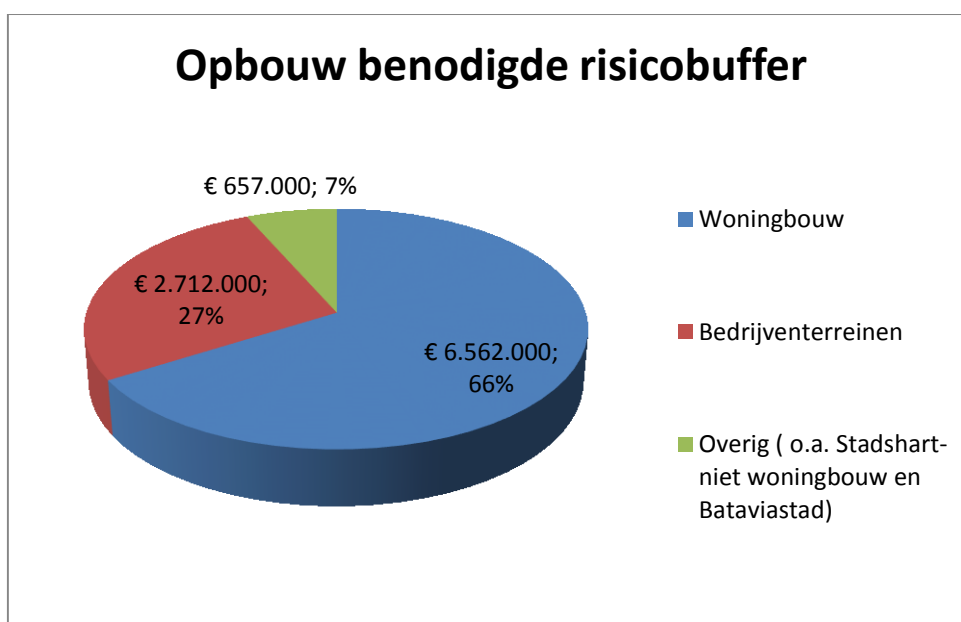
Het geïnvesteerd vermogen is nagenoeg gelijk gebleven.

5.3 WEERSTANDSVERMOGEN

Het weerstandsvermogen geeft aan in hoeverre de gevolgen van risico's kunnen worden opgevangen.

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt ingezet om ruimtelijke ontwikkelingen met verlies te kunnen realiseren en anderzijds om risico's af te dekken. Het weerstandsvermogen van het Grondbedrijf wordt gevormd door de Algemene Reserve Grondbedrijf en de Risico Reserve Grondexploitaties. De stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf was per 1-1-2015 € 176.615 negatief. De stand van de Risicoreserve Grondexploitaties was nihil. Bij de jaarrekening 2014 van de gemeente Lelystad is voorgesteld om deze reserves van het Grondbedrijf op te heffen en het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf voortaan te betrekken in het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente Lelystad. Dit betekent dat risico's die voorheen ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf werden gebracht (projecten zonder vastgestelde grondexploitaties) niet meer apart zichtbaar worden gemaakt in de Algemene Reserve Grondbedrijf en de risico's van de vastgestelde grondexploitaties niet meer apart zichtbaar worden gemaakt in de Risicoreserve Grondbedrijf. De risico's worden nog wel expliciet in beeld gebracht en de systematiek van de risico berekening blijft bestaan. Vanuit deze lijn zijn in de jaarrekening 2014 de risico's van het grondbedrijf opgenomen in de organisatie brede risico inventarisatie van de gemeente Lelystad en niet meer in een aparte subparagraaf. Dit bevordert het totale beeld van risico's van de gehele organisatie en daarmee de gewenste weerstandscapaciteit. De systematiek van de risico inventarisatie van het grondbedrijf is niet veranderd.

De benodigde hoogte van deze reserve wordt bepaald door risicoanalyse van de vastgestelde grondexploitaties. Het berekende risicopercentage is per 1 januari 2015 3,38%. Vervolgens wordt de risicofactor in geld vertaald. De aldus berekende benodigde hoogte van de risicoreserve grondexploitatie was per 1 januari 2015 ca. € 9,9 miljoen. De financiële effecten en de vertaling hiervan worden vanaf 2015 op concernniveau uitgewerkt.



Naast bovenstaande reserves is er nog een bestemmingsreserve grondexploitatie risico OMALA van één miljoen euro. Momenteel loopt en herijkingtraject van Omala, daarna zal opnieuw het volume van het risico worden bepaald.

6. RISICOBEBEERSING

6.1. ALGEMEEN

Grondbeleid volgt het Ruimtelijk Ordenings beleid. Door de gemeente wordt ter uitvoering van het beleid op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en werkgelegenheid geïnvesteerd in de aankoop, het bouwrijp maken en het beheer van gronden. Met deze investeringen gaat de gemeente risico's aan. De investeringen die het Grondbedrijf namens de gemeente pleegt, dienen te worden terugverdiend door verkoop van gronden.

Een van de belangrijkste taken van het Grondbedrijf hierbij is het inschatten van de marktmogelijkheden. Dit komt onder andere tot uitdrukking in:

- het aantal woningen dat de markt kan afnemen in relatie tot de beleidsmatig verwachte aantallen,
- de door de markt op te nemen hoeveelheid bedrijfsterrein,
- de door de markt op te nemen hoeveelheid grond voor overige commerciële bebouwing (kantoren, voorzieningen etc.),
- de ontwikkeling van de marktrente in afstemming met treasurer op concernniveau,
- en het economisch klimaat waarin de markt moet opereren.

Op basis van dit soort ontwikkelingen dient het Grondbedrijf aan het gemeentebestuur te adviseren omtrent:

- de voorraad aan te houden bouwgrond;
- de te hanteren marktprijs van te verkopen grond; en het moment van bouwrijp maken.

6.2. RISICO'S

De hoogte van de Reserve Risico Grondexploitaties wordt bepaald op basis van risicoprofielen van de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties. De op deze manier berekende en benodigde buffer wordt vanaf 2015 meegenomen in het weerstandsvermogen van de gemeente Lelystad en niet meer in een aparte reserve. De bepaling van de hoogte van de buffer blijft hetzelfde. De methodiek gaat uit van de kans dat een risico zich voordoet en de omvang van het risico als het zich voordoet. Gedefinieerd in zeven risico's en zes kansen. Hieronder worden de gedefinieerde risico's en kansen nader toegelicht.

Risico's

Met betrekking tot het risico verwerving wordt als financiële basis gebruikt het bedrag dat volgens de grondexploitatie nog besteed moet worden aan verwerving. Naar aanleiding van de inschatting van de kans dat het risico (hogere aankoopprijs) zich voordoet en de omvang van de financiële consequentie wordt de gewenste risicoreservering berekend.

Bij het risico bodemverontreiniging wordt als financiële basis gekeken naar het aandeel van de verwervingskosten waar zich nog verontreiniging kan voordoen. Hiervoor wordt de verhouding genomen tussen nog te realiseren verkopen en het totaal van de geraamde verkopen. Hierbij wordt er van uit gegaan dat over het verkochte geen risico over bodemverontreiniging wordt gelopen. De budgetoverschrijding van civiele werken wordt gerelateerd aan de omvang van de nog te besteden kosten in dit kader.

De inschatting van de risico's als gevolg van het maatschappelijk draagvlak wordt gebaseerd op de nog te realiseren opbrengsten. Hierbij wordt gedacht aan vertraging van het project en mogelijke afboeking van de projectkosten tot het niveau dat herontwikkeling mogelijk wordt.

Ook het risico-item van de afzetbaarheid in de markt wordt gerelateerd aan de nog te realiseren opbrengsten. Hier wordt eveneens gedacht aan vertraging van het project en extra renteverliezen.

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

Voor Warande zijn drie items toegevoegd, namelijk de beoogde afdracht aan de ROS en hoofdplanstructuur, en stoppen na het eerste deelgebied.

Kansen

Bij de kansen worden behalen hogere grondprijs en rentewinst door snellere uitgifte gerelateerd aan de nog te realiseren opbrengsten.

De aanbestedingsvoordelen worden gerelateerd aan de nog te realiseren uitvoeringskosten. Er zijn grondexploitaties, zoals de Kust, waar gesteld is dat bepaalde projectonderdelen borg staan voor mogelijke tegenvallers. Het betreft hier dan reeds afgedekte risico's in de grondexploitatie.

Ook kan de mate van contractering een kans betekenen aangezien in een eindstadium van de ontwikkeling de ontwikkelaar veel risico's heeft overgenomen.

Tenslotte wordt de kans om het huidige plan te verdichten c.q. te bezuinigen ingeschat.

Specifieke risico's

In aanvulling hierop kent het Grondbedrijf ook nog enkele Bijzondere risico's die de normale bedrijfsvoerings risico's overstijgen

- OMALA: Lelystad is een van de drie aandeelhouders in de Ontwikkelingsmaatschappij Airport Lelystad Almere die gericht is op de toekomstige gebiedsontwikkeling bedrijventerrein rond de luchthaven. Het luchthaven besluit zal hierop mogelijk een direct effect hebben. Daarnaast is niet goed te voorspellen wat de behoefte is aan een dergelijk bedrijventerrein in het huidige economische perspectief. De gemeente loopt risico over € 4,0 mln. De kans dat het risico zich voordoet is geschat op 40%.
- Tijdelijke natuurontwikkeling (Warande): door het uitblijven van beheer hebben zich beschermde diersoorten gevestigd in toekomstig uit te geven terrein. Naar verwachting zullen er hogere kosten voor mitigerende maatregelen moeten worden gemaakt. Mogelijk zal ook de totale ontwikkeling een aangepaste omvang moeten krijgen. Het financieel gevolg wordt ingeschat op € 0,2 mln. De kans dat het risico optreedt wordt geschat op 50%.
- Cultuur historisch erfgoed: de kleine visvijver gebieden worden gezien als (toekomstig) erfgoed omdat deze bepalend zijn geweest bij de ontwikkeling van de Flevopolder. Indien met name de fijnmazige verkavelingstructuur met walletjes en slootjes moet worden gehandhaafd in het landschap als referentie naar het verleden zal dit belemmerend zijn voor een reguliere agrarische exploitatie. Het financieel gevolg hiervan wordt geschat op € 0,75 mln. met een kans op het risico van 25%.
- Per 2016 wordt vennootschapsbelastingplicht ingevoerd voor alle bedrijfsmatige activiteiten van overheden. Hoe dit exact zal uitwerken voor het grondbedrijf is op dit moment nog niet te duiden. Wel is duidelijk dat er een belastingdruk zal ontstaan op toekomstige winst uit grondexploitaties. Het financieel gevolg hiervan wordt vooralsnog PM geraamd.

- Foundersfee Klunder: Het door de gemeente verworven erfpachtrecht moet in de toekomst worden verrekend met OMALA. Deels bij inbreng van de (nog te verwerven bloot eigendom van de) gronden, deels uit toekomstige meerwinsten van OMALA. Door uitgestelde ontwikkeling luchthaven en het huidige economisch perspectief is dit onzekerder geworden. Het nog aanwezige financieel gevolg voor het eventueel optredende risico wordt geschat op € 1,3 mln. bij een kanspercentage van 40%.
- Marktperspectief aanbod bedrijventerreinen (Flevopoort): Als de kansrijk geachte initiatieven voor cluster 3 alsnog niet haalbaar blijken te zijn zal toch overgegaan moeten worden tot een neerwaartse bijstelling van het verkoop perspectief. Het financieel gevolg hiervan wordt geschat op € 1,7 mln. bij een kanspercentage van 50%.
- Voor het (tijdelijk) beheer van de (nog) niet in exploitatie genomen gronden is in de Raam MPG voorzien dat deze kostendekkend zal plaatsvinden. Hiervoor is een ingroei periode voorzien. Door de geschetste risico's ten aanzien van ondermeer de tijdelijke natuur ontwikkeling en reguliere agrarische exploitatie maar ook de maatschappelijke verwachting dat de gemeente gronden "om niet" of tegen gereduceerd tarief beschikbaar stelt voor evenementen of specifiek gebruik, wordt de uitdaging om die kostendekkende exploitatie te bereiken wel groter.

7. VERWACHTE ONTWIKKELINGEN

7.1. ALGEMEEN

De verwachte ontwikkelingen worden financieel vertaald in grondexploitaties. Afhankelijk van het stadium van planvorming wordt onderscheid gemaakt in:

1. Af te sluiten grondexploitaties;
2. Vastgestelde grondexploitaties;
3. Grondexploitaties in voorbereiding;
4. Haalbaarheidsanalyses.

Het stadium van planvorming is te herleiden in verschillende fases. De startfase; er is een initiatief of bestaand beleid wordt uitgevoerd. De ontwerpfase. In deze fase wordt het Programma van Eisen opgesteld. Planvorming; hierin wordt het Voorlopig & Definitief Ontwerp uitgewerkt.

- Ad. 1 Bij de af te sluiten grondexploitaties is de uitvoering van het plan gereed. De eventueel nog te maken kosten en opbrengsten worden verantwoord in de A-staat van de jaarrekening (A staten zijn gronden zonder kostprijsberekening)
- Ad. 2 Vastgestelde grondexploitaties zijn door de Raad vastgesteld. (Grondexploitaties, ofwel B staten zijn dus de onder handen werken)
- Ad. 3 Bij een grondexploitatie in voorbereiding is de planvorming nog niet zover dat de exploitatie kan worden aangeboden aan het bestuur. De planvorming bevindt zich in de ontwerpfase; aan de hand van een Programma van Eisen wordt een grondexploitatie opgesteld.
- Ad. 4 Haalbaarheidsanalyses worden gemaakt in de startfase. In deze fase wordt de haalbaarheid onderzocht aan de hand van een aantal randvoorwaarden. Te denken valt aan planologische belemmeringen en civieltechnische randvoorwaarden.

Naast de bovenstaande vormen van grondexploitaties, zijn er nog herstructureringsprojecten en samenwerkingsverbanden, waarbij geen sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie, maar waar het grondbedrijf wel bij betrokken is. Deze worden omschreven in paragraaf 4.5.

De werkwijze van de zogenoemde A-staten is in artikel 7 financiële kaders van de Beheersverordening Grondbedrijf 2010 geformaliseerd. Hieronder wordt in een verkorte versie het beleid weergegeven:

- Voor sturing en beheersing van locatieontwikkelingen met actief grondbeleid wordt gebruik gemaakt van grondexploitaties.
- Zolang er nog geen vastgestelde grondexploitatie ligt, worden de kosten verantwoord op de A-staat.
- Bij gronduitgifte worden in marktconforme grondprijzen gehanteerd. Zie hiervoor de nota Grondprijzen.
- Per grondexploitatie zal de prijsvorming voor het betreffende gebied worden verantwoord.

Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond.

7.2. AF TE SLUITEN GRONDEXPLOITATIES

In 2015 worden er de volgende grondexploitaties afgesloten:

- Werkeiland;
- Noordzoom-oost;
- Lelystad-nw.

7.3. HERZIENINGEN VAN COMPLEXEN MET VASTGESTELDE GRONDEXPLOITATIES

Onderstaande grondexploitaties zijn door de Raad vastgesteld:

Complex		Resultaat per 01-01-2015	Bestuurlijk vastgesteld in jaar	Laatste herziening in jaar	Opmerkingen
Stadshart	0.0.0	-3.386.648	2001	2013	Herziening in 2015
Buitenhof	1.7.7	-88.517	2012	n.v.t.	
Oostervaart-oost	1.8.3	1.079.707	1999	2014	
Lelystad-nw	div.	784.638	2012	n.v.t.	
HanzePark	2.2.4	-4.698.277	2006	2013	
Schoener-west	2.4.7	1.139.762	2008	2013	
Kust-Bataviahaven	2.3.1	-2.595.760	2004	2012	
Kust-Bataviastad	2.5.1	1.878.834	2004	2012	
Kust-Houtribhoogte	2.5.2	-854.499	2004	2012	
Noordzoom-oost	2.7.1	140.860	2007	n.v.t.	
Werkeiland	3.5.3	-339.477	2010	n.v.t.	
Noordersluis	3.8.0	6.234.128	1998	2012	
Noordersluis zo	3.8.1	4.600.315	1998	2012	
Rivierenbuurt zo	4.2.5	545.269	1997	2012	
Flevopoort	5.8.0	620.067	2000	2012	
Warande 1ste deelgebied	5.9.9	-2.174.789	2007	2012	
Larserpoort	7.8.1	5.166.074	1999	2013	
Totaal		8.051.685			

Resultaat van de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties		€ 8.051.685
Getroffen voorzieningen per 31-12-2014	€ 13.958.360	
Reeds genomen resultaat per 31-12-2014	€ 14.895.690-	
Verwacht resultaat van de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties over de resterende looptijd van de		€ 937.330-
Grondexploitaties per 1 januari 2015		€ 7.114.355

Het totaal resultaat van de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties bedraagt € 8.051.685. Voor het begrote tekort van de diverse grondexploitaties zijn per 31-12-2014 voorzieningen getroffen voor een bedrag van € 13.958.360. (Dit is excl. de getroffen aanvullende voorzieningen inzake Hanzepark, Werkeiland en Houtribhoogte).

Het al gerealiseerde resultaat bedraagt per 31-12-2014 € 14.895.690. Het nog te realiseren resultaat van de nu bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties over de resterende looptijd bedraagt € 7.114.355.

7.4. NOG NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GEBIEDEN

Op de weg naar het ontwikkelen van een gebied en het opbouwen van een grondexploitatie dienen al wel kosten te worden gemaakt. Eenvoudige voorbereidingen met een omvang van minder dan € 100.000,- per complex kunnen middels een algemeen mandaat worden voorbereid, uiteraard te dekken tot de grondexploitatie die als resultaat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden.

Vorbereidingskrediet

Het college heeft mandaat om voor € 100.000 per exploitatiegebied voor te bereiden. Wanneer de voorbereidingskosten hoger worden geraamd, wordt een voorbereidingskrediet gevraagd aan de Raad. Deze voorbereidingskosten voor het opstellen van een grondexploitatie worden uiteindelijk gedekt in de betreffende grondexploitatie.

Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Een kritische beschouwing van de strategische voorraad van ca. 351 HA in de "Nog Niet in Exploitatie Genomen Gebieden" (NIEGG's of te wel de A-staten) is dan ook noodzakelijk. In bijvoorbeeld de structuurvisie van de gemeente wordt het gebied gezien als "tot ontwikkeling te brengen".

Al enige tijd wordt er naar toe gewerkt een heldere beleidsregel te hebben voor het toetsen van de actuele boekwaarden. Immers, als een gebied alsnog tot ontwikkeling wordt gebracht en hiervoor een Grondexploitatie moet worden opgesteld, wordt de grond ingebracht. Er is dan ook gekeken naar een vergelijkende marktwaarde van € 7,50 / € 10 / € 25 voor respectievelijk agrarische grond, binnenstedelijk groen en bouwgrond. Geconstateerd is dat in enkele gebieden dan de actuele boekwaarde te hoog is. Om dit te corrigeren zijn aanvullende voorzieningen getroffen bij de jaarrekening 2014 ad totaal € 1,2 mln. Het betreft:

- Kop van de Veste ad € 0,3 mln. N, boekwaarde wordt verlaagd van € 23,10 naar € 10,00 /m²;
- Campus Gordiaan ad € 0,8 mln. N, boekwaarde wordt verlaagd van € 13,66 naar € 10,00 /m²;
- Oostervaart Platina € 0,1 mln. N, boekwaarde wordt verlaagd van € 15,57 naar € 10,00 /m².

Met name de strenge voorschriften en accountantsregels nopen tot beschreven verlagingen.

7.5. COMPLEXEN MET GRONDEXPLOITATIES IN VOORBEREIDING

Behalve planontwikkelingen in de startfase van het ruimtelijk proces, worden in deze paragraaf ook de solitaire planontwikkelingen toegelicht. De plannen in de startfase zijn indicatief van karakter, terwijl bij de op zichzelf staande plannen een concrete uitgifte is / wordt gerealiseerd. Het betreft de volgende projecten:

7.5.1. FLEVOKUST

De Gemeenteraad kan een definitief besluit betreffende de ontwikkeling van Flevokust nemen.

Voor het mogelijke tekort op de grex Flevokust binnendijks 1^e fase (ca. € 0,5 mln.) wordt voorgesteld dit te dekken uit de ISV reserve. Daarnaast brengt de ontwikkeling van een binnendijks bedrijventerrein Flevokust risico's met zich mee dit betreft voornamelijk het door prijsontwikkeling eventueel niet verkrijgen van de door de taxateur getaxeerde grondprijs. De hiervoor benodigde risicobuffer bedraagt voor fase 1 € 1,38 mln.

7.6. HERSTRUCTURERING EN SAMENWERKINGSVERBANDEN

7.6.1. OMALA

Ten behoeve van de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein naast de luchthaven is samenwerking gezocht met gemeente Almere en de Provincie Flevoland. Begin 2010 heeft besluitvorming plaatsgevonden door oprichting van de ontwikkelingsmij OMALA NV. Hierin participeren de drie overheden als publiekrechtelijke aandeelhouders. Het doel is om het gebied naast de luchthaven fasegewijs te ontwikkelen tot bedrijventerrein. OMALA neemt deze ontwikkeling ter hand vanuit een budgetneutraal profiel en dus zonder winstoogmerk. Hiertoe is een businessplan opgesteld. Momenteel wordt mede, in relatie tot het genomen luchthavenbesluit, de businesscase van Omala herzien.

8. RESERVE ONTWIKKELING STAD (R.O.S.)

8.1. ALGEMEEN

Op de reserve zal, conform gemeentelijk beleid, geen rente worden bijgeschreven. Het budgetbeheer van deze reserve is ondergebracht bij de Concernstaf.

8.2. GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING EN WINSTBESTEMMING

De methode van winstbepaling is in de nota Reserves en Voorzieningen Grondbedrijf 2001 beschreven en door de Raad vastgesteld.

8.3. PROGNOSE STORTINGEN IN RESERVE ONTWIKKELING STAD

Als gevolg van de economische ontwikkelingen wordt het steeds moeilijker de in de grondexploitaties vastgelegde resultaten te halen. De economische situatie leidt er toe dat vertraging optreedt in de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot de nodige herontwikkelingen. Als gevolg van herontwikkelingen van plannen en door tegenvallende verkopen staan zowel de opbrengsten als de kosten onder druk.

Jaar	Resultaat grond-exploitaties	Resultaat overige complexen	Toe- / afname Reserve risico grond-exploitaties	Algemene Reserve / Ontwikkeling Stad
2015	153.117	150.000	303.117	0
2016	398.294	150.000	548.294	0
2017	348.201	150.000	498.201	0
2018	1.104.293	150.000	1.254.293	0
2019	445.362	150.000	595.362	0
2020	537.882	p.m.	537.882	0
2021	578.672	p.m.	578.672	0
2022	648.307	p.m.	648.307	0
2023	531.215	p.m.	531.215	0
2024	654.451	p.m.	613.286	41.165
2025	465.928	p.m.	-1.086.971	1.552.899
2026	277.837	p.m.	-812.878	1.090.715
2027	356.875	p.m.	-632.873	989.748
2028	213.228	p.m.	-697.195	910.423
2029	178.783	p.m.	-729.680	908.463
2030	38.829	p.m.	-844.018	882.846
2031	38.829	p.m.	-284.860	323.689
2032	38.829	p.m.	-268.259	307.088
2033	38.829	p.m.	-301.692	340.521
2034	38.829	p.m.	-173.664	212.492
2035	27.767	p.m.	-149.879	177.647
2036 e.v.	0	p.m.	-126.659	126.659
Totaal	7.114.355	750.000	0	7.864.355