

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE

Verslag	1
Stand van Zaken	5
Geïnvesteed 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	9
II Gronden in exploitatie	17
Resultaat complexen (incl. Staat Q)	27
 <u>Bijlagen</u>	
Bijlage 1: Gronden, aan- en verkopen	29
Bijlage 2: Gronden in beheer (hoeveelheden)	31
Bijlage 3: Gevoteerde kredieten en budgetten	32
Bijlage 4: Overzicht Reserves en Voorzieningen	33
Bijlage 5: Nota Bovenwijkse Voorzieningen	35

Verslag

Jaarverslag 2010 van het Grondbedrijf van de gemeente Lelystad

Beheer

Het beheer van het Grondbedrijf beruiste in 2010 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 treed 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 2010 ten behoeve van de grondexploitatie € 136.089.582,- geïnvesteerd. De Algemene Reserve Grondbedrijf bedraagt per 31 december 2010 € 1.177.277,-, de reserve ter dekking van risico's tijdens de exploitatieduur € 10.887.396,-, oftewel samen € 12.064.672,-. Om nadelige verliezen af te kunnen dekken is een negental voorzieningen gevormd binnen het Grondbedrijf voor € 13.217.480,-. Per ultimo 2010 heeft het Grondbedrijf een bedrijfsvoorraad grond van ca. 840,2 ha. Het risico ten aanzien van het geïnvesteerd vermogen - na aftrek van genoemde reserves en voorzieningen - bedraagt derhalve € 110.807.431,- ofwel € 13,19 per m².

Het bedrijfsresultaat 2010 is uitgekomen op € 48.087,- voordelig. In 2010 heeft voor het laatst een doorbelasting groot € 100.000,- (2009 € 200.000,-) plaatsgevonden van een tekort van ICT i.v.m. de inrichting van flex werkplekken mede ten behoeve van grondbedrijfprojecten. Het resultaat op de complexen wordt vooral negatief beïnvloed door de vorming / aanvulling van een zevental voorzieningen tot een bedrag van € 2.462.092,-. Aangaande de complexen zonder kostprijsberekening (de zgn. A-staten) gaat het om de afwaardering van de kavels Klunder en Barenbrug Larserpoort en de planontwikkelingskosten Larserknoop voor € 1.426.291,- en om de afwaardering van de restgebieden in Warande groot € 713.174,-. Alsmede de afwaardering van van de complexen De Waterwijzer en Werkeiland binnengebied met resp. € 59.277,- en € 173.925,- . Met betrekking tot de B-staten gaat het om een aanvulling op de voorziening van € 89.425,- voor het Hanzepark als gevolg van rente effecten op eerdere afwaardering van gronden, faseringseffecten door verlenging van de exploitatie met vijf jaar en als gevolg van niet voorziene investeringen. Er is een voordelig renteresultaat als gevolg van lagere tarieven die de bank doorberekent.

Bij het opstellen van het nieuw Lokaal Akkoord 2010-2013 is de bijdrage aan Centrada ten bedrag van € 2.500.000,- uitgewerkt die de gemeente doet inzake de investeringen in de herstructurering van de bestaande wijken. Op 22 december 2009 is door het college besloten dit ten laste van de betreffende grondexploitaties te brengen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2009 van het Grondbedrijf werd dit als oneigenlijk beschouwd. Beter is de resultaten uit de grondexploitaties zuiver te houden. Inmiddels

is een voorstel aan het college en de raad in procedure gebracht om deze bijdrage uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS) te dekken.

Toelichting exploitatieverloop

Op basis van het geïnvesteerd vermogen, de hiertegenover staande reserves 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 grondexploitatie 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. In de Werkplannen 2010 en 2011 wordt de vinger aan de pols gehouden wat betreft de inzet van capaciteit. Ook wordt getracht aan de hand van verbeterde rapportagetools en op vaste momenten de voortgang van de gerealiseerde productie in relatie tot de bestede middelen te monitoren.

Kredietcrisis

In verband met de economische crisis loopt het Grondbedrijf extra risico voor de afzet van woningen en bedrijven. Om de markt weer vlot te trekken is door de raad bij de Voorjaarsnota voor de jaren 2009 en 2010 € 6.500.000 uit de Reserve Ontwikkeling Stad (ROS) ter beschikking gesteld voor het treffen van extra maatregelen. De maatregelen hebben betrekking op aanbod- vraag- en marketingaspecten. Tussentijds is het budget met € 1.000.000,- verlaagd. Eind 2010 is een evaluatie opgesteld en voor informatie naar de Raad (begin 2011) gezonden. Als gevolg van de evaluatie is door het College besloten het restbudget (groot € 340.000,-) beschikbaar te stellen voor continuering van de maatregel van 2 jaar uitgestelde betaling. Deze maatregel betreft de kopers van particuliere bouwkavels en CPO initiatieven.

Toekomstperspectief

Naar verwachting zullen de resultaten de eerstkomende jaren zorgelijk blijven mede afhankelijk van de duur van de kredietcrisis. Met name na de afronding van het complex de Landerijen zullen voor het eerst weer positieve resultaten kunnen worden behaald wanneer de nieuwe ontwikkelingen in het gebied de Warande goed op gang komen. Dit zal echter langer op zich laten wachten doordat de winstprognose in het 1e deelgebied Warande naar beneden is bijgesteld met € 3,8 miljoen naar € 350.000,-. Voor een overzicht van de kansen en de risico 's per complex wordt verwezen naar de Nota Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2010, waarin de systematiek is vastgesteld voor het bepalen van de kansen en risico 's per complex. De winstwaarschuwing die in 2009 en 2010 is afgegeven blijft ook voor 2011 onverminderd van kracht.

Conform de systematiek uit de Nota Weerstandsvermogen Grondbedrijf 2010 wordt de volgende winstbestemming voorgesteld:

		<u>Resultaat- bestemming</u>
Bedrijfsresultaat vòòr het treffen van voorzieningen		2.510.179
Vorming voorziening Hanzepark	B-staat	-89.425
Vorming voorziening De Waterwijzer	A-staat	-59.277
Vorming voorziening Werkeiland binnengebied	A-staat	-173.925
Vorming voorziening Warande restgebieden	A-staat	-713.174
Vorming voorziening kavel Barenbrug Larserpoort	A-staat	-295.961
Vorming voorziening Larserknoop	A-staat	-826.068
Vorming voorziening kavel Klunder Larserpoort	A-staat	<u>-304.262</u>
Bedrijfsresultaat 2010 voordelig (vòòr bestemming)		48.087
Als volgt te bestemmen:		
Benodigde Risicoreserve Grondexploitatie conform systematiek MPG 2010 (risicopercentage)	14.007.588	
Reeds afgedekt risico Hanzepark	2.471.381	
Reeds afgedekt risico Warande deelgebied 1	<u>648.811</u>	
Benodigde Reserve Risico Grondexploitatie 2010	10.887.396	
Saldo 31-12-2010 Reserve Risico Grondexploitatie	11.340.479	
Vrijval Reserve Risico Grondexploitatie t.g.v. het bedrijfsresultaat	<u>453.083</u>	453.083
Saldo per 31-12-2010	<u><u>10.887.396</u></u>	
Benodigde Algemene Reserve Grondbedrijf eind 2010	4.500.000	
Saldo 31-12-2010 Algemene Reserve	676.106	
* Storting Algemene Reserve Grondbedrijf ten gunste van het nadelige bedrijfsresultaat en in relatie tot de vorming van voorzieningen ten behoeve van A-staten	<u>501.171</u>	<u>-501.171</u>
Saldo per 31-12-2010	<u><u>1.177.277</u></u>	
De Algemene Reserve vertoont een tekort van	3.322.723	
Na onttrekking aan de Algemene Reserve Grondbedrijf is het te bestemmen resultaat		0
Afdracht Algemene Dienst		0
Storting Reserve Ontwikkeling Stad		0

- * Voor de grootste risico 's in de A-staten (de exploitaties zonder kostprijsberekening) die normaal gesproken worden afgedekt in de Algemene Reserve Grondbedrijf zijn nu voorzieningen getroffen. Hoewel het wenselijk is voor de risico 's in de resterende A-staten een saldo aan te houden in de Algemene Reserve van € 4,5 miljoen en het ook wenselijk is over eigen vermogen te beschikken en er een storting gedaan is aan de Algemene Reserve van € 0,5 miljoen vertoont de reserve nog een tekort van € 3,3 miljoen. Na deze storting is de waterval opgedroogd en is er geen ruimte meer om een afdracht aan de Reserve Ontwikkeling Stad te doen.

Na uitvoering van bovengenoemde winstbestemming wordt het volgende overzicht gegeven:

Saldo Reserve Risico Grondexploitatie	10.887.396	Stand 01-01-2011
Plus Voorziening Hanzepark	2.471.381	
Plus Voorziening Warande deelgebied 1	<u>648.811</u>	
Totaal Risicobuffer Grondexploitaties	14.007.588	
Saldo Algemene Reserve Grondbedrijf	1.177.277	Stand 01-01-2011
Bij voorzieningen Klunder, Barenbrug, Warande, overslagterm.	<u>10.097.288</u>	
	25.282.152	

Het benodigde saldo Algemene Reserve vertoont een tekort van € 3.322.723,-.

Bij de Programmabegroting 2011-2014 is door de Raad besloten om in 2011 de Algemene Reserve met € 1.100.000,- aan te vullen, het restant tekort van de Algemene Reserve bedraagt dan nog € 2.222.723,-.

Bij het opstellen van de MPG 2011 zal bekeken worden hoe hoog de stand van de buffer dient te zijn en of er een vrijval uit de risicoreserve kan plaats vinden ten gunste van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf. Ten behoeve van de A-staten zijn tot een bedrag van € 10.097.288,- voorzieningen getroffen, waarmee toch forse risico 's zijn afgedekt.

In 2011 zullen aanvullende voorstellen worden gedaan met betrekking tot de winstbestemming over het dienstjaar 2010.

Lelystad, maart 2011

Directeur Grondbedrijf,

G.J. Put

Stand van Zaken

Het geïnvesteerde vermogen is als volgt opgebouwd:

	per 01-01-2010	mutatie 2010	per 31-12-2010
Onderhanden werken	€ 85.388.569	€ 12.161.765	€ 97.550.334
Gronden zonder kostprijsberekening	€ 43.110.347	€ 1.317.332-	€ 41.793.015
Hoofd-infrastructurele werken	€ 70.858-	€ 170.509-	€ 241.367-
Overige werken	€ 7.088.886	€ 6.121.913-	€ 966.973
Herstructurering	€ 2.103.669-	€ 256.422	€ 1.847.247-
	€ 133.413.275	€ 4.808.433	€ 138.221.708
Grondverkoop "akte nog te transporteren"	€ 205.395	€ 466.185-	€ 260.790-
Geïnvesteerd vermogen	€ 133.618.670	€ 4.342.248	€ 137.960.918

Het in het Grondbedrijf geïnvesteerde vermogen is, zoals uit het overzicht blijkt, met € 4,3 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	2010	2009
Boekwaarde per 31 december	€ 85.388.569	€ 72.609.635
Overheveling van "gronden zonder kostprijsberekening"	€ 3.523.285	€ -
Overheveling naar "gronden zonder kostprijsberekening"	€ -	€ 460.091-
Boekwaarde per 1 januari	€ 88.911.854	€ 72.149.544
Bij: Bestedingen in het jaar gespecificeerd naar:		
grondaankopen	€ 59	€ 7.430
rente bijschrijvingen	€ 4.715.687	€ 7.888.201
overige bestedingen	€ 12.236.176	€ 6.309.815
overige vermeerderingen	€ 254.199	€ 5.215.928
Totaal bestedingen	€ 17.206.120	€ 19.421.374
Af: Opbrengsten in het jaar gespecificeerd naar:		
verkopen	€ 9.826.787	€ 4.060.677
ontvangen subsidie		€ 4.318.762
overige verminderingen	€ 929.886	€ 196.425
Totaal opbrengsten	€ 10.756.673	€ 8.575.864
Mutaties in het jaar afgesloten complexen	€ 2.189.033	€ 2.393.514
Boekwaarde per 31 december	€ 97.550.334	€ 85.388.569

Samenvatting mutaties Gronden zonder kostprijsberekening

	31-12-2009	31-12-2010
Boekwaarde per 1 januari 2009 respectievelijk 2010	€ 36.981.420	€ 43.110.347
De voornaamste mutaties zijn de volgende:		
-Overheveling naar "onderhanden werken"		€ 3.503.285-
-Overheveling van "onderhanden werken"	€ 460.091	
-Kosten bouwrijp maken	€ 6.990.746	€ 4.440.456
-Opbrengst verkopen	€ 1.321.910-	€ 2.254.503-
Boekwaarde per 1 januari 2009 respectievelijk 2010	€ 43.110.347	€ 41.793.015

Samenvatting mutaties Hoofd-infrastructurele werken

	31-12-2009	31-12-2010
Boekwaarde per 1 januari 2009 respectievelijk 2010	€ 1.117.460	€ 70.858-
De voornaamste mutaties zijn de volgende:		
-Kosten bouwrijpmaken	€ 790.182	€ 2.162
-Ontvangen subsidiebedragen (m.n. EPD)	€ 2.045.500-	
-Overige inkomsten	€ 67.000	€ 172.670-
Boekwaarde per 1 januari 2009 respectievelijk 2010	€ 70.858-	€ 241.367-

Stand en mutatie van de Reserves en Voorzieningen

	per 01-01-2010	mutatie 2010	per 31-12-2010
Algemene reserve	€ 676.106	€ 501.171	€ 1.177.277
			€ -
Reserve Risico Grondexploitatie	€ 11.340.480	€ 453.083-	€ 10.887.397
Reserve Antwoord van Lelystad	€ 805.260	€ 1.524.120	€ 2.329.380
Reserve Kust	€ 4.541.088	€ 192.996	€ 4.734.084
Reserve Exploitatierisico Stadshart	€ 2.178.145	€ -	€ 2.178.145
Reserve Erfpachtgronden	€ 680.670		€ 680.670
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	€ 4.456.094	€ 399.627	€ 4.855.721
Reserve grondexploitatierisico Omala		€ 1.500.000	€ 1.500.000
Totaal bestemmingsreserves	€ 24.001.737	€ 1.663.660	€ 27.165.397
Voorziening Kust	€ 136.900	€ 136.900-	€ -
Voorziening Hanzepark	€ 2.381.956	€ 89.425	€ 2.471.381
Voorziening Werkeiland	€ -	€ 173.925	€ 173.925
Voorziening De Waterwijzer	€ -	€ 59.277	€ 59.277
Voorziening kavels Larserpoort niet in exploitatie	€ 4.158.624	€ 600.223	€ 4.758.847
Voorziening Warande deelgebied 1	€ 648.811	€ -	€ 648.811
Voorziening Restgebieden Warande	€ 2.204.655	€ 713.174	€ 2.917.829
Voorziening Larserknoop		€ 826.068	€ 826.068
Voorziening overslagterminal	€ 1.361.341	€ -	€ 1.361.341
Totaal voorzieningen	€ 10.892.287	€ 2.325.192	€ 13.217.480
Totaal reserves en voorzieningen	€ 35.570.130	€ 4.490.023	€ 41.560.154

De Algemene Reserve 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.

Gezien het in de erfpacht uitgegeven geïnvesteerde vermogen kan deze reserve als voldoende worden beschouwd.

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 de herziene Nota Weerstandsvermogen Grondbedrijf wordt nader op bovengenoemde reserves ingegaan.

Bedrijfsresultaat 2010:

Het bedrijfsresultaat 2010 bedraagt € 48.087 voordelig (2009 € 2.364.141 nadelig) en is als volgt tot stand gekomen:

Regulier bedrijfsresultaat 2010:

Saldo onttrekkingen onderhanden werken	€	2.099.608	
Saldo onttrekkingen gronden zonder kostprijsberekening	€	2.816.783-	
Saldo storting (onder)erfpachtcomplex	€	237.230	
Saldo onttrekkingen herstructureringscomplexen	€	1.547.608-	
Renteresultaat	€	2.175.641	
Bijdrage tekort afdeling ICT inzake inrichting werkplekken	€	100.000-	
			€ 48.087

Te verwachten resultaten Onderhanden Werken

Ramingen per 31 december	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
Nog te maken kosten		€ 225.659.588-		€ 235.026.773
Geraamde opbrengsten				
nog uit te geven gronden t.b.v. wonir	€ 120.752.453		€ 123.872.347	
overige nog uit te geven gronden	€ 77.752.058		€ 81.455.915	
Totaal geraamde opbrengsten gronduitgifte	€ 198.504.511		€ 205.328.262	
Bijdragen (nog te verwachten)				
bijdragen van derden	€ 10.625.720		€ 5.519.352	
bijdrage tot het sluitend maken van d	€ 118.173.089		€ 114.026.848	
Totaal bijdragen	€ 128.798.809		€ 119.546.200	
Subtotaal		€ 101.643.732		€ 89.847.689
Op boekwaarde bijgeschreven / af te schrijven		€ 97.550.334-		€ 85.388.570-
Nog te nemen resultaat		<u>€ 4.093.398</u>		<u>€ 4.459.119</u>

Mutatie Eigen Vermogen

Algemene Reserve	€	676.106
Bedrijfsresultaat 2009	€	<u>2.364.141-</u>
Eigen vermogen 2009	€	<u>1.688.035-</u>

Afdracht Algemene Dienst	€	-
Antwoord van Lelystad	€	1.267.387
Storting Reserve Ontwikkeling Stad	€	-
Storting Reserve Risico Grondexploitaties	€	2.727.188-
Storting/Onttrekking Algemene Reserve	€	<u>3.823.942</u>

Winstbestemming 2009	€	2.364.141
----------------------	---	-----------

Voorzieningen
Vrijval voorziening Kust

Bedrijfsresultaat 2010	€	<u>48.087</u>
	€	724.193

Gronden niet in exploitatie (totaal € 41.793.015,26)

A1 - Ravelijn (0.0.6)

De complexen Ravelijn 2, 3 en 4 zijn samengevoegd tot één complex.

De bouw van een kantoor in Ravelijn 3 is gereed en de twee woningbouwcomplexen van in totaal 170 appartementen zijn in 2007 opgeleverd.

De kosten voor bouw- en woonrijp maken alsmede de financiële bijdrage van € 300.000,- voor de transactie Rabobank in Stadshart zijn uit dit complex betaald. De groeninrichting van het van de omgeving tussen het appartementencomplex en het ziekenhuis zal ter hand genomen worden. Zodra deze werkzaamheden zijn gerealiseerd kan het complex worden afgesloten bij de jaarrekening 2011. De boekwaarde bedraagt per 31 december 2010 € 133.694,93 cr.

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 kunnen worden afgezet. De in 2010 gemaakte kosten ad. € 1.212,29 zijn in 2010 ten laste van het bedrijfsresultaat gebracht, waardoor de boekwaarde per 31 december 2010 nihil is. Bij uitgifte van dit terrein is een toekomstig positief resultaat van circa € 100.000,- geprognosticeerd.

A3 + A6 - Spaceboxen De Veste (0.2.1) en 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 Spacebox-woningen aan de Grietenij zijn gerealiseerd.

De kosten voor de opruimingswerkzaamheden worden na beëindiging van de tijdelijke Spaceboxen aan de Grietenij uit dit complex betaald. Naar verwachting kan dit complex in 2011 /2012 met een positief saldo van circa € 135.000,- worden afgesloten.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 163.847,75 cr.

A4 - Kop van De Veste (0.2.1)

De gemeente Lelystad en de plaatselijke woningbouwcorporatie zijn eind 2010 gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat realisatie van het woningbouwproject huur/koop project Veststein, Kop de Veste op dit moment niet haalbaar is door met name de economische recessie en het effect daarvan op de woningmarkt. Veststein is eind 2008 gelanceerd als een ambitieus project voor (door)starters op de woningmarkt. De planvoorbereidingskosten die ten behoeve van dit project gemaakt zijn worden afgeboekt ten laste van het bedrijfsresultaat 2010.

De boekwaarde na afboeking PV per 31 december 2010 bedraagt dan € 564.846.40.

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

A5 – Gordiaan - Campus (0.3.0)

Eind 2009 is een notitie ontwikkelscenario's Campus opgesteld, deze notitie moet nog worden vastgesteld. Deze notitie betreft echter alleen het noordelijk gedeelte van de Campus zone. In deze notitie is aangenomen dat in het noordelijk gebied, naast de bestaande bebouwingen van de

woningen en het politiebureau, voornamelijk onderwijsinstellingen, zorginstellingen en sportvoorzieningen worden ondergebracht. Er is hier slechts beperkte ruimte voor kantoren. De eerste uitkomsten van de quickscan zoals deze in de notitie is opgenomen geeft aan dat de ontwikkeling van het noordelijk gedeelte van de Campus niet kosten neutraal kan worden ontwikkeld. Nadere uitwerking van het ontwikkelscenario moet meer duidelijkheid geven over de mogelijke financiële gevolgen voor dit complex.

Eind 2010 – begin 2011 zijn er workshops geweest betreffende onderzoek mogelijkheden voor het voorgezet onderwijs.

Hierbij is de Campus zone noord een van de zoeklocaties.

In de loop van 2011 wordt hierover meer bekend.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 2.949.162,85, ofwel € 14,94 per m².

In 2011 zal aan het college en de raad worden voorgesteld deze A-staat te handhaven, aangezien de kosten voornamelijk bestaan uit strategische verwervingen uit het verleden en de planontwikkeling niet op korte termijn ter hand zal worden genomen.

A7 – 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 de realisatie in 2010 aangevangen en wordt in 2011 opgeleverd.

De opbrengst bedraagt voor deze school conform het vastgestelde IHP € 544.500 (vrijgesteld van BTW) is gerealiseerd in 2009. In 2011 zal de ontsluitingsweg en de aanleg van parkeerplaatsen en groeninrichting worden afgerond.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 254.570,81 cr.

A8 – 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 grond van Middendreef BV van 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. De kavel zal t.z.t. weer moeten worden verkocht. In 2011 zal de terreinafwerking en groeninrichting worden afgerond.

Verwacht wordt dat het complex eind 2013 minimaal budgettair neutraal kan worden afgesloten

De boekwaarde van het complex bedraagt per 31 december 2010 € 51.655,83.

A10 – Centrum-Oost (1.0.0) De Waterwijzer

In dit complex is de verwerving van het gebouw de Waterwijzer verantwoord en in gebruik genomen als tijdelijke huisvesting van het gemeentelijk ambtenarenapparaat. Na de oplevering van het gerenoveerde Stadhuis komt de Waterwijzer weer leeg. Voordat de grond aan een drietal ontwikkelaars conform gesloten koopovereenkomst van 25/26 juni 2009 kan worden overgedragen zal de gemeente het gebouw op kosten van de ontwikkelaars moeten ontdoen van asbest en vervolgens slopen. De betrokken ontwikkelaars zullen het gebied herontwikkelen. De gemeentelijke rol zal zijn het faciliteren in de omzetting van de bestemming kantoren in woningbouw. De grond zal in zijn totaliteit worden overgedragen voor € 1.000.000,- verhoogd met de sloopkosten van het gebouw, het bouwrijp maken en de saneringskosten alsmede de hiermee gepaard gaande verschuldigde omzetbelasting. De drie betrokken ontwikkelaars hebben voor deze transactie een concerngarantie afgegeven tot koop van de ondergrond van het gebouw de Waterwijzer.

De boekwaarde van dit complex per 31 december 2010 bedraagt € 1.059.277,22.

Voor de restant boekwaarde als gevolg van extra renteverlies is per 31 december 2010 een voorziening van € 59.277,22 getroffen.

A 11 - Houtribpark / Langevelderslag (1.0.2)

Dit complex is in 2006 uit exploitatie genomen. Alle particuliere kavels zijn verkocht. Dit complex is in 2010 afgesloten met een voordelig saldo van € 46.424,92 welk aan het bedrijfsresultaat is toegevoegd. Er resteert nog een tweetal terreinen (1.200 m² in totaal) aan de Badweg voor bijzondere doeleinden, waarvoor op dit moment geen belangstelling is. Bij uitgifte van deze terreinen in de toekomst zal er een nieuwe A-staat worden geopend. De definitieve terreinafwerking rond deze twee kavels zal pas plaatsvinden na invulling van deze kavels.

A12 – 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 2010 €15,76 per m² of te wel € 321.512,25 in totaal. Dit perceel is geschikt voor de vestiging van bedrijven in de verwerkende industrie gerelateerd aan de agrarisch sector. Momenteel wordt bezien of door verruiming van de bestemmingsmogelijkheden de marktwaarde van dit complex kan worden verhoogd.

A13 – 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 € 165.541,55 ofwel (€ 10,68 per m²). Het betreft een strategische grondvererving voor de toekomst.

A14 - Hondsdraf (1.7.3)

In 2010 is een kooprealisatieovereenkomst t.b.v. de uitbreiding van een van de zorgboerderijen uitgebracht. Verwacht wordt dat in 2011 deze gronduitgifte gerealiseerd wordt en dat dit complex met een positief resultaat van circa € 225.000,= kan worden afgesloten. De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 201.447,01 cr.

A15 - 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 48.745 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 2010 € 698.915.80 ofwel € 14,34 per m².

A16 - Gelderse Hout – Landtong (1.7.7)

Het gebied is betrokken in een grondruil in het Woldpark – onderdeel van het Stadshart. De ontwikkeling is in 2009 opgestart. Verwacht mag worden dat het complex minimaal sluitend ontwikkeld kan worden. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 20.204,53.

A17 - Oostervaart (1.8.1)

Dit complex betreft een solitaire verkoop van een groenstrook op industrieterrein Oostervaart en wordt 31-12-2010 met een positief resultaat van € 188.045,43 afgesloten. Dit voordeel zal worden meegenomen in het bedrijfsresultaat 2010.

A19 - Noordzoom fase 2 Midden (2.7.1)

In dit complex zijn de plankosten voor het project Noordzoom fase 2 midden verantwoord. De plankosten zijn gemaakt in de periode 1997 t.e.m. 2009. Door de vele ingediende zienswijzen, de uitgebreide bewonersparticipatie en het herhaaldelijk aanpassen van het plan zijn de plankosten opgelopen tot € 764.226,11 (boekwaarde 31 december 2010, inclusief rente).

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. Het wordt niet langer verantwoord geacht om de planontwikkelingskosten inclusief de oplopende rente in de boekwaarde te verantwoorden. 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.

A20 – Kust-Noord (2.7.2)

In 1995 is een kooprealisatie-overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor wonen en golfen in het noordelijk deel van Lelystad, bekend als Flevo Golf Resort. Door de omzetting van 230 recreatie woningen in permanente woningen is afgesproken dat buiten de toeristisch recreatieve bijdrage een bedrag van fl. 25.000,- (€ 11.344,51) excl. btw per woning betaald dient te worden voor iedere woning die boven het aantal van 390 wordt gerealiseerd te voldoen bij de indiening van de bouwaanvraag van de woning. Deze opbrengst wordt jaarlijks afgedragen aan de parkeerexploitatie Kust.

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 wordt in 2011 afgerond. Zodra de groeninrichting werkzaamheden zijn afgerond kan het complex worden afgesloten bij de jaarrekening 2011.

Op basis van de laatste actualisatie van de grondexploitatie wordt een positief eindresultaat verwacht van circa € 8.810.000,00 waarvan reeds € 8.534.662,00 is afgedragen.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 309.823,32 cr.

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 en tot het moment dat hier duidelijkheid over is de planontwikkeling tijdelijk stop te zetten. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 46.274,73 cr.

A23 – Werkeiland Binnengebied (3.5.3)

Bij de herontwikkeling van het werkeiland is door belanghebbenden bezwaar gemaakt voor de herontwikkeling van het binnengebied. Met de bezwaarmakers is afgesproken dat gepoogd 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.

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 terug verkocht aan de ontwikkelaar en kunnen er als nog 16 starterswoningen worden gebouwd.

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 boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 423.247,69.

A25 – Boswijk Centrum (4.1.0)

Ten behoeve van doorstroming en verkeersveiligheid verbinding Kamp-Horst, is een budget van € 220.775,55 uit de beschikbare ISV gelden uit de WOP ZO, voor de aankoop van grond tussen gemeente en Centrada. Eind 2009 is overeenstemming bereikt. In de prijs zijn begrepen een vergoeding voor de boekwaarde van 2 woningen een voor dit specifieke geval overeengekomen tegemoetkoming in de onrendabele top t.b.v. herbouw van 2 woningen en de kosten van sloop, gevelherstel en herbouw van te slopen bergingen. De werkzaamheden zijn afgerond en het kleine positieve eindresultaat van € 1.900,83 wordt ten laste gebracht van het bedrijfsresultaat 2010.

A26 - Boswijk OBG-terrein (4.1.3)

Van dit complex is de laatste kavel ten behoeve van een dierenartsenpraktijk verkocht. Dit complex is in 2010 met een voordelig saldo van € 175.643,98 afgesloten.

A29 - Starterswoningen Waterwijk Kop Voorstraat (4.2.3)

Zoals bij de jaarrekening 2008 reeds is vermeld is op de locatie Kop Voorstraat in 2007 gestart met de bouw van 12 (goedkope) seniorenwoningen.

Deze woningen zijn in 2008 opgeleverd en de terreinafwerking is afgerond.

Eind 2009 is gestart met het aanbrengen van de geluidswerende open verharding.

Na de oplevering van de woningen bleek dat het vloerpeil van de woningen afweek van de opgegeven peilmaat. Tegelijk met het aanbrengen van de geluidsreducerende open verharding is dit probleem aangepakt. De kosten voor het aanpassen van het hoogteverschil zijn niet ten laste van dit complex gekomen. De laatste werkzaamheden zijn in het voorjaar van 2010 afgerond. Het complex wordt nu met een klein positief resultaat van € 12.288,32 afgesloten.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2010 € 0,00.

A30 – 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.

Door ontwikkelingen in de markt is het segment bedrijf- / kantoor kavels onderhevig aan fluctuatie. Hierdoor heeft dit gebied nog geen eindfase bereikt.

Het vigerend bestemmingsplan kent een gemengde functie van wonen en werken. Voor wat betreft werken is voorzien in het vestigen van bedrijven (waaronder kantoren) in de categorieën 1 en 2.

Door de nabijheid van woningen en woonwerkseenheden is de categorie beperkt tot 1 en 2.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De categorieën wonen en woonwerkseenheden zijn gerealiseerd. Het parkeren wordt op de eigen kavel opgelost.

Er is ruimte gereserveerd voor een bijzondere voorziening.

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 kavels. Daarom is besloten dit gebied exploitatief gezien uit het actieve grondexploitatie regiem te halen. In 2010 zijn twee kavels verkocht, totaal 2.486 m². In het kader van de verkochte gronden zijn enkele civieltechnische werken uitgevoerd. Er is nog 72.741 m² beschikbaar voor uitgifte.

De boekwaarde van het complex bedraagt per 31 december 2010 € 345.143,66, ofwel € 4,74.

A31 - 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 614.000 m². In het kader van een packagedeal met RVOB (voorheen Domeinen) is in 2008 een perceel groot 18.496 m² verworven. Totaal is nu 156.011 m² grond in bezit van de gemeente.

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2010 € 1.363.615,02 ofwel € 8,74 per m² verworven grond.

Het gebied heeft een horecabestemming. In 2010 is gestart met een studie op welke wijze dit complex in de toekomst gestalte kan worden gegeven, aangezien het in principe strategische aankopen betreft in het kader van het in het structuurplan aangegeven belangrijke knooppunt en nog niet rijp is voor een grondexploitatie.

A32 – 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 reeds vastgestelde grondexploitatie, Hoofdplanstructuur reeds 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 2010 € 9.809.579,22. De boekwaarde bedraagt € 35,58 per m², na aftrek van de in 2009 getroffen voorziening (groot € 2.204.655,00) bedraagt de boekwaarde per m² € 27,59.

In het eerste deelgebied Warande is gebleken dat de inbrengwaarde van de grond bij de ontwikkeling niet hoger mag zijn dan € 25,00 per m². Op grond hiervan wordt bij de jaarrekening voorgesteld om voor de afboeking van de boekwaarde een aanvullende voorziening te treffen van € 713.174,-.

A33 - Flevokust (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 2011 / 2012 in procedure worden gebracht.

De boekwaarde voor dit complex (ca. 217 ha.) bedraagt per 31 december 2010 € 10.099.446,13 met een verantwoorde m² prijs van € 4,65. Verwacht wordt dat in de toekomst uit dit complex een positief resultaat zal kunnen worden behaald.

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 heeft een looptijd van 1 jaar om te komen tot een positieve Businesscase.

A34 – Lelystad Airport (Schiphol Group) (7.5.8)

Deze op dit complex gemaakte planvoorbereidingskosten in het kader van het toekomstig exploitatieplan Lelystad Airport worden via een exploitatie bijdrage doorberekend aan toekomstige ontwikkelingen. De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 7.685,86.

A35 – 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 zal in de toekomst tegen boekwaarde worden overgedragen aan de in oprichting zijnde 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 is een voorziening getroffen voor deze rentelasten ad € 290.065,- . De voorziening is in 2010 opgehoogd naar € 586.025,54 om de boekwaarde per m² te handhaven op 26,72. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 7.261.949,26.

A36 – 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 in oprichting zijnde 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. Als eigenaren van de overige gronden gaan ontwikkelen dan kunnen deze kosten wel deels via exploitatieplan worden verhaald.

A37 – 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. Bij de jaarrekening 2009 is een voorziening gevormd € 3.868.560,- ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf voor het verschil tussen de taxatiewaarde en de boekwaarde van het erfpachtrecht. De ontwikkelingen rond de verwerving van deze kavel maakt het noodzakelijk de m² prijs af te waarden tot taxatiewaarde. Hiervoor is de voorziening in 2010 opgehoogd met € 304.261,91 tot in totaal € 4.172.821,46. Tegenover een boekwaarde per 31 december 2010 van € 6.934.821,46

II Gronden in exploitatie (totaal € 97.550.333,77)

B1 - Buitenhof (1.7.7)

Het bestemmingsplan Golfwoongebied Buitenhof is in 2008 vastgesteld en het woningbouwplan is in uitvoering genomen. Het plan een betreft een vorm van wonen met wellness voor ouderen in het duurdere middensegment van de woningmarkt. Het programma voorziet in de bouw van 500 woningen. De grond is in een keer verkocht aan ontwikkelaar. Per woning wordt nog een bijdrage in rekening gebracht. Op dit moment zijn 51 woningen gerealiseerd waarvan 18 zijn opgeleverd en afgerekend. In 2010 is een grondexploitatie opgesteld en in procedure gebracht.

De bouw van het geluidscherm langs de A6 is uitgevoerd. Voor de ecozone (groot 30.000 m²) heeft Staatsbosbeheer (SBB) geen belangstelling meer.

De nog te realiseren kosten zijn geraamd op ca. € 2,7 miljoen. Daar staan € 6,2 miljoen opbrengsten tegenover. Het begroot resultaat van dit complex is met € 147.071 Het resultaat is naar beneden bijgesteld van € 0,5 miljoen naar € 0,15 miljoen. Deze resultaatverlaging wordt veroorzaakt door vertraging in de verkoop van woningen (de looptijd van de exploitatie is langer geworden), dit heeft een negatieve invloed op de rentekosten en een stijging van de planontwikkelingskosten tot gevolg. In 2010 is een grondexploitatie opgesteld van dit gebied. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 3.476.884,43.

B2 - Oostervaart-Oost (1.8.3)

Op 20 november 2008 is de herziening grondexploitatie Oostervaart-Oost 2008 vastgesteld. Het bedrijventerrein Oostervaart is uitgebreid en opgewaardeerd. De belangrijkste onderdelen hiervan waren de ontwikkelingen van Oostervaart-Oost, het verkeersveilig maken van de Binnenhavenweg en het geschikt maken van de brug in de Steenstraat voor het toekomstig gebruik in de ontsluiting van de bedrijventerreinen. De totale kosten van dit project kwamen in aanmerking voor subsidie uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) e.e.a. ter beoordeling en vaststelling door de Provincie. De kosten voor bouwrijpmaken van Oostervaart-Oost kwamen in aanmerking voor de subsidieaanvraag van het project Oostervaart.

De EFRO-bijdrage (17% van de subsidiabele kosten) kwam ten gunste van dit project. Vanuit de exploitatie Oostervaart-Oost vonden geen geldstromen plaats naar het project Oostervaart.

Het exploitatiegebied omvat de nog uit te geven terreinen voor bedrijven gelegen op het bedrijventerrein Oostervaart-Oost. In het gebied is 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 82% uitgevoerd, de terreinafwerking is voor een deel gelijktijdig met het bouwrijpmaken uitgevoerd.

Van de uitgifte ten behoeve van bedrijven is ca. 47% gerealiseerd, voor de overige 53% (groot 104.187 m²) worden de resterende opbrengsten gefaseerd in de jaren van 2011 tot en met 2017 (gemiddeld wordt er 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 gepoogd een snellere uitgifte van minder courante bedrijfskavels te bespoedigen en zo het renterisico van de grondexploitatie positief te houden.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 1.404.830,-, waarvan € 673.084,- reeds is afgedragen op een investering van € 12,4 miljoen en nog € 731.746,- in de loop van de grondexploitatie naar rato van de grondverkoop nog moet worden afgedragen.

B3 - HanzePark (2.2.4)

De in 2008 opgestelde grondexploitatie HanzePark is in augustus 2008 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, ook hiervan is inmiddels de bouw gestart. In het noordelijk gelegen gebied is een groot deel van de woningbouw gerealiseerd. In 2011 worden drie woningbouwclusters geheel of in delen in aanbouw genomen.

De invloed van de markt heeft zich laten gelden in het tempo waarin de overeenkomsten zijn afgesloten.

Een aantal factoren spelen hierin een rol te weten: gefaseerd afnemen van de grond, taaie onderhandelingen over het te realiseren programma, daaraan gerelateerde grondprijzen, niet doorberekenen van de inflatie, rentevergoedingen en reserveringvergoedingen. Deze factoren hebben grote invloed op het resultaat. Daarnaast zijn nog invloeden te noemen als ruimere afspraken over start bouw versus verkoop van woningen en daarmee de situatie dat een kavel in fasen wordt afgenomen.

Herontwikkeling vraagt om aanpassingen in het openbaar gebied. Benodigde budgetten zijn in de berekening opgenomen.

Gezien de invloed van de markt en de huidige einde looptijd van de exploitatie (2012) is er voor gekozen de berekening met 5 jaar te verlengen.

De onderhavige exploitatie kent in zijn programma een groot aantal appartementen, een logische keus gezien de ligging van het gebied ten westen van het station en gelegen in het stadscentrum.

Voor het grootste deel van de appartementen is gekozen de prijssetting te handhaven, doch de fasering later in de tijd te zetten. Voor het gebied H11 heeft wel een herwaardering van de raming van de opbrengsten plaats gevonden van € 590.517,-. Voor dit gebied wil een ontwikkelaar € 1.800.000,- betalen aan de gemeente. De herwaardering van de grondprijzen sluit hierbij aan. Daarnaast kent het gebied ook een kantoren segment. Gezien de huidige markt is er voor gekozen deze in tijd naar achteren te schuiven.

In totaliteit wordt de exploitatieduur verlengd met 5 jaar. In de eerste helft van het jaar 2011 zal een herziene Exploitatie Hanzepark worden voorgelegd aan het college en aan de raad. Het restant van de faseringskosten is meegenomen als extra kosten. Daarnaast zijn er nog onvoorziene investeringen te realiseren. Al deze ontwikkelingen maken het noodzakelijk tot een bedrag van € 2.471.381,- een voorziening te treffen in de jaarrekening 2010.

B4 - 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 2010 bedraagt op totaal niveau € 15.985.647,35. Gerealiseerde resultaten in de deexploitaties van de Kust zijn verantwoord in de egaliseringsreserve Kust waarvan de stand per 31 december 2009 is € 4.734.084,27. 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 2011 zal deze grondexploitatie weer herzien worden.

B-4a Hoofdstructuur

De resultaten van Houtribhoogte, Bataviastad, Batavia-Haven, Kust-Centraal, Graansteiger en Noorderzijl zijn ingebracht in de reserve Kust. Vanuit deze Reserve worden per 01-01-2011 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 2010 € 211.973,36.

B-4b 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 is 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. In de grondexploitatie is gerekend met de opbrengst van fase 3 in 2011.

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 2010 bedraagt € 898.083,15.

B-4c 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 is 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. Fase 1 (bouwblok 1&2) 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 aanleg van boulevard en steigers/golfbreker wordt financieel ondersteund door een EFRO subsidie "Kansen voor west".

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 7.630.245,36.

B-4d 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 (=binnendijks) 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 P.O. De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 884.645,62.

B-4e Noorderzijl

De buitendijkse ontwikkelingen zijn op PM gezet. De ontwikkelingen binnendijks 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 bezien.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 1.000.357,02.

B-4f 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 reeds gedane 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. Daarnaast is de brouwerij annex pannenkoekenrestaurant gerealiseerd.

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.

Tot einde looptijd grondexploitatie kan nog in totaal ca. 60.000 m² grond uitgegeven worden verdeeld in commerciële ruimte ca. 7.400 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 2010 bedraagt € 1.137.455,20.

B-4g 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

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een uitstel van afhandeling kooprealisatie overeenkomst tot 2016. In 2011 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 2010 bedraagt € 4.222.887,64.

B5 – 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 2010 twee kavels verkocht en een aantal opties verleend.

Het bouwrijpmaken is klaar op het tijdelijk in gebruik zijnde terrein na. Het speelbos is aangelegd. Een gedeelte van het terrein is nu nog tijdelijk in gebruik bij Triade. In 2011 zal deze grond worden teruggeleverd aan de gemeente. Op deze kavel kunnen dan 3 woningen worden gebouwd. Op basis van de vastgestelde grondexploitatie wordt een voordelig exploitatieresultaat voorzien van € 792.045,-. Reeds genomen resultaat € 83.754,-.

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 2010 € 1.571.445,37.

In 2011 zal een herziene grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd.

B6 – Noordzoom-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.

Eind 2008 is met de projectontwikkelaar van het landgoed overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van de buitenplaatsen. In 2008 is de eerste kavel verkocht en in 2009 zijn de laatste drie kavels verkocht aan de ontwikkelaar. Hiermee zijn de grondtransacties van het landgoed en van de buitenplaatsen afgerond. De uitvoering van het semi openbare gebied alsmede het openbaar gebied wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd.

Het exploitatieresultaat van dit deelgebied wordt ingezet voor Noordzoom-oost; Noordzoom-west en Noordzoom-oost maken onderdeel uit van hetzelfde bestemmingsplan.

In 2010 wordt de grondexploitatie afgesloten. Bij afsluiting van dit complex is alsnog een bijdrage ad € 20.229 ten gunste van Noordzoom-oost gebracht. De boekwaarde van dit complex (Noordzoom-west) is, na bijdrage aan Noordzoom-oost, per 31 december 2010 € 0,00.

B7 - 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. Naar verwachting zal in het plantseizoen 2010/2011 afronding plaats vinden.

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. € 0,95 mln. Het budget ten behoeve van raildempers op het achterliggende spoor is in 2010 vrijgegeven.

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

De boekwaarde bedraagt per 31 december 2009 € 144.150,78 cr.

B8 - 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 twee sporenbeleid afgesproken.

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

Met de meerjarenbegroting is echter in 2014 hiervoor geld beschikbaar.

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 is nu dat op "punt zuid" in 2011 met de bouw van 10 woningen wordt gestart.

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

Als de ontwikkeling van het werkeiland nog meer vertragen, komt de grondexploitatie wel onder druk te staan.

Met de ontwikkelaar zijn gesprekken gaande betreffende de financiële consequenties bij verandering van de invulling met woningbouw en vertraging in de tijd.

De vastgesteld grondexploitatie sluit neutraal.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 487.302,10 cr.

B9 - Noordersluis (3.8.0)

Het betreft hier een oud bedrijventerrein waarin de laatste terreinen (ca. 82.100 m²) nog moeten worden uitgegeven. Deze nog uit te geven terreinen zijn voornamelijk kleine kavels.

Tevens is de kavel, tijdelijk slibdepot, groot ca. 40.000 m², vrijgekomen. Deze kavel kan nu ook uitgegeven worden.

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 2010 hebben geen grondtransacties plaatsgevonden.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 7.109.942,-, waarvan reeds is afgedragen t/m 2010 € 5.089.749,-.

Nog af te dragen € 2.010.193,- naar rato van de verkopen gedurende de looptijd van het plan.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 1316.691,51 cr.

In 2011 zal de grondexploitatie worden herzien en aan de raad worden aangeboden.

B10 - 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. Vaststelling door de raad heeft op 9 februari 2010 plaats gevonden.

Er is nog ca. 36.900 m² uitgeefbare gronden beschikbaar.

Van de te maken kosten is inmiddels ca. 84% uitgevoerd.

In 2010 is een grondtransactie plaatsgevonden met een totale oppervlakte van ca. 3.265 m². Van de geraamde opbrengsten is inmiddels ca. 77% gerealiseerd. Het cluster verkoop en relaties van de afdeling EVO heeft met enkele belangstellenden contacten voor de aankoop van ca. 35.000 m².

Naar verwachting kan dit complex in 2012 worden afgesloten.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 3.733.610,-, waarvan reeds is afgedragen t/m 2010 € 2.914.825,-. Nog af te dragen € 855.599,-. Dit bedrag zal naar rato van de verkopen gedurende de looptijd van het plan worden afgedragen.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2009 € 121.179,52 cr.

B11 – 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 aangeboden aan de raad. Vaststelling heeft op 9 februari 2010 plaatsgevonden.

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 de grondexploitatie wordt een resultaat verwacht van € 851.533,-; waarvan in 2010 reeds € 355.500,- is afgedragen. Nog af te dragen positief resultaat € 496.033,-. Dit bedrag zal naar rato van de verkopen gedurende de looptijd van het plan worden afgedragen. Inmiddels is ca. 82% van de te maken kosten uitgevoerd en van de opbrengsten is ca. 51% gerealiseerd. De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 747.365,42.

B12 - De Landerijen (4.3.0)

Het gebied De Landerijen is in 2001 in exploitatie genomen. In 2007 is de grondexploitatie herzien en door de raad vastgesteld. Het gebied op totaal niveau is op een klein appartementen complex na afgerond.

Het totale resultaat is € 58.880.852,-. Hiervan is eind 2009 € 58.816.003,- afgedragen.

Nagenoeg alle gronden zijn inmiddels overgedragen aan de afdeling Stedelijk Beheer / Beheer Openbare Ruimte.

Voor de jaarrekening 2009 is geïnventariseerd welke werkzaamheden nog moeten worden uitgevoerd ten behoeve van de overdracht aan de afdeling Stedelijk Beheer. Dit betreft het voltooiën van voor de waterhuishouding benodigde werken, de aanleg van speelvelden, het afwerken van groenvoorzieningen, het treffen van verkeersmaatregelen en herstelwerken. Daarnaast zijn nog uren benodigd ten behoeve van het afsluiten van het complex. Deze werkzaamheden bedragen in totaliteit € 2.353.621,- en zijn / worden in 2010 en 2011 uitgevoerd.

In 2010 is € 64.849,- als gevolg van rentevoordeel aan het bedrijfsresultaat toegevoegd.

De boekwaarde per 31 december 2010 bedraagt € 1.619.693,18cr. Het complex wordt in 2011 afgesloten.

B13a - 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. Mocht de ontwikkeling tijdelijk stagneren, dan 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 daarvan zijn 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 hoodrioolgemaal en het inbouwen van drie rotondes en twee tunnels in de Larserdreef en het bouwrijpmaken van het eerste deelplan zijn reeds 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.

In de gemeentelijke grondexploitaties wordt standaard een afdracht van € 7,17 (prijsspeil 2010) uitgeefbaar terrein opgenomen ten behoeve van infrastructurele werken op bovenwijken niveau (Reserve Bovenwijkse Voorzieningen). Een deel van de infrastructurele werken in dit plan heeft ook een bovenwijkse functie. De kosten hiervan bedragen € 28,32 miljoen. Per uitgeefbaar m² is dat € 2,23 meer dan het standaard bedrag. Totaal wordt € 8,80 per m² afgedragen. Er is daarom geen afdracht aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen opgenomen. In totaal is € 86.708.545,- opgenomen voor de Hoofdplanstructuur.

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

B13b - 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 exploitatiegebied 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 opgesteld.

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

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

Dit verschil is weggewerkt door een verdichting van de woonvelden en door kosten efficiency.

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

Deze projecten beslaan een eerste productiejaargang van gemiddeld 200 woningen.

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 reeds afgerond.

Inmiddels hebben we te maken met snel gewijzigde marktomstandigheden in Warande; concreet leidt dit ertoe dat projectontwikkelaars voorzichtiger worden en dat de grondprijzen onder druk komen te staan.

Bijsturing en een nieuwe werk- en denkwijze van de eerste fase van Warande wordt steeds belangrijker.

Ruim 10 ontwikkelaars, 4 CPO's, 1 corporatie en circa 70 individuen zijn in planontwikkeling. In de vervolgfase (Provinciepark, Indisch wonen, Harmonisch wonen en waterwonen) zijn nog eens 6 ontwikkelaars, 1 corporatie en 1 CPO bezig.

B14 - 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 vastgesteld door de raad.

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.

Bij verkopen volgens de nu aangehouden fasering zal de exploitatie in 2020 kunnen worden afgesloten.

Aan de kostenkant is van belang op te merken dat de verhogingen in hoofdzaak worden veroorzaakt door de kwetsbaarheid van de grondslag van het gebied. Dat heeft geleid tot zetting van de grond.

Het grootst is de invloed daarvan op de clusters 1 en 2. Als gevolg daarvan is een reconstructie van de infrastructuur uitgevoerd. Daarnaast wordt op de nog vrij liggende kavels over-hoogte met grond aangebracht om de zetting te versnellen.

De exploitatieduur is verlengd met 5 jaar. 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). Naast fasering van de verschuivingen van werken, hebben de volgende factoren hun invloed laten gelden op het nu behaalde resultaat:

1. de reconstructie van de infrastructuur op de clusters 1 en 2
2. het aanpassen in omvang van de bus- langzaam verkeersroute inclusief kunstwerken
3. het herijken van nog uit te voeren werken
3. het temporiseren van de uitgifte
4. het aanpassen van de renteparameter van 4,75 naar 4,25%

De ontwikkelingen in de markt zijn van grote invloed op het resultaat.

Met betrekking tot de verkopen kan worden gesteld dat deze achterblijven bij de prognose zoals deze was aangenomen in de vastgestelde herziene exploitatie 2005. De berekening is aan deze invloed aangepast. De omvang van de uitgifte per jaar is in evenwicht gebracht met de totaal uit te geven bedrijfskavels binnen de gemeente. Dit heeft als gevolg dat de looptijd met 5 jaar is verlengd.

Verder is er het negatief effect van de rente op het geïnvesteerd vermogen.

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 reeds is en nog verder moet worden ingericht. De invloed van het herijken en later activeren van investeringen hebben een positief effect op het resultaat.

B15 - 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 90% van de kosten en 75% van de opbrengsten gerealiseerd.

Op basis van de laatste inzichten wordt een positief resultaat verwacht van € 4.916.750,-, waarvan reeds is afgedragen t/m 2010 € 3.565.568,-

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2010 € 1.920.017,31.

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 2011.

In 2010 is geen grond verkocht, wel zijn er enkele opties op gronden genomen. In totaal is nog ca. 10,2 ha bedrijventerrein beschikbaar.

Resultaat complexen (incl. Q)

Resultaat complexen (inclusief Staat Q)

Omschrijving	Per 1-1-2010	Mutaties 2010	Afsluiten	Winst nemen	Per 31-12-2010
<u>Onderhanden werken</u>					
Buitenhof 1.7.7	3.324.092,05	152.792,38			3.476.884,43
Oostervaart-Oost 1.8.3	3.973.170,65	227.711,07			4.200.881,72
HanzePark (Schouw-Oost) 2.2.4	7.806.367,72	645.096,07			8.451.463,79
Kust: Hoofdstructuur 2.3.0	175.686,57	36.286,79			211.973,36
Kust: Kust-Centraal 2.3.1	844.476,53	53.606,62			898.083,15
Kust: Bataviahaven (Havenkwartier) 2.3.1	5.522.815,58	2.107.429,78			7.630.245,36
Kust: Meerdijkhaven, Graansteiger 2.3.6	848.307,64	36.337,98			884.645,62
Kust: Meerdijkhaven, Noorderzijl 2.3.6	958.936,16	41.420,86			1.000.357,02
Kust: Bataviastad (Kust Museaal) 2.5.1	894.006,49	243.448,71			1.137.455,20
Kust: Houtribhoogte 2.5.2	3.967.406,28	255.481,36			4.222.887,64
Schoener-Zuidwest 2.4.7	1.178.157,94	435.373,43		42.086,00	1.571.445,37
Noordzoom West 2.7.1	-57.604,88	57.604,88			0,00
Noordzoom 1e fase Oost 2.7.1	-172.406,39	20.709,61		-7.546,00	-144.150,78
Werkeiland 3.5.3	179.192,59	308.109,51			487.302,10
Noordersluis 3.8.0	-1.758.506,17	4.151.094,68		2.075.897,00	316.691,51
Noordersluis-Zuidoost 3.8.1	191.517,16	17.842,36		88.180,00	121.179,52
Westerdreef Zichtlocatie 3.8.1	717.068,24	22.859,18		-7.438,00	747.365,42
De Landerijen 4.3.0	-2.383.621,00	893.625,82		64.849,00	-1.554.844,18
Warande Hoofdplanstructuur 5.2/5.3	8.110.344,85	2.861.946,93			10.972.291,78
Warande 1e deelgebied 5.2/5.3	34.727.828,38	-900.020,13			33.827.808,25
Flevopoort 5.8.0	18.072.809,79	-902.459,61			17.170.350,18
Larserpoort 7.8.1	1.771.807,66	81.214,65		-66.995,00	1.920.017,31
Subtotaal (B-staten)	88.891.853,84	10.847.512,93	0,00	2.189.033,00	97.550.333,77
<u>Gronden zonder kostprijsberekening</u>					
Ravelijn 0.0.6	-161.170,64	27.475,71			-133.694,93
Gordiaan - De Veste kantorenterrein 0.2.1	0,00	1.212,29	-1.212,29		0,00
Gordiaan - Spaceboxen De Veste 0.2.1	-129.430,28	129.430,28			0,00
Gordiaan - Kop van de De Veste 0.2.1	593.666,13	74.908,51		-103.728,24	564.846,40
Gordiaan - Campus 0.3.0	2.813.053,26	136.109,59		0,00	2.949.162,85
Gordiaan - Spaceboxen Grietenij 0.3.0	-34.583,30	-129.264,45		0,00	-163.847,75
Zmlk-school De Zevenster 0.3.2	-330.073,88	75.503,07		0,00	-254.570,81
Gordiaan - Middendreef 0.3.4	-127.421,63	179.077,46		0,00	51.655,83
Centrum-Oost De Waterwijzer 1.0.0	1.404.633,07	-345.355,85		0,00	1.059.277,22
Langevelderslag / Houtribpark 1.0.2	-45.521,72	-903,20	46.424,92	0,00	0,00
Oostervaart Platinastraat 1.3.1	308.456,30	13.055,95		0,00	321.512,25
Locatie Zuigerplasdreef/ Binnenhavenweg	160.886,12	4.655,43		0,00	165.541,55
Hondsdrif 1.7.3	-193.234,54	-8.212,47		0,00	-201.447,01
Gelderse Hout - Triade 1.7.7	531.502,32	167.413,48		0,00	698.915,80
Gelderse Hout - Landtong 1.7.7	18.813,53	1.391,00		0,00	20.204,53
Oostervaart 1.8.1	0,00	-188.045,43	188.045,43		0,00
Havendiep nabij winkelcentrum 2.4.2	0,00	-1.358,10		1.358,10	0,00
Noordzoom fase 2 Midden 2.7.1	737.656,99	26.569,12		-764.225,11	1,00
Kust-Noord 2.7.2	-68.067,06	65.174,21	2.892,85		0,00
Landstrekenwijk 3.1.0	-309.229,82	-593,40		0,00	-309.823,22
Lelystad-Haven 3.5.1	-43.439,94	-2.834,79		0,00	-46.274,73
Werkeiland Binnengebied 3.5.3	405.992,99	17.254,70		0,00	423.247,69
Recreatiezone bovenwater 3.7.2	0,00	-216,03	216,03		0,00
Recreatiezone Centrum 4.1.0	0,00	1.900,83	-1.900,83		0,00
Boswijk OBG-terrein 4.1.3	-168.484,66	-7.159,32	175.643,98		0,00
Waterwijk 4.2.0	0,00	-79,56	79,56		0,00
Waterwijk Starterswoningen Kop Voorstraat	-58.298,79	46.010,47	12.288,32		0,00
Rivierenbuurt-zuidoost 4.2.5	519.195,13	-174.051,47		0,00	345.143,66
Larserplein 4.7.8	625.204,28	738.410,74		0,00	1.363.615,02

Warande Restgebieden 5.2/5.3	9.096.405,37	713.173,85		0,00	9.809.579,22
Flevokust Noord 7.1.8	9.474.774,71	624.671,42		0,00	10.099.446,13
Lelystad Airport (7.5.8)	0,00	7.685,86		0,00	7.685,86
Larserpoort Barenbrug 7.8.1	6.963.781,26	298.168,00		0,00	7.261.949,26
Megapark Larserpoort 7.8.1	1.000.000,00	-173.932,02		0,00	826.067,98
Larserpoort Klunder 7.8.1	6.621.997,05	312.824,41		0,00	6.934.821,46
Subtotaal (A-staten)	39.607.062,25	2.630.070,29	422.477,97	-866.595,25	41.793.015,26
<u>Hoofd-infrastructurele werken</u>					
Realisatie Embrassade (bypass Schouw)	776.279,02	-451.943,10			324.335,92
Verkeersmaatregelen Groene Carré	-847.137,43	281.434,43			-565.703,00
Subtotaal (C-staten)	-70.858,41	-170.508,67	0,00	0,00	-241.367,08
<u>Overige werken</u>					
Geb. in tijd. beh. pand Wissel 0.0.0	1.258.695,75	-1.258.768,90			-73,15
Geb. in tijd.beh. pand Rabobank 0.0.0	4.829.303,26	-4.831.059,22			-1.755,96
Geb. in tijd.beh. pand Bioscoop 0.0.0	1.120.193,47	42.506,56			1.162.700,03
De Waag-Noord 0.0.1	-161.116,75	173.289,30			12.172,55
Woonschepen 3.2.9	152.993,80	686,46			153.680,26
Noordersluis Woonwagencentrum 3.8.2	527.546,38	103.231,09			630.777,47
Geluidsschermen Stadseiland / Zoom 8.8.9	0,00	0,00			0,00
Stimulering CPO / PO Warande / Beginweg	-268.982,43	70.520,05			-198.462,38
Stimulering woningbouw 8.8.9	-369.747,50	-423.252,50			-793.000,00
Lokaal Akkoord Centrada 8.8.9	0,00	0,00			0,00
Locatieverkenning Voortgezet Onderwijs 8.	0,00	933,85			933,85
BD-terreinen 8.8.9	0,00	-36.325,00		36.325,00	0,00
Buitengebied 8.8.9	0,00	-2.268,90		2.268,90	0,00
Erfpachtcomplex 8.9.9	0,00	-198.636,60		198.636,60	0,00
Subtotaal (D-staten)	7.088.885,98			237.230,50	966.972,67
<u>Herstructurering</u>					
WOP I: totaal W220 t/m W237AGEB	-3.586.341,78	1.739.094,62			-1.847.247,16
WOP II: totaal W010 t/m W137	1.819.768,00	79.189,04	-1.898.957,04		0,00
Herstructurering Voorstraat	-337.094,64	-14.254,52	351.349,16		0,00
Subtotaal (E-staten)	-2.103.668,42	1.804.029,14	-1.547.607,88	0,00	-1.847.247,16
					-14.437.554,52
Voorzieningen	-10.892.287,43				-14.437.554,52
Totaal (A+B+C+D+E)	122.520.987,81	15.111.103,69	-1.125.129,91	1.559.668,25	123.784.152,94
Grondverkoppen zonder aktepassering	205.395,15	-466.185,07			-260.789,92
Totaal geïnvesteerd vermogen	122.726.382,96	14.644.918,62	-1.125.129,91	1.559.668,25	123.523.363,02
In erfpacht uitgegeven gronden	8.703.048,48	45.831,00			8.748.879,48
Totaal generaal	131.429.431,44	14.690.749,62	-1.125.129,91	1.559.668,25	132.272.242,50

Bijlagen

Gronden, inbreng/uitgifte/verkoop

Bijlage 1

Inbreng van gronden

In 2010 zijn ten laste van het grondbedrijf de onderstaande percelen verworven.

I.	<u>Van derden</u>		
	3.719 m ²	in het gebied Gordiaan Middendreef	0.3.4
	19.164 m ²	in het gebied Gelderse Hout	1.7.7
	3.367 m ²	in het gebied Hanzepark (Schouw-Oost)	2.2.4
	52 m ²	in het gebied Landstrekenwijk	3.1.0
	258 m ²	in het gebied Wold	4.1.5
	<u>61.915 m²</u>	in het gebied Larserplein	4.7.8
	88.475 m ²		
Totaal	<u><u>88.475 m²</u></u>		

Uitgifte van gronden

De uitgegeven gronden voor particulieren worden als "uitgegeven" aangemerkt op het moment van datum akte transport.

Het resultaat van de verkoop aan bedrijven wordt als gerealiseerd beschouwd op het moment dat de opbrengst is ontvangen en het bedrijf geen gebruik meer kan maken van ontbindende voorwaarden.

In 2010 zijn de volgende gronden uitgegeven:

Omschrijving	Hoeveelheid in m ²	Waarvan per 31-12-2010 nog te transporteren in m ²
Verkopen		
Gordiaan	0.0.4	2.561
Centrum-oost	1.0.0	341
Oostervaart	1.8.1	5.072
Hanzepark (Schouw-Oost)	2.2.4	7.252
Maranatha locatie	2.2.6	154
Jol West II-W	2.3.3	19
Schoener	2.4.7	978
Noordzoom midden	2.7.1	2.716
Landstrekenwijk	3.1.0	26
Noordersluis	3.8.0	20
Noordersluis-zo	3.8.1	3.265
Boswijk Bedrijventerrein	4.1.3	211
Wold	4.1.5	28
Rivierenbuurt-zo	4.2.5	2.486
De Landerijen	4.3.0	16
Robiniabos	4.7.1	136.117
Larserplein	4.7.8	498
Warande deelgebied 1	5.0.0	28.739
Flevopoort	5.8.0	107.850
Buitengebied	7.1.9	12
BD-terreinen		1.453
Totaal	299.814	0

De totaal in 2010 uitgegeven oppervlakte kan naar bestemming als volgt worden gespecificeerd:

-	woningbouw	36.894 m ²
-	bedrijfsvestigingen	48.122 m ²
-	uitname t.b.v. AD	0 m ²
-	diversen	214.798 m ²
Totaal		299.814 m²

Vergelijkend overzicht over de periode 1995 t/m 2009:

Jaar	Woningbouw	Bedrijfs- vestigingen	Bijzondere doeleinden	Uitname t.b.v. AD	Diversen	Totaal
1995	65.296	71.033	522		1.576	138.427
1996	669.325	115.913	2.750		4.946	792.934
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
Totaal	3.748.897	1.593.071	93.555	298.715	750.441	6.484.679

Gronden in beheer bij het grondbedrijf per 31 december 2010 (in m²)
(Exclusief de in erfpacht uitgegeven gronden)

Bijlage 2

Nr. complex	Gebied/omschrijving	Saldo per 1-1-2010	Verwerving 2010	Uitgiften 2010	Uitnamen 2010	"om niet" 2010	Correcties	Saldo per 31-12-2010
0.0.0	De Waag-noord	1.178						1.178
0.0.1	Embrassade	23.575						23.575
0.0.4	Gordiaan	7.379		2.561				4.818
0.0.6	Ravelijn	17.807						17.807
0.1.1	t Kofschip	0						0
0.2.1	De Veste kantorentein	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	0	3.719					3.719
1.0.0	Centrum-oost	28.417		341				28.076
1.0.2	Langevelderslag / Houtribpark	112.962						112.962
1.3.1	BD-gebied nabij Oostervaart (Platir	20.404						20.404
1.3.7	Binnenhavenweg / Zuigerplasdreef	15.500						15.500
1.7.7	Buitenhof	96.086						96.086
1.7.7	Gelderse Hout	29.581	19.164					48.745
1.7.7	Landtong Dronterweg	66.911						66.911
1.8.1	Oostervaart	0		5.072			5.072	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)	154.355	3.367	7.240		12		150.470
2.2.6	Maranatha-locatie 46 won. WOP I-I	0		154			154	0
2.2.7	HVL-locatie Schouw 45 (13 won.) \	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-locati	719						719
2.3.3	Jol-Centre (W233c)	3.350						3.350
2.3.3	Jol W II-W (W233-n)	7.392		19				7.373
2.3.6	Meerdijkhaven Graansteiger	32.233						32.233
2.3.6	Meerdijkhaven Noorderzijl	75.356						75.356
2.3.7	Gaijoen-zuid (W237a)	0						0
2.4.1	Uitbreiding Provinciehuis	0						0
2.4.2	Havendiep-Noord	0						0
2.4.2	Havendiep Winkelcentrum	1.079						1.079
2.4.7	Schoener	0		978			978	0
2.4.8	Kop Havendiep	0						0
2.5.1	Kust Museaal (Bataviastad)	177.709						177.709
2.5.2	Houtribhoogte	0						0
2.7.1	Noordzoom fase 1 West	0						0
2.7.1	Noordzoom fase 1 Oost	47.619						47.619
2.7.1	Noordzoom midden	0		2.716			2.716	0
3.1.0	Landstrekenwijk	0	52			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	230.606		20				230.586
3.8.1	Noordersluis-zo	47.653		3.265				44.388
3.8.1	Westerdreef zichtlocatie	51.007						51.007
4.1.3	Boswijk OBG-terrein	145						145
4.1.3	Boswijk Bedrijventerrein	1.480		211				1.269
4.1.5	Wold Starterswoningen	0	258			28		230
4.2.0	Waterwijk	5.000						5.000
4.2.5	Rivierenbuurt-zo	75.227		2.486				72.741
4.3.0	De Landerijen	641.242		16				641.226
4.7.1	Robiniabos (Recr.zone Stadsrand t	135.918		136.117			199	0
4.7.8	Larserplein	94.594	61.915			498		156.011
5.0.0	Warande deelgebied 1	989.610		28.739				960.871
5.0.0	Warande restgebieden	275.670						275.670
5.8.0	Flevopoort	1.275.169		107.850				1.167.319
7.1.8	Fievokust	2.171.227						2.171.227
7.1.9	Buitengebied	0		12			12	0
7.8.1	Larserpoort	286.026						286.026
7.8.1	Larserpoort Klunder	440.550						440.550
7.8.1	Larserpoort Barenbrug	249.724						249.724
-	Ecozone	11.750						11.750
-	BD-terreinen	34.652		1.453				33.199
TOTAAL		8.604.501	88.475	299.250	0	564	9.131	8.402.293

In het verslagjaar zijn de volgende kredieten/ budgetten gevoteerd:

Bijlage 3

kredieten/ budgetten t.l.v.	omschrijving	Bedrag	
Planvoorbereiding	Werkplan 2010 Algemene planvoorbereiding	2.572.367	
	Herzien werkplan 2010 Algemene planvoorbereiding	51.933	
	1.0.0 Herontwikkelen Lelycenter (opstellen exploitatieplan)	75.000	
	5.0.0 NS regiopoort (Nota van Uitgangspunten Warande centrum)	20.000	
	7.5.8 Voorbereidingskrediet bestemmingsplan/exploitatieplan Lelystad Airport (Schiphol Group)	100.000	
	7.8.1 Voorbereidingskosten Larserknoop	180.000	
	8.8.9 Stimulering CPO Warande 2008/2009	158.589	
		3.157.889	
Bouwrijp maken	0.3.2 Campuszone Zmlk-school Zevenster	22.500	
	1.8.1 Oostervaart Koperstraat 24	128.000	
	2.2.4 Koningsbergenstraat Hanzepark	46.900	
	5.0.0 Warande Drijvend Wonen	251.700	
		449.100	
Terreinafwerking	0.0.6 Ravelijn 2 & 4	24.200	
	0.3.2 Inrichting openbaar terrein De Zevenster	179.000	
	2.2.2 Multicourt Kempenaar	77.000	
	2.2.4 Bremen- en Luebeckstraat HanzePark	112.300	
	2.2.6 Maranatha-locatie 13 won. Kingma	367.200	
	2.3.1 Tijdelijke inrichting Heijmans-kavel fase 3	13.000	
	2.4.7 Speelbos Schoener-west	29.000	
	4.3.0 Opvoergemaal Landerijen	116.000	
	4.3.3 Inrichten locatie opzichterskeet Landerijen fase 2B	44.000	
	5.0.0 Romantisch parkbos Warande	869.000	
	5.0.0 Warande dg1 Nijhuis	403.000	
	2.233.700		
Diversen	0.0.1 Bijdrage OMS aan de Parkeerexpl.Stadshart (Waaggarage)	1.000.000	
	0.0.4 Planschade Stadshart	118.267	
	2.2.5 Sloop De Bolder	104.000	
	2.2.5 Aankoop De Bolder WOP-NW I-B	981.500	
	2.3.0 Huur steigers en golfbreker Bataviahaven (bijdrage)	36.745	
	2.3.1 Bijdrage Sanitaire voorzieningen Havenkantoor Bataviahaven	170.000	
	2.3.1 Afwikkeling trappetjes blok 1 OCB Batavia-haven	82.500	
	2.3.1 Realisatie drijvende steigers Bataviahaven	1.035.000	
	2.3.1 Bouwplaats Exposure beeld Hurkende Man	50.000	
	2.3.2 Bijdr. Speelplek (JongerenOntmoetingsPlaats) Punter WOP1 I-Y	100.000	
	2.5.1 Opruimwerkzhdn+verlenging buslus BEEC-kavel Bataviastad	17.000	
	2.5.1 Aanleg dijkboulevard Bataviastad-Noord	1.652.000	
	4.1.0 Aankoop grond Boswijk Centrum tussen Kamp en Horst	200.000	
	4.7.8 Grondruil Staatsbosbeheer (aankoop Larserplein, Gelderse Hout)	709.505	
	5.0.0 Bijdrage aan Good! Beurs Lelystad	15.000	
	5.0.0 Compensatie wijz.wegenstructuur Warande dgb.1 (3 kavelkopers)	38.441	
	5.0.0 Bijdrage Drainage Larserdreef	21.625	
	5.0.0 Bijdrage TA Noodschool Warande	86.667	
	5.8.0 Aankoop Flevopoort kavel Inter Auto's	40.160	
	5.8.0 Geulbundeling Flevopoort (mantelbuizen voor glasvezelverbinding)	162.000	
	7.1.8 Sloop Karperweg 9	12.500	
	7.8.1 Collectieve beveiliging bedr.terr. Larserpoort	25.167	
		6.658.077	
		Totaal in 2010 aangevraagde kredieten	12.498.766
		In bedrijfsbegroting 2010 opgenomen	600.000
		Restant kredieten 2009	18.535.703
		Totaal voor 2010 beschikbaar	31.634.469

31.202.781

Overzicht Reserves en Voorzieningen

Bijlage 4

	Saldo per 31-12-2009	Winstverdeling 2009	Saldo per 01-01-2010	Rente bijschrijving	Stor- tingen	Onttrek- kingen	Saldo per 31-12-2010
Algemene Reserve	4.500.048	-3.823.942	676.106		501.171		1.177.277
<i>Bedrijfsresultaat 2009</i>	-2.364.141	2.364.141	0				0
Bedrijfsresultaat 2010					48.087		48.087
Reserve Risico Grondexploitatie	8.613.292	2.727.188	11.340.480			-453.083	10.887.397
Reserve Antwoord van Lelystad	2.072.647	-1.267.387	805.260		2.775.000	-1.250.880	2.329.380
Reserve Kust	4.541.088		4.541.088		192.996		4.734.084
Reserve Exploitatierisico Stadshart	2.178.145		2.178.145				2.178.145
Reserve Erfpachtgronden	680.670		680.670				680.670
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen <i>Voor specificatie zie bijlage 5: Nota Bovenwijkse Voorzieningen</i>	4.456.094		4.456.094		2.198.608	-2.000.000	4.654.702
Reserve Grondexploitatie Omala	0		0		1.500.000		1.500.000
Totaal bestemmingsreserves	24.677.843	0	24.677.843	0	7.215.862	-3.703.963	28.189.743
Voorziening Hanzepark	2.381.956		2.381.956		89.425		2.471.381
Voorziening kavels Larserpoort	4.158.624		4.158.624		600.223		4.758.847
Voorziening kavels Larserknoop			0		826.068		826.068
Voorziening restgebieden Warande	2.204.655		2.204.655		713.174		2.917.829
Voorziening Warande deelgebied 1	648.811		648.811				648.811
Voorziening overslagterminal	1.361.341		1.361.341				1.361.341
Voorziening Kust	136.900		136.900			-136.900	0
Voorziening Werkeiland	0		0		173.925		173.925
Voorziening De Waterwijzer	0		0		59.277		59.277
Totaal Voorzieningen:	10.892.287	0	10.892.287	0	2.462.092	-136.900	13.217.479

De **Algemene Reserve** dient ter:

- afdekking van tekorten van negatieve grondexploitaties bij de start van een complex;
- afboeking van boekwaarden van terreinen c.q. panden die de marktwaarde te boven gaan;
- incidentele tegenvallers buiten lopende complexen;
- specifieke doelen welke door de raad worden bepaald.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

De **Reserve Risico Grondexploitatie** dient ter dekking van de risico's in de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties.

Het onttrekken van middelen uit deze reserve vindt pas plaats bij zodanige tegenvallers (kosten en/of opbrengsten), die niet binnen de vastgestelde grondexploitaties kunnen worden opgevangen.

Jaarlijks wordt de hoogte van deze reserve opnieuw bepaald op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

De **Reserve Kust** is bedoeld om de resultaatsverschillen tussen de onderscheiden deelgebieden aan de Kust te egaliseren.

Hierbij moet het uiteindelijke resultaat tenminste € 0,- zijn.

Op deze reserve wordt 4,25% rente bijgeschreven.

In de Raad van 5 juli 2001 is besloten in het kader van de samenwerkingsovereenkomst Stadshart tussen de gemeente en William Properties een **Reserve Exploitatierisico Stadshart** te vormen binnen het Grondbedrijf voor risico's tijdens de exploitatieduur van circa 12 jaar.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

Het doel van de **Reserve Erfpachtgronden** is het afdekken van risico's ten aanzien van de in erfpacht uitgegeven gronden en de op lange termijn verhuurde gronden. Bij de vaststelling van de "Nota Reserves en Voorzieningen 2001" is gesteld dat bezien moest worden of de hoogte van deze reserve voldoende of onvoldoende was ten opzichte van de eventueel te dragen risico's.

Op deze reserve wordt geen rente bijgeschreven.

Met behulp van de **Reserve Bovenwijkse Voorzieningen** wordt dat deel van de grondkosten gefinancierd dat niet rechtstreeks aan één complex kan worden toegerekend. De hoogte van de omslag is per 1-1-2004 bepaald op € 6,= per m² uitgeefbaar terrein. Het tarief wordt jaarlijks geïndexeerd met 3%.

In de grondexploitatie worden de bedragen geïndexeerd. De afdracht aan de reserve vindt plaats naarmate het uitgeefbare terrein daadwerkelijk wordt uitgegeven.

Andere voeding van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen kan bestaan uit het verkrijgen van subsidies in het kader van realisatie van de werken die in de nota zijn opgenomen of uit de aanwending van algemene subsidies. Tevens kan sprake zijn van bijdragen van derden.

Naast de inkomsten voor deze reserve uit de afdracht van de grondexploitaties staan de kosten van het realiseren van de voorgenomen bovenwijkse voorzieningen.

Op deze reserve wordt 4,25% rente bijgeschreven.

Er is ten laste van het bedrijfsresultaat een voorziening ingesteld voor het **Hanzepark** ad € 2.381.956,- als gevolg van de herwaardering van gronden, de verlenging van de exploitatieduur met vijf jaar en als gevolg van onvoorziene investeringen. In 2010 wordt een Herziane Exploitatie Hanzepark opgesteld en aan de raad aangeboden.

Er zijn voorzieningen gevormd in 2010 m.b.t. de kavels **Klunder en Barenbrug Larserpoort** van in totaal € 4.758.847,-. In 2010 zijn onderhandelingen opgestart om het blote eigendom van de kavel Klunder aan te kopen van RVOB (voorheen Domeinen). Het erfpachtrecht dat de gemeente in bezit heeft, heeft een getaxeerde waarde van € 2.762.000. Voor het verschil tussen de taxatiewaarde en de boekwaarde is een voorziening getroffen.

De boekwaarde van de gronden ingebracht in de A-staat **Warande restgebieden** bedraagt € 33,- per m². In het eerste deelgebied Warande is gebleken dat de inbrengwaarde niet hoger mag zijn dan € 25,- per m². Op grond hiervan wordt bij de jaarrekening voorgesteld een voorziening te treffen van € 2.917.829,-.

In 2001 is een voorziening getroffen voor het tekort bij de ontwikkeling van een **overslagterminal** aan de Flevokust van € 1.361.341,-.

Omschrijving	Verantwoord in dienstjaar	Totaal t/m dienstjaar verantwoord	Bedrag van de aangevane verplichtingen	berekening d.d. 01-01-2004 ingecalculeerd		Calculatie verschillen kolom 4-3-3a	Nog beschikbaar volgens laatste voorcalculatie kolom 5-4	Vermoedelijk nog te besteden/te ontvangen
				voor uitgevoerd of nog in uitvoering zijnde plannen	in totaal			
1	2	3	3a	4	5	6	7	8
<u>Overheveling naar:</u>								
Boulevard		656.486,06		656.486,06	626.717,00		-29.769,06	0,00
Houtribweg		1.829.232,49		1.829.232,49	1.746.284,00		-82.948,49	0,00
<u>Verplichtingen:</u>								
Verlichting fietsp. Larserdreef		75.190,44		75.190,44	91.500,00		16.309,56	0,00
Rotonde Oostr.dreef/ Polderdr./Runderweg		332.530,08		332.530,08	500.000,00		167.469,92	0,00
Turbotronde Houtribweg		0,00		0,00	726.751,68		726.751,68	0,00
<u>Lijst van projecten:</u>								
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
Rotonde Oostranddreef		640.000,00		640.000,00	640.000,00		0,00	0,00
Rotonde Dronterweg		430.643,25		430.643,25	826.000,00		395.356,75	0,00
Busbaan & -sluis		0,00		0,00	696.000,00		696.000,00	0,00
Herprofilering Geldersedreef		148.700,00		148.700,00	948.000,00		799.300,00	0,00
LV-routes incl.verlichting		303.000,00		303.000,00	606.000,00		303.000,00	372.652,00
Brug over Lage Vaart		921.247,99		921.247,99	1.500.000,00		578.752,01	0,00
Fietsbrug over Oostr.dreef		1.656.000,00		1.656.000,00	1.840.043,00		184.043,00	0,00
Inrichting Oostr.dreef zone		555.751,01		555.751,01	336.702,00		-219.049,01	0,00
Rotonde incl. aansluiting op de Larserdreef		187.500,00		187.500,00	187.500,00		0,00	0,00
Verlengde Oostr.dreef incl.aansl.op rotonde		240.000,00		240.000,00	240.000,00		0,00	0,00
Ontsluitingsweg cluster 1/2 op Markerdreef / 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
Terreininrichting gebied Langevelderslag/Oostr.dr		410.528,96		410.528,96	298.700,00		-111.828,96	0,00
Bouwrijpmaken Noordzoom		185.000,00		185.000,00	185.000,00		0,00	0,00
Woonrijpmaken Noordzoom		139.000,00		139.000,00	139.000,00		0,00	0,00
Dijkreconstructie	2.072,15	534.462,81		534.462,81	0,00		-534.462,81	0,00
School Kofschip		233.000,00		233.000,00	0,00		-233.000,00	0,00
Geluidsschermen Westerdreef	337.067,19	975.921,10		975.921,10	0,00		-975.921,10	0,00
Zich nog aandienende projecten		1.846,52		1.846,52	877.300,00		875.453,48	5.952.467,64
Rente	-190.511,27	-1.811.046,32		-1.811.046,32	-353.835,68		1.457.210,64	-189.384,00
Totaal (a)	148.628,07	8.785.353,39		8.785.353,39	17.180.124,00		8.394.770,61	11.596.314,64
<u>Bijdrage:</u>								
0.0.6 Ravelijn		117.297,24		117.297,24	0,00		-117.297,24	0,00
0.3.4 Middendreef		84.939,24		84.939,24	84.777,00		-162,24	0,00
1.0.2 Langevelderslag	83,52	199.614,62		199.614,62	194.286,45		-5.328,17	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	1.211,04	2.422,08		2.422,08	0,00		-2.422,08	128.748,00
2.4.8 Kop Havendiep		54.301,00		54.301,00	56.362,00		2.061,00	0,00
2.5.1 Bataviastad	83,52	139.227,94		139.227,94	0,00		-139.227,94	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 west	31.428,90	186.644,69		186.644,69	0,00		-186.644,69	0,00
2.7.1 Noordzoom fase 1 oost	83,52	67.165,92		67.165,92	0,00		-67.165,92	100.680,00
3.1 Landstrekenwijk		2.262.384,80		2.262.384,80	2.262.384,80		0,00	0,00
3.8.1 Westerdreef		83.993,00		83.993,00	131.314,00		47.321,00	142.193,00
4.2.5 Rivierenbuurt zo		95.574,88		95.574,88	94.992,00		-582,88	0,00
4.3 De Landerijen	842,16	4.655.088,73		4.655.088,73	5.343.036,16		687.947,43	0,00
5.8 Flevopoort	80.631,60	1.143.847,26		1.143.847,26	4.819.231,01		3.675.383,75	3.751.508,00
7.1.8 Flevokust		7.984,77		7.984,77	0,00		-7.984,77	0,00
Overige	7.739,52	79.540,74		79.540,74	0,00		-79.540,74	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)	122.103,78	13.214.922,74		13.214.922,74	17.409.437,00		4.194.514,26	7.140.221,00
Totaal (a-b)	26.524,29	-4.429.569,35		-4.429.569,35	-229.313,00		4.200.256,35	4.456.093,64

