

# **JAARREKENING 2013**

## **Bijlage Grondexploitatie paragraaf Grondbeleid**

- I      Jaarverslag grondexploitatie 2013**
- II     Perspectief grondexploitatie per 1-1-2014**



# Bijlage I

## Jaarverslag grondexploitatie 2013

### Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Analyse resultaat grondexploitatie.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Algemene inhoudelijke activiteiten gedurende het jaar 2013 .....</b>	<b>5</b>
3.1	Activiteiten algemeen .....	5
3.2	Grondverwerving .....	6
3.3	Uitvoeringswerkzaamheden .....	6
3.4	Grondprijzen .....	7
3.5	Grondverkoop.....	7
3.6	Exploitatieopzetten .....	7
3.7	Overige gronden (NIEGG en VGHS) .....	7
<b>4.</b>	<b>Ontwikkelingen per complex.....</b>	<b>8</b>
4.1	Complexen Woningbouw .....	8
4.2	Bedrijventerreinen .....	10
4.3	Winkel- en bijzondere bebouwing .....	11
4.4	Overige gronden - Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) .....	13
4.5	Overige gronden - Voorraad Grond- en Hulpstoffen (VGHS) .....	14

## 1. Inleiding

In dit onderdeel worden 3 invalshoeken van de grondexploitatie nader belicht.

1. Analyse resultaat grondexploitatie 2013
2. Algemene inhoudelijke activiteiten gedurende het jaar 2013
3. Ontwikkelingen per complex

Voor inzicht in het verloop van de boekwaarden en de reserves en voorzieningen grondexploitaties wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

## 2. Analyse resultaat grondexploitatie

Het feitelijke resultaat van de grondexploitatie over 2013 bedraagt € 61.878,-- negatief.

Dit resultaat zal op onderdelen in het hiernavolgende nader worden toegelicht.

	Stand voorz. 1-1-2013	Benodigd 31-12-2013	Mutaties 2013	Resultaat 2013
<b>Mutaties voorzieningen:</b>				
161 Poort van Dronten 1e fase	110.847-	-	<b>110.847-</b>	
193 De Ark	130.000-	126.242-	<b>3.758-</b>	
200-202 De Kaai	114.663-	145.872-	<b>31.209</b>	
231 De Graafschap - 1e fase	1.201.274-	1.908.547-	<b>707.273</b>	
240 De Voor	108.472-	113.088-	<b>4.616</b>	
<i>sub-totaal</i>	<u>1.665.256-</u>	<u>2.293.749-</u>	<b>628.493</b>	
Rente 2013 4,5%	74.937-		<b>74.937-</b>	
<b>Totaal</b>	<b>1.740.193-</b>	<b>2.293.749-</b>	<b>553.556</b>	<b>553.556</b>
<b>Mutaties exploitatie-resultaten:</b>				
	<u>Afwaardering</u>	<u>Afwikkeling</u>	<u>Verevening</u>	
045 De Boeg		4.586		
150 Delta hoofdstructuur		266.343-		
154 Delta 4e fase		239.744-		
161 Poort van Dronten 1e fase			2.100.000	
190 Overige gronden Dronten		9.949-		
194 Groenvoerdrogerij		300		
195 Fazantendreef		988-		
270 Bijzondere bebouwing Biddinghuizen		1.673		
285 Oldebroekerweg 1e fase			1.500.000-	
286 Oldebroekerweg 2e fase		21.351		
290 Overige gronden Biddinghuizen		216		
382 Tarpan			600.000-	
390 Overige gronden Swifterbant		2.778-		
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>491.678-</b>	<b>0</b>	<b>491.678-</b>
voordeel afdracht best.reserve bovenwijks			28.050	
restant bestemmings bijdrage bovenwijks			<u>28.050-</u>	
				<b>0</b>
<b>Resultaat negatief 2013*</b>				<b>61.878</b>

\* na verwerking bestemmingsresultaat aan fonds bovenwijkse voorzieningen

### 3. Algemene inhoudelijke activiteiten gedurende het jaar 2013

#### 3.1 Activiteiten algemeen

Ten aanzien van de planontwikkeling heeft de focus in 2013 gelegen op de verdere uitwerking van de plannen De Gilden (2<sup>e</sup> fase en het Palet), het Heuvelpark, de Havenkom, De Graafschap (afroning aanleg Park), Poort van Dronten, het Hanzekwartier, Ellerveld (108 ha. Spijkweg) en het nieuw vastgestelde plan Heuvelpark De Noord.

De uitvoeringsactiviteiten zijn vooral gericht geweest op De Gilden hoofdstructuur (bruggen), 1<sup>e</sup> fase, 2<sup>e</sup> fase, Dronten-west centrumgebied, De Boeg, De Graafschap 1<sup>e</sup> fase, De Kaai Boulevard, Bloemenzoom, afronding stationsomgeving Hanzekwartier, Poort van Dronten en de aanleg van o.a. de waterpartij in de Tarpan. Het verloop van alle uitgaven en opbrengsten is opgenomen in de "Staat van boekwaarden grondexploitatie".

Op basis van nieuwe BBV-voorschriften mogen de boekwaarden van gronden waarvoor nog geen stellig voornemen aanwezig is om deze binnen korte termijn in ontwikkeling te nemen niet meer binnen de post "Overige gronden grondexploitatie" (NIEGG) worden verantwoord. Deze zijn nu ondergebracht onder de post Voorraad grond- en hulpstoffen (VGHS).

Dit betreft de plannen Hanzekwartier algemeen, Dronerringweg, Poort van Dronten algemeen en De Graafschap algemeen. De totale boekwaarde van deze plannen bedraagt per 31-12-2013 € 5,7 mln.

Per saldo is de boekwaarde van alle gronden in 2013 toegenomen met € 2,2 mln. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Verloop boekwaarden 2013 ( x € 1 mln.)

	Gronden in exploitatie				Overige gronden NIEGG	Totaal grond-expl.	Overige gronden VGHS	Totaal
	Woning-bouw	Bedrijven-terreinen	Bijzondere bebouwing	Totaal				
<b>Boekwaarde 1-1-2013</b>	13,4	3,8	5,8	<b>23,0</b>	0,2	<b>23,2</b>	6,3	29,5
Correctie beginbalans	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Herschikking boekwaarden	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>13,4</b>	<b>3,8</b>	<b>5,8</b>	<b>23,0</b>	<b>0,2</b>	<b>23,2</b>	<b>6,3</b>	<b>29,5</b>
<b>Uitgaven</b>								
Verwervingen	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Organisatiekosten	1,4	0,2	0,3	<b>1,9</b>	0,0	<b>2,0</b>	0,1	2,0
Beheerskosten	0,0	0,0	-0,3	<b>-0,3</b>	0,0	<b>-0,3</b>	-0,1	-0,4
Uitvoeringskosten	3,5	0,4	0,2	<b>4,1</b>	0,3	<b>4,3</b>	0,1	4,5
Rente	0,7	0,2	0,3	<b>1,1</b>	0,0	<b>1,1</b>	0,3	1,4
Overige baten	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Afdracht fonds bovenwijks	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>5,5</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>6,8</b>	<b>0,3</b>	<b>7,1</b>	<b>0,3</b>	<b>7,4</b>
<b>Opbrengsten</b>								
Bijdragen	-0,8	-0,1	0,0	<b>-0,9</b>	-0,3	<b>-1,2</b>	0,0	-1,2
Subsidies	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Opbrengst grondverkoop	-2,1	-0,4	-1,0	<b>-3,5</b>	-0,1	<b>-3,5</b>	0,0	-3,5
<b>Totaal</b>	<b>-2,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,8</b>
<b>Totaal uitgaven/opbrengsten</b>	<b>2,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>2,7</b>
<b>Afboeking/afwaardering/afwikkeling</b>								
Afboekingen tlv voorzieningen	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0
Afwaarderingen	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>	-1,0	-1,0
Afwikkelingen	0,0	0,5	0,0	<b>0,5</b>	0,0	<b>0,5</b>	0,0	0,5
<b>Totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,5</b>
<b>Totaal mutaties boekwaarde</b>	<b>2,6</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,2</b>
<b>Boekwaarde 31-12-2013</b>	<b>16,0</b>	<b>4,6</b>	<b>5,2</b>	<b>25,9</b>	<b>0,2</b>	<b>26,1</b>	<b>5,7</b>	<b>31,7</b>

In 2013 zijn de complexen Delta hoofdstructuur (150) en Delta 4e fase (154) afgewikkeld.

Binnen de complexen Oldebroekerweg en Tarpan heeft een tussentijdse winstneming van € 1,5 mln., respectievelijk € 0,6 mln. plaatsgevonden. Het totale bedrag is ten gunste gebracht van de Poort van Dronten. Dit conform het raadsbesluit bij de vaststelling van de 4e firap 2013. In de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" uit 2010 wordt in hoofdstuk 5 paragraaf 5.2.3. de kaders gesteld voor het nemen van tussentijdse winsten. Uitgangspunt is dat 90% van de kosten en 95% van de opbrengsten dient te zijn gerealiseerd. In de notitie Grondexploitatie 2012 van het BBV als ook in de nota grondbeleid dient er sprake te zijn van voldoende zekerheid (voorzichtigheidsbeginsel). Als aanbeveling geeft de notitie aan dat tussentijdse winstneming ook getoetst dient te worden aan het realiteitsbeginsel. Aangezien het merendeel van de kosten zijn gerealiseerd, alsmede voldoende opbrengsten en de nog fors aanwezige negatief blijvende boekwaarden, is hier de afweging gemaakt om af te wijken van het 90/95% principe. Dit voldoet aan de aanbeveling van de notitie.

Binnen de categorie NIEGG gronden is per saldo € 0,01 mln. afgewikkeld. Binnen de categorie VGHS gronden is door afwaardering tot de economische waarde of lagere historische boekwaarde, de boekwaarde verlaagd met € 1,0 mln. Dit conform de geformuleerde beleidsregels zoals opgenomen in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie" en de huidige BBV-voorschriften.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de Staat van boekwaarden 2013 en de toelichtingen, opgenomen onder hoofdstuk 4 "Ontwikkelingen per complex".

### 3.2 Grondverwerving

In 2013 zijn er geen gronden verworven.

### 3.3 Uitvoeringswerkzaamheden

In 2013 waren een aantal noemenswaardige bestekken in uitvoering.

Bestekken 2013	
V-660	BRM de Poort van Dronten
V-688	TAW de boulevard Biddinghuizen
V-728	TAW MFG Biddinghuizen
V-767	Aanleg w aterpartij Tarpan
V-685	Bruggen de Gilden
V-687	Korenmaaier w oon- w erklocatie
V-689	TAW de Gilden 1 <sup>e</sup> fase 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> deel (Reimert)
V-705	TAW de Gilden 2 <sup>e</sup> fase Smidshamer
V-706	TAW Gildemeesterdreef
V-717	Herinrichten schoolplein Dronten-w est
V-719	TAW deel Bloemenzoom
V-722	Aanleg park de Graafschap
V-739	TAW de Gilden 2 <sup>e</sup> fase Wijngaard
V-745	TAW de Gilden 1 <sup>e</sup> fase 2 <sup>e</sup> deel (Bastiaan)
V-746	TAW de Gilden 1 <sup>e</sup> fase 3 <sup>e</sup> deel (Bastiaan) doorlopend in 2014
V-750	REC busstation/parkeren
V-756	BRM kantoorvilla's
V-768	Oversteek de Graafschap

Deze uitvoeringsbestekken zijn binnen de daarvoor bestemde onderdelen van de exploitatieopzetten / beschikbare kredieten uitgevoerd.

### 3.4 Grondprijzen

De grondprijzen worden vastgesteld conform de systematiek en uitgangspunten genoemd in de door het college vastgestelde grondprijzennota. De gehele nota is in december 2013 geactualiseerd en vastgesteld door het college.

### 3.5 Grondverkoop

Binnen de categorie woningbouw heeft in 2013 grondverkoop plaats gevonden in de plannen De Gilden 1e en 2e fase, Heuvelpark, en De Graafschap 1e fase. In de raad van januari 2013 zijn er middelen beschikbaar gesteld om de woningbouw te stimuleren door middel van een korting op de grondprijzen en in combinatie met ontwikkelende partijen een korting op de VON-prijzen. Daarnaast is voor projectbouw en bestaande bouw een starterslening geïntroduceerd. In 2013 is € 0.6 mln. besteed. De raad heeft in januari 2014 besloten om dit voor het jaar 2014 te verlengen.

Voor de categorie winkel- en bijzondere bebouwing heeft er grondverkoop binnen de plannen ECU, Kantoorvilla's De West en Bloemenzoom (1 woningbouwkavel) plaatsgevonden.

In de categorie bedrijventerreinen geldt dit voor het plan Delta 5<sup>e</sup> fase 0,5 ha. De verkopen van de afgelopen 5 jaar inzake bedrijventerreinen laten het volgende beeld zien:

Verkochte hoeveelheid Bedrijventerrein (inclusief woon-werk kavels)

	2009	2010	2011	2012 **	2013
Hectares	1,4	2,6	2,4	0,2	0,5
Verkoopopbrengst	€ 824.245	€ 1.707.645	€ 1.467.391	€ 273.569	€ 362.112
Gem. prijs per m2	€ 61,03	€ 66,45	€ 61,14	€ 124,86	€ 66,05

\*\* dit betreft verkoop 2 woon werk-kavels (Korenmaaier)

De in de tabel genoemde prijzen betreffen de gemiddelde verkoopprijzen. Voor de bedrijventerreinen gelegen in Biddinghuizen en Swifterbant liggen de prijzen lager dan voor de bedrijventerreinen in Dronten.

### 3.6 Exploitatieopzetten

Jaarlijks wordt per 1 januari van het jaar alle grondexploitaties op uniforme wijze in beeld gebracht en wordt inzage gegeven in het weerstandsvermogen van de grondexploitaties. De voorliggende Perspectiefnota 2014 wordt aan de raad aangeboden in het kader van de jaarrekening 2013.

### 3.7 Overige gronden (NIEGG en VGHS)

Vanaf 2012 is de categorie overige gronden conform de nieuwe BBV voorschriften (notitie Grondexploitatie BBV februari 2012) gesplitst in een categorie "nog niet in exploitatie genomen gronden" (NIEGG) en "Voorraad grond- en hulpstoffen" (VGHS). Het merendeel van de gronden die vallen binnen de NIEGG gronden zijn afgewikkeld. De locaties Flevomanege, Wisentweg en Oldebroekerweg 2<sup>e</sup> fase worden in deze categorie nog verantwoord.

Op basis van de eerder genoemde notitie zijn de gronden binnen de categorie VGHS gewaardeerd tegen de economische waarde of de lagere historische boekwaarde. Dit betekent een afwaardering van de boekwaarde in 2013 voor het Hanzekwartier van € 0,8 mln., de Dronerringweg € 0,09 mln., Poort van Dronen van € 0,09 mln. en voor De Graafschap algemeen van € 0,05 mln. (inclusief planontwikkelingskosten en rente).

#### 4. Ontwikkelingen per complex

Hieronder is de stand van de boekwaarden per 31-12-2013 van de complexen per categorie en kern weergegeven. De complexen en onderliggende mutaties zijn in de bijlage "Staat van Boekwaarden 2013" terug te vinden.

##### 4.1 Complexen Woningbouw

Woningbouw Complex (bedragen x € 1 mln.)	boekwaarde 31-12-2013
010 Dronen west hoofdstructuur	-4,31
030 De Gilden hoofdstructuur	2,82
031 De Gilden 1e fase	-0,68
032 De Gilden 2e fase	5,00
033 De Gilden Wisentzone	-0,48
034 De Gilden 3e fase	9,42
045 De Boeg	0,00
125 Heuvelpark De Noord	0,01
171 Parkgebied	-3,08
173 Havenkom	-0,58
192 De Morinel	0,00
193 De Ark	0,13
<b>Subtotaal Dronen</b>	<b>8,26</b>
200 De Kaai masterplan	0,48
202 De Kaai 1e, 2e, 3e en 5e fase	-0,20
231 De Graafschap 1e fase	7,41
240 De Voor	0,10
<b>Subtotaal Biddinghuizen</b>	<b>7,79</b>
<b>Totaal Woningbouw</b>	<b>16,04</b>

##### **Dronen West – De Gilden** (complexen 010 en 030 t/m 034)

Het afgelopen jaar zijn nagenoeg alle delen van fase 1 woonrijp gemaakt. Daarnaast is er hard gewerkt om, ondanks de crisis, de woningbouwproductie toch enigszins op gang te houden. Voor een aantal gronden heeft dit geleid tot ontbinding van overeenkomsten met beoogde ontwikkelaars/bouwers. Voor enkele percelen zijn afspraken met nieuwe ontwikkelaars.

In 2013 zijn in De Gilden 45 woningen opgeleverd. Op het segment rijwoningen heeft de in 2013 in het leven geroepen prijskorting (50%/50% bijdrage gemeente/bouwer) een goed effect gehad. In 2013 is het eerste deel (26 woningen) van de 76 sociale huurwoningen van OFW opgeleverd en de bouw van de overige 50 woningen is gestart. In november heeft de gemeenteraad ingestemd met een gefaseerde grondaankoop van Het Palet zodat hier in 2014 daadwerkelijk gestart kan worden met de aanleg van het groene casco.

##### **De Boeg** (complex 045)

Het plan is in 2012 definitief afgerond. Voor afhandeling planschade zijn nog kosten gemaakt in 2013.



**De Ark** (complex 193)

De gronden voor het hoofdgebouw en 2 appartementengebouwen (huur) zijn in 2006 verkocht. Het hoofdgebouw is in 2009 gereedgekomen. De naastgelegen gronden zijn bestemd voor 4 appartementengebouwen. Voor de laatste 2 appartementengebouwen (koop) moet de grond nog worden verkocht. De raad heeft het laatste bouwplan afgekeurd omdat het niet voldeed aan de gestelde kaders. Voor de 4 nog te bouwen appartementengebouwen is een nieuw bouwplan ontwikkeld. Hiervoor is de bouwvergunning verleend. De ontwikkelaar (OFW) heeft aangegeven dat op dit moment het tijdstip van voltooiing van het plan naar de toekomst is verschoven. De fasering van de grondexploitatie is hierop aangepast.

**Heuvelpark** (complex 171)

In 2010 zijn de eerste 2 gebouwen met appartementen gerealiseerd en is de afwerking van de openbare ruimte rondom deze appartementen afgerond. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de fasering en ontwikkeling van de overige appartementengebouwen. De ontwikkelaar heeft in nauwe samenwerking met de gemeente gebouw 3 en 4 opnieuw vorm gegeven. De grondopbrengst voor gebouw 3 is in 2013 ontvangen en de verwachting is dat de bouw in mei 2014 wordt afgerond. Gezien de huidige koopopties voor gebouw 4 wordt verwacht dat de bouw zal worden gestart in dit voorjaar.

**Havenkom** (complex 173)

In 2008 is de grond rondom de sporthal voor 74 woningen verkocht. Hiervan zijn in 2009 45 woningen reeds gerealiseerd. In 2013 zijn 13 woningen van de nog te bouwen 29 woningen verkocht en is met de bouw gestart. Dit mede door inzet van de stimuleringsmaatregelen. De voorbereiding voor de verdere afwerking van de openbare ruimte vanaf de appartementencomplex Watergraaf zijn opgestart.

**De Kaai** (complex 200 en 202)

De 1<sup>e</sup> fase is volledig afgerond en de 2<sup>e</sup> fase nagenoeg. De uitvoering van de 3<sup>e</sup> fase voor 50 woningen is in 2009 gestart. Deze 3 fasen worden volledig door en voor rekening van een projectontwikkelaar uitgevoerd. Vanuit deze plannen zijn opdrachten gegenereerd voor de aanleg van de boulevard. Hiernaast is in combinatie met investeringen voor aanleg van het park binnen De Graafschap een subsidie in kader van het provinciaal Meerjaren programma Landelijk Gebied beschikbaar gesteld van € 212.500,00. De aanleg van deze boulevard is in 2012 aangelegd.

Door de langere planperiode is het exploitatiesaldo inmiddels negatief. Dit is met name ontstaan door een noodzakelijke investeringen ter beperking van aanwezige geluidsoverlast.

Voor het ontstane negatieve exploitatieresultaat is een voorziening getroffen.

De beoogde ontwikkeling van de 4<sup>e</sup> fase door een nieuwe ontwikkelende partij blijkt op dit moment niet mogelijk.

**De Graafschap 1<sup>e</sup> fase** (complex 231)

Het "Naober" park is in 2013 opgeleverd en de subsidieafrekening is bij de provincie ingediend. Naast aanpassing van de rotondes gelegen op de Oldebroekerweg zijn er twee oversteekvoorzieningen gerealiseerd om het park vanuit de kern Biddinghuizen op verkeersveilige manier te kunnen bereiken.

In 2013 is één particuliere kavel verkocht met toepassing van de stimuleringsmaatregel woningbouw en extra korting door inzet van de duurzaamheidssubsidie (BenW besluit mei 2013). De 6 woningen van Bramer, waarvan de gronden reeds in 2012 zijn verkocht met behulp van inzet van de duurzaamheidssubsidie (BenW juli 2011) als extra korting op de grondprijs, zijn in

2013 opgeleverd. Door het aanpassen van het woningbouwprogramma is de einddatum verschoven van 2018 naar 2024. Hierdoor is het resultaat op startwaarde verder verslechterd met € 0,6 mln. De verslechtering is opgevangen door het treffen van een voorziening en is verwerkt in het jaarresultaat grondexploitatie 2013.

#### **De Voor** (complex 240)

De grondexploitatie is in 2007 door de raad vastgesteld. De ontwikkeling en uitvoering wordt volledig door OFW gedaan. Voor dit plan is een ISV-subsidie toegekend van € 320.000,00. De afwikkeling hiervan moet nog plaats vinden. De grond voor het laatste appartementengebouw is in 2011 verkocht. De bouw van 36 appartementen aan het Plein zijn door OFW doorgeschoven naar 2017/2018. De (her)inrichting van de openbare ruimte is voor zover mogelijk gereed.

## **4.2 Bedrijventerreinen**

### **INDUSTRIE**

Complex (bedragen x € 1 mln.)	boekw aarde 31-12-2013
150 BZ Delta hoofdstructuur	0,00
151 BZ Delta 1e fase	-0,73
152 BZ Delta 2e fase	0,00
153 BZ Delta 3e fase	-0,45
154 BZ Delta 4e fase	0,00
155 BZ Delta 5e fase	-1,59
161 Poort van Dronten 1e fase	9,41
<b>Subtotaal Dronten</b>	<b>6,63</b>
285 Oldebroekerweg 1e fase	-1,21
<b>Subtotaal Biddinghuizen</b>	<b>-1,21</b>
382 Tarpan	-0,79
<b>Subtotaal Swifterbant</b>	<b>-0,79</b>
<b>Totaal Industrie</b>	<b>4,64</b>

#### **Business-zone Delta hoofdstructuur** (complex 150)

Dit complex is in 2013 afgewikkeld met een winstneming van € 0,3 mln.

#### **Business-zone Delta 1<sup>e</sup> - 5<sup>e</sup> fase** (complex 151 t/m 155)

In 2011 is de 2<sup>e</sup> fase definitief afgewikkeld met een winstneming van € 247.550,-.

In 2010 heeft een voorlopige winstneming plaatsgevonden van € 2,0 mln. In 2013 is deze fase definitief afgewikkeld met een winstneming van € 0,2 mln.

In 2013 heeft binnen de 5<sup>e</sup> fase een verkoop plaatsgevonden van 0,5 ha. Per 31-12-2013 is binnen de 1<sup>e</sup> t/m 5<sup>e</sup> fase, naast lopende afspraken voor 2,9 ha., nog 4,2 ha. in vrije voorraad.

#### **Poort van Dronten 1<sup>e</sup> fase** (complex 161)

In 2005 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie vastgesteld voor het totale plan. Op basis van het raadsbesluit van 16 december 2011 waarin o.a. de gemeentebrede uitgifteprognose van 6,5 naar 4,0 ha. is bijgesteld, is besloten de grondexploitatie te splitsen. In 2011 heeft de raad de gewijzigde/gesplitste grondexploitatie voor alleen de 1<sup>e</sup> fase vastgesteld. In 2012 is de aanleg van de waterpartij en het bouwrijpmaken van het eerste deel van de 1<sup>e</sup> fase afgerond. Door het uitblijven van gronduitgiften staat het resultaat onder druk. Bij de vaststelling van de 4<sup>e</sup> firap is besloten om de boekwaarde met € 2,1 mln. te verlagen middels aanwending van de vrijgekomen middelen door voorlopige winstnemingen in de plannen Oldebroekerweg en Tarpan. Hiermee kan de rentelast voor de komende 5 jaar worden opgevangen indien de uitgifte achter blijft bij de prognose.

Per 31-12-2013 is de voorraad uitgeefbare grond 19,0 ha., waarvan 11 ha. direct uitgeefbaar.

#### **Oldebroekerweg** (complex 285-286)

De 1<sup>e</sup> fase is in 2000 in exploitatie genomen. Per 31-12-2013 bedraagt de vrije voorraad 2,4 ha. Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst afgesloten voor de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Op basis van besluitvorming door de raad in kader van de 4<sup>e</sup> firap 2013 is een voorlopige winstneming van € 1,5 mln. verantwoord. Dit bedrag is middels winstverevening ten gunste gebracht van de boekwaarde van het plan Poort van Dronten.

#### **Tarpan** (complex 382)

Dit plan is in 2000 in exploitatie genomen. De financiële bijdragen van derden voor de aanleg van de waterpartij zijn in 2013 bijna in het geheel ontvangen. Per 31-12-2013 zijn voor 1,6 ha. afspraken gemaakt en bedraagt de vrije voorraad 5,2 ha.

Op basis van besluitvorming door de raad in kader van de 4<sup>e</sup> firap 2013 is een voorlopige winstneming van € 0,6 mln. verantwoord. Dit bedrag is middels winstverevening ten gunste gebracht van de boekwaarde van het plan Poort van Dronten.

Per kern en complex zal hieronder de stand van de boekwaarden worden weergegeven.

### **4.3 Winkel- en bijzondere bebouwing**

<b>Bijzondere bebouwing</b>	
Complex (bedragen x € 1 mln.)	boekwaarde 31-12-2013
012 ECU woon/werk	0,64
015 Dronten west centrumgebied	1,01
115 De West-kantoren	-0,54
123 Scholenzone	0,75
178 Parkeerterrein De Bolder	0,00
<b>Subtotaal Dronten</b>	<b>1,85</b>
271 Driehoek Baan woon/werk	0,23
508 Ellerveld - Recreatie woningen	0,87
509 Ellerveld - Evenemententerrein	3,06
<b>Subtotaal Biddinghuizen</b>	<b>4,17</b>
371 Bloemenzoom woon/werk	-0,81
<b>Subtotaal Swifterbant</b>	<b>-0,81</b>
<b>Totaal Bijzondere Bebouwing</b>	<b>5,20</b>

#### **ECU (woon/werk)** (complex 012)

De vraag naar woon-werk kavels blijft beperkt, ondanks de verbeterde ontsluiting. Vanaf 2012 wordt gezocht naar een bredere invulling van dit plangebied. In 2013 heeft dit zijn uitwerking gekregen door de start van een ontwikkeling en grondverkoop ten behoeve van de J.P. van den Bent Stichting.

Tevens is gebleken dat het huidige bestemmingsplan weinig verkavelingsmogelijkheden voor woon-werkdoeleinden biedt. Deze verkaveling wordt aangepast in het voor-ontwerp-bestemmingsplan dat in 2014 in procedure wordt genomen.

#### **Dronten west - centrumgebied** (complex 015)

Afgelopen jaar zijn de openbare basisschool "De Dukdalf" en de uitbreiding van de sportzaal Dronten-West gerealiseerd. Alle schoolpleinen in dit gebied zijn volledig

(her)ingericht. De geplande realisatie van de appartementen en de buitenschoolse kinderopvang (zuidelijke deel) wordt door OFW vooralsnog niet gerealiseerd.

#### **De West kantoren (complex 115)**

Het bestemmingsplan is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit jaar is de grond voor de ontwikkeling aan de ontwikkelaar geleverd. Met de bouw van de 1<sup>e</sup> kantoorvilla zal in 2014 worden gestart.

#### **Scholenzone Hanzekwartier (complex 123)**

In dit deel van de Spoorzone is ruimte gereserveerd voor nieuwbouw van het Almere College en het Ichthus College. Het betreft het gebied tussen de Morinel, De Noord, de Hanzelijn en bestaande bebouwing aan de Morinel. In 2012 is door de raad de grondexploitatie en het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Het gezamenlijke bouwplan van de scholen voor de bovenbouw van het VMBO met het beroepsonderwijs van landstede heeft enige vertraging opgelopen. De huidige planning gaat uit van start bouw medio 2014.

#### **De Driehoek Biddinghuizen (complex 271)**

De tot nu toe gemaakte kosten betreffen voornamelijk planontwikkelingskosten en rente.

#### **Ellerveld (complex 508-509)**

Dit terrein met een grootte van ongeveer 108 ha. is in 1995 gebruikt voor de Wereld Jamboree. In navolging op een in 1994 gesloten overeenkomst met SBA voor de ontwikkeling van recreatiewoningen en de in 2005 gesloten nieuwe overeenkomsten met SBA en Stichting NET (MOJO) om te komen tot een gewijzigde invulling van het terrein zijn in 2012 met beide partijen nieuwe overeenkomsten gesloten. Dit betreft de op 27-06-2012 gesloten huur-, koop- en samenwerkingsovereenkomst met Stichting NET en de met SBA gesloten vaststellingsovereenkomst.

Vanwege een MER-procedure van de provincie Flevoland heeft het enige tijd geduurd voordat de initiatiefnemers gestart zijn met de bestemmingsplanprocedure.

Het bestemmingsplan (incl. MER en beeldkwaliteitsplan) is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Voortvloeiende uit de tussenuitspraak van de Raad van State op 29-02-2012 heeft de raad in mei 2012 een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld. Deze is in 2013 onherroepelijk geworden.

De raad heeft in april 2012 de grondexploitatie vastgesteld. De hierin opgenomen opbrengst voor het perceel recreatiewoningen was gebaseerd op de taxatie in 2010. Op basis van een in 2013 nieuw opgestelde taxatie is de koopsom voor de definitieve nog te ondertekenen overeenkomst bepaald. Uitgegaan wordt van de juridische levering in juni 2014.

Deze grondexploitatie is in de 2012 gesplitst in het gebied recreatiewoningen (508) en het gebied voor het evenemententerrein / ecologische verbindingszones (509). Hierin is een verwachte EFRO-subsidie van € 0,8 mln. opgenomen. Van Staatsbosbeheer is in 2012 een perceel grond aangekocht.

Met de uitvoering van de aanleg calamiteitenweg en ecologische verbindingszones is dit voorjaar gestart.

#### **Bloemenzoom (complex 371)**

In 2003 is dit plan voor wonen-werken bouwrijp gemaakt. In de raad van november 2004 is besloten het zuidelijk deel van dit plan te herontwikkelen tot woningbouw. De benodigde ruimtelijke procedures hiertoe zijn toen in gang gezet. Per 1-1-2007 is dit in de grondexploitatie verwerkt. Het oorspronkelijk geprognosticeerde positief

resultaat van € 1,8 mln. in 2005 bedraagt momenteel € 2,0 mln. Het bestemmingsplan is begin 2011 onherroepelijk geworden.

Inmiddels is de grondopbrengst voor het project van 26 koop- en 20 huurwoningen ontvangen. De grond voor de resterende 8 2<sup>1</sup> kapwoningen moet nog geëffectueerd worden.

Per 31-12-2013 zijn er nog 3 particuliere en 10 woon-werk kavels beschikbaar.

#### 4.4 Overige gronden - Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

<b>Overige gronden-NIEGG</b>	
Complex	boekw aarde
<b>Dronten</b> (bedragen x € 1 mln.)	31-12-2013
040 De Zuid Flevomanege	0,22
110 Bijz.bebouw ing Dronten	-0,05
122 Stationsomgeving HZ	-0,05
177 Steenberg	0,00
190 Overige gronden Dronten	0,00
191 Wisentweg	0,07
194 Groenvoerdrogerij	0,00
195 Fazantendreef	0,00
<b>Subtotaal Dronten</b>	<b>0,18</b>
270 Bijz.bebouw ing Biddinghuizen	0,00
286 Oldebroekerweg 2e fase	0,00
290 Overige gronden Biddinghuizen	0,00
<b>Subtotaal Biddinghuizen</b>	<b>0,00</b>
320 Rivierduinweg	0,00
390 Overige gronden Sw .bant	0,00
<b>Subtotaal Swifterbant</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal Overige gronden-NIEGG</b>	<b>0,18</b>

##### **De Zuid - Flevomanege** (complex 040)

Voor deze locatie is de voorbereiding gestart voor een ontwikkeling van een woonwijk met als doelgroep 55+ en een aanbod van voorzieningen voor deze groep. Door de gemeente zal circa 3 ha. als ontwikkelgrond worden ingebracht. De Flevomanege was in onderhandeling met een ontwikkelende partij voor de ontwikkeling van het gebied. De betreffende partij is in de loop van 2013 failliet gegaan. Het bedrijf is eind 2013 overgenomen door een andere ontwikkelende partij. Deze partij heeft in samenspraak met de Flevomanege schriftelijk melding gemaakt van het feit dat men de ontwikkeling op zich wil nemen.

##### **Stationsomgeving Hanzekwartier** (complex 122)

Het eerste deel van "De Loper" is in 2012 gerealiseerd met de aanleg van de stationsomgeving. Het plein is op 8 december 2012 feestelijk in gebruik genomen. De aanleg is tijdig en binnen de financiële raming gerealiseerd. In 2013 zijn de laatste zaken afgewikkeld (behoudens een stukje jaarlijks onderhoud). In 2014 zal dit complex worden afgesloten.

##### **Groenvoerdrogerij** (complex 194)

In 2011 heeft de verkoop van de locatie van de groenvoerdrogerij plaatsgevonden. Hierop zal het Mechanisch Erfgoed Centrum worden gevestigd. In 2011 is een nieuw bestemmingsplan in procedure. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente ondersteunt alleen het bestemmingsplanproces. Het complex is in 2012 afgesloten.

##### **Fazantendreef (Wiekslag)** (complex 195)

De bouw van de seniorenwoningen is gereed. De beoogde ontwikkeling van het zorg gerelateerd wonen is nog niet door OFW gerealiseerd. In 2013 zijn er kosten voor planschades verantwoord. Op basis van een planschadeovereenkomst met OFW worden deze kosten doorberekend.

#### **Overige gronden Biddinghuizen (complex 290)**

Binnen dit plan zijn geen gronden meer verantwoord.

#### **Overige gronden Swifterbant (complex 390)**

Binnen dit plan zijn geen gronden meer verantwoord.

### **4.5 Overige gronden - Voorraad Grond- en Hulpstoffen (VGHS)**

Op basis van de notitie Grondexploitaties BBV uit 2012 zijn de voorschriften voor gronden in bezit aangescherpt. In deze categorie moeten gronden worden verantwoord waarvoor geen stellig voornemen (raadsbesluit) aanwezig is om deze gronden binnen een aanvaardbare periode te ontwikkelen (4-5 jaar). Dit betekent dat er geen rente en andere kosten mogen worden toegerekend. Hieronder worden deze gronden toegelicht.

#### **Overige gronden-VGHS**

Complex	boekw aarde
<b>Dronten</b> (bedragen x € 1 mln.)	31-12-2013
121 Hanzekw artier- Algemeen	3,43
140 Dronterringweg	1,05
160 Poort van Dronten- Algemeen	0,00
<b>Subtotaal Dronten</b>	<b>4,48</b>
230 De Graafschap- Algemeen	1,20
<b>Subtotaal Biddinghuizen</b>	<b>1,20</b>
<b>Totaal Overige gronden-VGHS</b>	<b>5,67</b>

#### **Hanzekwartier (complex 121)**

De gemeente Dronten heeft binnen dit gebied in de periode 2002-2007 9 bedrijfsobjecten aangekocht. In 2011 heeft de laatste aankoop van grond plaatsgevonden gelegen langs de Hanzelijn, waaronder de gronden voor de ontwikkeling van het westelijk gedeelte van de Spoorzone (De Noord-Energieweg). Totaal is circa 7,2 ha. verworven. Hiernaast is in dit gebied 6,4 ha. in erfpacht uitgegeven. November 2013 heeft de raad besloten om enkele gemeentelijke panden die niet meer in een verhuurbare staat waren te laten slopen. In het zelfde besluit heeft de raad besloten met een relatief bescheiden financiële bijdrage het erfpachtrecht van Agrifirm te beëindigen en alle gebouwen op deze gronden te laten slopen. Met alle sloopplannen wordt verpaupering voorkomen en wordt zichtbaar welke ontwikkelpotentie dit gebied heeft.

In 2009 heeft binnen dit complex Hanzekwartier op advies van de accountant een eerste afboeking plaatsgevonden van € 9,1 mln. voor het verschil tussen de verkoopwaarde (de marktwaarde in huidige staat bij verkoop indien geen planontwikkeling plaats vindt) en de boekwaarde. De marktwaarde wordt jaarlijks middels een taxatie vastgesteld. Als gevolg hiervan vindt jaarlijks een afboeking plaats. In 2013 betrof dit € 0,8 mln.

Voor het totale gebied van ca. 55 ha is op 26 april 2012 door de gemeenteraad de structuurvisie Hanzekwartier vastgesteld. Hiermee is een duidelijk stip aan de horizon gemarkeerd met kaders en uitgangspunten voor dit langjarig transformatieproces. Naast de ruimtelijke kaders zijn in het uitvoeringsprogramma prioriteiten gesteld en rollen onderscheiden voor de gemeente. Twee verschillende rollen worden genoemd, te weten de actieve rol (eerste fase en actief oppakken) en de passieve rol (faciliteren).

**Dronerringweg** (complex 140)

De boekwaarde van dit perceel betreft het aangekochte erfpachtrecht, groot 29,2 ha. met bedrijfsbebouwing. Jaarlijks wordt marktwaarde vastgesteld door middel van een taxatie. Dit jaar heeft er een afwaardering van het verschil tussen de boekwaarde en marktwaarde van € 0,09 mln. plaats gevonden.

**Poort van Dronten algemeen** (complex 160)

Binnen dit complex zijn de percelen Rendierweg 46 en 48 geactiveerd, alsmede 4 ha. erfpachtperceel akkergrond. In 2013 zijn, na het vertrek van de huurder, Rendierweg 46 de opstallen gesloopt. Aangezien de boekwaarde van de percelen reeds in het verleden geheel zijn afgewaardeerd mag de boekwaarde niet hoger worden dan die van 31-12-2012. In de 3<sup>e</sup> firap 2013 is middels een begrotingswijziging rekening gehouden met de kosten van sloop. In 2013 heeft een afwaardering plaatsgevonden van € 0,09 mln.

**De Graafschap algemeen** (complex 230)

Op basis van een hertaxatie van deze gronden per ultimo 2013 is € 0,05 mln. afgewaardeerd. Het betreffen hier de gronden die onder andere in gebruik zijn als volkstuin, paardenweide en akkergrond. De gronden maakte eerder deel uit van de in 2013 gesplitste grondexploitatie.





Overige baten	Fonds bovenw. voorz.	Bijdragen		Subsidies	Opbrengst verkoop gronden		Mutaties totaal 2013		Afboeken / Afwaarderen / Afwikkelen				Boekwaarde per 31-12-2013		Cpl.	
		Betaald	Ontvangen		Opp.	Bedrag	Opp.	Bedrag	Opp.	Afboeking tlv (-) Voorz.	Afwaardering tlv (-) / tgv jaarresultaat	Afwikkeling	Opp.	Bedrag		
-	-	-	-	-	-	-	474.550-	-	-	-	-	-	50.000	4.312.312-	1.0	
-	-	-	-	-	-	-	257.000-	393.592	-	-	-	-	253.690	2.820.521	3.0	
2.384-	-	-	137.500-	41.994-	1.622	465.875	1.622	2.307.149	-	-	-	-	129.134	676.570-	3.1	
11.986-	-	-	356.405-	-	10.870-	2.069.408-	246.130	1.144.355-	-	-	-	-	215.165	4.999.140	3.2	
-	-	-	-	-	-	-	-	20.518-	-	-	-	-	20.776	479.944-	3.3	
-	-	-	-	-	-	-	-	579.439	-	-	-	-	-	9.424.155	3.4	
-	-	-	-	-	-	-	-	4.586	-	-	-	4.586-	-	-	4.5	
-	-	-	-	-	-	-	-	11.515	-	-	-	-	-	11.515	12.5	
-	-	-	-	-	897-	455.358-	13.103	547.565-	-	-	-	-	13.103	3.078.825-	17.1	
-	-	-	64.050-	-	-	64.050	7.500	10.717-	-	-	-	-	7.500	580.598-	17.3	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.2	
-	-	-	-	-	-	-	-	12.008	-	-	-	-	2.872	129.730	19.3	
-	-	-	-	-	-	-	-	23.861	-	-	-	-	-	478.185	20.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	26.070-	-	-	-	-	-	605.393-	20.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	5.401-	-	-	-	-	-	272.045-	20.2	
-	-	-	-	-	-	-	-	79.889	-	-	-	-	-	190.715	20.3	
-	-	-	48.434-	-	-	-	-	17.577-	-	-	-	-	-	489.340	20.5	
-	-	-	190.897-	-	414-	73.246-	414-	1.449.012	-	-	-	-	82.364	7.411.760	23.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	7.047	-	-	-	-	-	95.078	24.0	
-14.369	0	0	-797.285	-41.994	10.559-	-2.068.087	10.941	2.621.344	-	0	0	0	-4.586	774.604	16.044.452	
-	-	-	-	-	-	-	-	11.291-	24.798-	-	-	-	266.343	-	0-	15.0
-	-	-	-	-	-	-	-	24.190-	-	-	-	-	50.699	730.134-	15.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.2
-	-	-	-	-	-	-	-	11.799-	-	-	-	-	50.048	452.297-	15.3	
2.591-	-	-	-	-	-	-	-	6.382-	62.248-	-	-	-	239.745	-	0	15.4
-	-	-	-	-	5.482-	362.112-	5.482-	367.433-	-	-	-	-	225.238	1.594.702-	15.5	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.0
3.387-	-	-	-	-	-	-	-	857.750	-	-	-	2.100.000-	323.123	9.409.946	16.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	57.107-	-	-	-	1.500.000	75.015	1.207.448-	28.5	
12.469-	-	-	84.000-	-	-	-	-	46.099-	-	-	-	600.000	158.639	788.918-	38.2	
-18.446	0	0	-84.000	0	5.482-	-362.112	5.482-	333.451	87.046-	0	0	0	506.088	882.762	4.636.448	
125	21.930	-	-	-	1.720-	238.392-	11.280	145.212-	-	-	-	-	11.280	636.551	1.2	
-	-	-	-	-	-	-	20.000	111.905	-	-	-	-	16.346	1.005.862	1.5	
-	-	-	-	-	5.208-	720.433-	17.555	669.027-	-	-	-	-	17.555	542.196-	11.5	
-	-	-	-	-	-	-	66.150	80.116	-	-	-	-	66.150	747.756	12.3	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.8
-	-	-	-	-	-	-	-	10.536	-	-	-	-	-	233.043	27.1	
-	6.120	-	10.080-	-	480-	90.720-	480-	4.066-	-	-	-	-	34.125	810.933-	37.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	49.273	-	-	-	-	242.000	872.780	50.8	
-	-	-	-	-	-	-	-	31.522-	-	-	-	-	872.709	3.060.401	50.9	
125	28.050	0	-10.080	0	7.408-	-1.049.545	114.505	-597.998	-	0	0	0	0	1.260.165	5.203.264	
-32.691	28.050	0	-891.365	-41.994	23.449-	-3.479.744	119.964	2.356.797	87.046-	0	0	0	501.502	2.917.531	25.884.163	
-	-	-	-	-	-	-	-	21.768	-	-	-	-	-	215.505	4.0	
-	-	-	-	-	417-	55.461-	417-	52.495-	417	-	-	-	-	52.495-	11.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.1
-	-	-	286.961-	-	-	-	-	31.446	-	-	-	-	-	53.850-	12.2	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.7
-	-	-	-	-	11-	7.150-	11-	4.949-	11	-	-	9.949	2.154	0-	19.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	3.576	-	-	-	-	48.910	74.846	19.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	300	-	-	-	300-	-	-	-	19.4
-	-	-	-	-	-	-	-	3.783	-	-	-	988	-	0-	19.5	
-	-	-	-	-	-	-	-	1.673	-	-	-	1.673-	-	-	-	27.0
-	-	-	-	-	-	-	-	22.782-	-	-	-	21.351-	-	0	28.6	
-	-	-	-	-	-	-	-	216	-	-	-	216-	-	-	-	29.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.0
-	-	-	-	-	12-	2.778-	12-	2.778-	12	-	-	-	2.778	-	-	39.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.9
0	0	0	-286.961	0	440-	-65.389	440-	-20.242	440	0	0	0	-9.824	51.064	184.006	
-32.691	28.050	0	-1.178.327	-41.994	23.889-	-3.545.133	119.524	2.336.554	86.606-	0	0	0	491.678	2.968.595	26.068.170	
-	-	-	-	-	-	-	-	134.824	-	-	759.824-	-	96.599	3.430.956	12.1	
-	-	-	-	-	-	-	-	58.509	-	-	88.509-	-	-	1.045.500	14.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	105.756	-	-	84.954-	-	17.286	0-	16.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	47.576	-	-	47.576-	-	171.146	1.198.022	23.0	
0	0	0	0	0	-	0	-	346.665	-	0	-980.862	0	0	285.031	5.674.478	0
-32.691	28.050	0	-1.178.327	-41.994	23.889-	-3.545.133	119.524	2.683.219	86.606-	0	-980.862	0	491.678	3.253.626	31.742.648	



## BIJLAGE II

### Perspectief grondexploitatie per 1-1-2014

#### Inhoud

<b>1. Samenvatting</b> .....	<b>20</b>
<b>2. Aanleiding en opbouw van de Perspectief Grondexploitatie 1-1-2014</b> .....	<b>22</b>
2.1. Beleidsnotitie .....	22
2.2. Opbouw en status van de nota .....	22
<b>3. Financieel resultaat grondexploitatie</b> .....	<b>23</b>
3.1. Opbouw en indeling grondexploitatie .....	23
3.2. Uitgangspunten en parameters.....	23
3.3. Berekening financieel resultaat grondexploitatie.....	27
3.3.1. Inleiding.....	27
3.3.2. Resultaten grondexploitatiecomplexen.....	27
<b>4. Risicoanalyse grondexploitatie</b> .....	<b>29</b>
4.1. Inleiding .....	29
4.2. Algemene risico's ontwikkeling grondexploitatie .....	29
4.3. Specifieke of projectgebonden risico's .....	31
4.5. Samenvatting .....	31
<b>5. Algemene reserve, bestemmingsreserves, claims, voorzieningen en verkoopwaarde overige gronden.</b> .....	<b>32</b>
5.1. Algemene reserve .....	32
5.2. Huidige bestemmingsreserves en voorzieningen per 31-12-2013 .....	33
5.3. Benodigde voorzieningen.....	33
5.4. Verkoopwaarde Overige gronden .....	35
<b>6. Bepaling weerstandvermogen</b> .....	<b>36</b>
6.1. Inleiding .....	36
6.2. Bepaling weerstandvermogen grondexploitatie per 1-1-2014 .....	36
<b>7. Verschillenanalyse perspectiefnota 2014</b> .....	<b>38</b>
7.1. Inleiding .....	38
7.2. Boekwaarde per 1-1-2013 en 1-1-2014 .....	38
7.3. Resultaten grondexploitatie 1-1-2014 .....	39
7.4. Verschillen in de bepaling van de risico's .....	42

#### Bijlagen:

- I Boekwaarden per 1-1-2014 en 1-1-2013
- II Verschillenanalyse grondexploitatie resultaten 1-1-2014 t.o.v. 1-1-2013
- III Specifieke risico's

## 1. Samenvatting

Met de Perspectiefnota 2014 wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop uitvoering is gegeven aan het grondbeleid en de doelstelling van de grondexploitaties. Hiervoor is naast het verwachte resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties, bepaald welke risico's op deze complexen worden gelopen.

Aan de hand van de stand van de algemene reserve, voorzieningen, claims, uitgaven op de overige gronden en de exploitatieresultaten van de gronden in exploitatie wordt de vermogenspositie (aanwezig weerstandvermogen) bepaald. Deze stand wordt afgezet tegen het gewenste weerstandvermogen om zodoende te kunnen bepalen hoe de grondexploitatie ervoor staat.

### Resultaat (hoofdstuk 3)

De gezamenlijke grondexploitaties geven een gecalculeerd positief resultaat te zien van ca. € 25,4 mln. Dit is een verslechtering van € 0,6 mln. ten opzichte van het opgerente resultaat van 2013 naar startwaarde 1-1-2014. (zie bijlage II).

Hierin zijn de in de 4<sup>e</sup> firap opgenomen mutaties verwerkt:

- Winstneming Business Zone Delta hoofdstructuur (150) en 4<sup>e</sup> fase (154)
- Laten vervallen aanleg fietspad De Gilden – Biddingweg (010 / 03x)
- Winst-/verliesverevening Oldebroekerweg 1<sup>e</sup> fase / Tarpan / Poort van Dronten
- Geen afdrachten fonds bovenwijkse voorzieningen meer in grondexploitaties met een exploitatietekort

Hiermee zijn de negatieve gevolgen van stagnering in de grondverkopen en aanpassing van het woningbouwprogramma grotendeels opgevangen. Het behalen van dit verwachte resultaat is uiteraard afhankelijk van veel factoren zoals de verwachte economische ontwikkelingen. De exploitaties, welke door derden geëxploiteerd worden, zijn hierin niet inbegrepen. Voorbeelden zijn het woningbouwproject De Kaai en het bedrijventerrein Oldebroekerweg 2<sup>e</sup> fase in Biddinghuizen.

### Risico's (hoofdstuk 4)

Om de risico's die het exploiteren van gronden met zich meebrengen te kunnen opvangen, dient bij de huidige stand van de grondexploitaties een buffer aanwezig te zijn van € 13,5 mln., bestaande uit € 12,0 mln. algehele exploitatierisico's en € 1,5 mln. projectgebonden risico's.

### Voorzieningen en reserves (hoofdstuk 5)

Ten behoeve van de grondexploitaties welke een tekort vertonen, dient een voorziening getroffen te worden. Op basis van deze Perspectiefnota moeten de te treffen voorzieningen per 1-1-2014 verhoogd worden met € 0,6 mln. (inclusief € 0,07 mln. rente) ten opzichte van de Perspectiefnota 2013.

### Weerstandvermogen (hoofdstuk 6)

De stand van de reserves, voorzieningen en claims gecorrigeerd met de exploitatieresultaten, de exploitatierisico's en risico's op overige gronden geeft het toekomstig weerstandvermogen van de grondexploitaties weer.

Vorig jaar was de stand van het toekomstig weerstandvermogen € 15,6 mln. Het huidig toekomstig weerstandvermogen van € 16,2 mln. ligt, ondanks de

aanhoudende recessie en de daarvoor opgenomen risico's, ruim boven het gewenste niveau van € 8,3 mln. (vorig jaar € 9,2 mln.). Wel moet worden geconstateerd dat de algemene reserve grondexploitaties laag is. Het opvangen van tegenvallers op korte termijn kent daardoor wel beperkingen.

Het gewenste weerstandsvermogen is per ultimo 2013 becijferd op € 8,3 mln. In hoofdstuk 6.2 is toegelicht dat deze is opgebouwd uit 3 jaar rentelasten over de laatst bekende boekwaarde en een component herontwikkelingskosten zijnde 75% van de personeelslasten voor een periode van 3 jaar.

#### Verschillenanalyse (hoofdstuk 7)

Doordat alle exploitaties in een zelfde uniform rekenschema zijn opgenomen kan eenvoudig een verschillenanalyse met de gegevens van 2012 worden gemaakt. Daarom is de Perspectiefnota in aanvulling op de jaarrekening een instrument waarmee jaarlijks de grondexploitaties nauwlettend kunnen worden geanalyseerd en aangestuurd.

Nadat afwaardering van de te hoge boekwaarden op Overige gronden - NIEGG ten opzichte van de taxatiewaarden van in totaal € 0,07 mln. ten laste van het jaarresultaat is afgeboekt bedraagt het resterende risico voor dit onderdeel € 0,2 mln.

Zoals eerder genoemd in het onderdeel jaarverslag is de totale boekwaarde in 2013 toegenomen met € 2,9 mln. van € 23,2 mln. tot € 26,1 mln. Dit is exclusief het saldo boekwaarden van de VGHS's gronden van € 5,7 mln (2012 € 6,3 mln.).

Bij planvertraging blijft de rentefactor nog steeds een significante invloed hebben op de financiële positie van de grondexploitaties.

## 2. Aanleiding en opbouw van de Perspectief Grondexploitaties 1-1-2014

### 2.1. Beleidsnotitie

Met deze beleidsnotitie wordt voldaan aan de behoefte van zowel het gemeentebestuur alsmede de gemeentelijke organisatie aan informatievoorziening over de gezamenlijke grondexploitaties en het financiële resultaat. Het op een integrale manier weergeven van de gerealiseerde en de geprognosticeerde financiële resultaten van het grondbeleid is wenselijk. Door een tijdige en deugdelijke informatievoorziening moet de financiële neerslag van het totale grondexploitatieproces transparant blijven. Hierdoor kan enerzijds beter inzicht gegeven worden in de financiële consequenties van het gevoerde (grond)beleid en kunnen anderzijds besluiten beter afgewogen worden.

In deze nota wordt tevens het uiteindelijk totale exploitatieresultaat van de grondexploitaties gekwantificeerd.

Door de herziene grondexploitaties gelijktijdig met de jaarrekening ter vaststelling aan de Raad aan te bieden, wordt voldaan aan de vereisten van het Besluit Begroting en Verantwoording provincie en gemeente (BBV).

Deze beleidsnotitie geeft een aanzet voor een integrale rapportage over de financieel economische resultaten en prognoses van het gemeentelijk grondbeleid.

De gemeenteraad heeft in februari 2010 de Nota grondbeleid "*Grond als basis voor regie*" vastgesteld.

### 2.2. Opbouw en status van de nota

De voorliggende Perspectiefnota is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 3 tot en met 5 wordt het financiële resultaat gekwantificeerd van de gezamenlijke grondexploitaties. Voor het bepalen van de vermogenspositie en het weerstandvermogen, zijn drie zaken van belang:

- a. de uiteindelijke resultaten van de grondexploitaties: hierop wordt in hoofdstuk 3 ingegaan. Tevens wordt in dit hoofdstuk een nadere analyse gegeven van een aantal onderdelen van de grondexploitatiecomplexen;
- b. de risico's van grondexploitatieontwikkelingen: zeker gelet op de geprognosticeerde omzetten, zijn aan het exploiteren van gronden risico's verbonden. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan;
- c. de stand en de ontwikkelingen van de algemene reserves, bestemmingsreserves, claims op deze reserves en de voorzieningen. Dit wordt in hoofdstuk 5 toegelicht.

In hoofdstuk 6 wordt op basis van de drie hiervoor genoemde zaken het toekomstig weerstandvermogen van de grondexploitaties bepaald. Deze wordt afgezet tegen het gewenste weerstandvermogen, zoals geformuleerd in deze perspectiefnota, om inzicht te verkrijgen of er nog sprake kan zijn van een gezonde bedrijfsvoering van de grondexploitaties zonder ondersteuning vanuit de algemene middelen.

In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe de verschillen met het voorgaande jaar zijn.

### 3. Financieel resultaat grondexploitaties

#### 3.1. Opbouw en indeling grondexploitaties

Om een goed inzicht te kunnen geven in de wijze waarop diverse beleidsdoelstellingen worden vertaald en gerealiseerd binnen complexen, is de administratie rondom de grondexploitaties ingedeeld in 5 categorieën:

Woningbouw	Bedrijventerreinen	Winkel- en bijz. bebouwing	Overige gronden (NIEGG)	VGHS
010 Dronten w est hoofdstructuur	150 BZ Delta hoofdstructuur	012 ECU w oon/ w erk	040 De Zuid Flevomanege	121 Hanzekw artier-Algemeen
030 De Gilden hoofdstructuur	151 BZ Delta 1e fase	015 Dronten w est centrumgebied	110 Bijz.bebouw ing Dronten	140 Dronterringw eg
031 De Gilden 1e fase	152 BZ Delta 2e fase	115 De West-kantoren	122 Stationsomgeving HZ	160 Poort van Dronten- Algemeen
032 De Gilden 2e fase	153 BZ Delta 3e fase	123 Scholenzone	190 Overige gronden Dronten	230 De Graafschap- Algemeen
033 De Gilden Wisentzone	154 BZ Delta 4e fase	178 Parkeerterrein De Bolder	191 Wisentw eg	
034 De Gilden 3e fase	155 BZ Delta 5e fase	271 Driehoek Baan w oon/w erk	194 Grasdrogerij	
045 De Boeg	161 Poort van Dronten 1e fase	371 Bloemenzoom w oon/w erk	195 Fazantendreef	
125 Heuvelpark De Noord	285 Oldebroekerw eg 1e fase	508 Ellerveld - Recreatiew oningen	270 Bijz.bebouw ing Biddinghuizen	
171 Parkgebied	382 Tarpan	509 Ellerveld - Evenemententerrein	286 Oldebroekerw eg 2e fase	
173 Havenkom			290 Overige Biddinghuizen	
192 Morinel			320 Rivierduinw eg	
193 De Ark			390 Overige gronden Sw .bant	
200 De Kaai masterplan				
202 De Kaai 1e, 2e, 3e en 5e fase				
231 De Graafschap 1e fase				
240 De Voor				

Onder woningbouw, bedrijventerreinen en winkel- en bijzondere bebouwing vallen alle lopende grondexploitaties. Onder overige gronden zijn de gronden opgenomen, welke nog niet in exploitatie genomen zijn. Nieuw is de categorie voorraad Grond en hulpstoffen. Dit op basis van nieuwe BBV voorschriften. Hierin worden de gronden opgenomen waarvan de raad nog niet heeft besloten om deze gronden binnen een redelijke periode te ontwikkelen.

#### 3.2. Uitgangspunten en parameters

In deze paragraaf worden beknopt de uitgangspunten en parameters beschreven die ten grondslag liggen aan de (actualisatie van de) grondexploitatieberekeningen van de complexen. In maart 2013 heeft de raad een voorstel behandeld om de parameters voor een periode van 5 jaar bij te stellen.

##### 1. Parameter voor kostenstijging.

Binnen de grondexploitaties werd uitgegaan van een kostenparameter van 3%. In de huidige economische situatie is dit niet meer realistisch. Hoewel jaarlijks de kostenparameter wordt getoetst aan de diverse indexcijfers is de verwachting dat de kosten voor civieltechnische werken minder hard stijgen. In de praktijk blijkt dit uit aanbestedingsvoordelen. Voor de komende 4 jaar wordt een verlaagd percentage gehanteerd van 2%. Na deze periode wordt gerekend met het tot nu toe gebruikte percentage van 3%. Jaarlijks wordt dit gemonitord aan de hand van de voorhanden zijnde indexcijfers.

##### 2. Parameter voor opbrengstenstijging.

Het grondprijsniveau voor de woningbouw zal de komende jaren niet stijgen. Hoewel het woningbouwprogramma uitgaat van een herstel na 2014 zal een prijsaanpassing naar boven naar alle waarschijnlijkheid langer duren. Dit is ook door bureau Fakton in de voor de raad gehouden rekenkamerspecial over grondexploitaties in november 2012 toegelicht. De opbrengstenparameter is voor de komende 4 jaar gesteld op 0%. Na deze periode is gerekend met het tot nu toe gebruikte percentage van 2%.

### 3. **Rentepercentage.**

In de betreffende exploitatieberekeningen is voor de eerste 5 jaar een rente percentage van 5% gehanteerd. Voor de periode daarna is uitgegaan van een percentage van 6,0 %. Hierbij wordt geanticipeerd op een eventuele toekomstige stijging van de lange termijn rente. In de 4<sup>e</sup> firap 2013 heeft de raad dit uitgangspunt bekrachtigd.

### 4. **Prijspeil.**

Uitgegaan is van prijspeil 1-1-2014 voor alle kosten en opbrengsten. De investeringen en opbrengsten worden geacht medio het jaar plaats te vinden.

### 5. **Woningbouwproductie.**

November 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de actualisatie van het woningbouwprogramma (tot 2020). Hoewel er voor Dronten voor de middellange termijn zondermeer sprake is van groei, is deze groei als gevolg van de economische ontwikkelingen minder sterk dan eerder voorzien. Werd in de Woonvisie 2009 nog uitgegaan van een bouwproductie van (gemiddeld) 333 woningen per jaar, in de recente actualisatie is dit bijgesteld naar (gemiddeld) circa 206 woningen per jaar. Daarbij is er vanuit gegaan dat de markt in het najaar van 2014 aantrekt en dat het herstel zich in de jaren daarna via de weg der geleidelijkheid verder doorzet.

Woningbouwprogramma tot 2020							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Gemeente totaal	125	125-150	175-200	200-250	250-300	275-300	1150-1325
Dronten	115	105-130	135-160	150-200	200-250	225-250	930-1105
Swifterbant	5	10	20	25	25	25	110
Biddinghuizen	5	10	20	25	25	25	110

De aangepaste programmering is vertaald in de fasering van de nog te realiseren opbrengsten. Voor meerdere locaties leidt dit tot een langere ontwikkelingsperiode.

In onderstaande tabel is onderscheid gemaakt in plannen waarvan de grondopbrengsten tot en met 2013 zijn gerealiseerd en die waarvan de opbrengsten nog moeten worden ontvangen. Voor het complete beeld ten opzichte van het totale woningbouwprogramma zijn ook de overige ontwikkelingen (van derden) opgenomen.

De fasering van de nog te ontvangen grondopbrengsten loopt een jaar vooruit op de verwachte opleveringen.



Prognose fasering oplevering woningen grondexploitatie / woningbouwprogramma													
	Gereali- seerd	PN 2013		PN 2014									
		Geraamd		Prognose									
		2013	2013	2014	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	Na 2020
<b>Grondexploitaties - nog te verkopen gronden *)</b>													
031 De Gilde - 1e fase			8		12	16	16					44	154
032 De Gilde - 2e fase			27	30	33	56	38	38	6			201	0
034 De Gilde - Het Palet					5	8		77	100	100		290	316
171 Parkgebied			15		15	24						39	0
193 De Ark									40			40	0
231 De Graafschap 1e fase			12	4	10	20	25	25	25	25		134	53
012 ECU woon/ werk							5					5	0
015 Dronten west centrum												0	141
123 Hanzekwartier - Scholenzone							24	30				54	175
125 Heuvelpark - De Noord							14					14	0
371 Bloemenzoom			2		2	10		2	1	1	1	17	4
285 Oldebroekerweg			1									0	0
<b>Sub - totaal *</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>34</b>	<b>77</b>	<b>134</b>	<b>124</b>	<b>171</b>	<b>172</b>	<b>126</b>	<b>838</b>	<b>843</b>	
<b>Grondexploitaties - reeds verkochte gronden</b>													
031 De Gilde - 1e fase	4	32										0	0
032 De Gilde - 2e fase	41	56	52	54	22							76	0
171 Park				15								15	0
173 Havenkom		13		13		17						30	0
193 De Ark			50			25						25	25
231 De Graafschap 1e fase	6	6		1								1	0
371 Bloemenzoom	1		8	1								1	8
285 Oldebroekerweg	1	1										0	0
<b>Sub - totaal *</b>	<b>53</b>	<b>108</b>	<b>110</b>	<b>84</b>	<b>22</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>33</b>	
<b>Totaal grondexploitaties</b>	<b>53</b>	<b>108</b>	<b>175</b>	<b>118</b>	<b>99</b>	<b>176</b>	<b>124</b>	<b>171</b>	<b>172</b>	<b>126</b>	<b>986</b>	<b>876</b>	
<b>Overige plannen</b>													
De Zuid - Flevomanege **)		2	5				68	37	37			142	0
Giekstraat - Garage Dijkstra **)								10				10	0
Parkresidentie					28		10	25	17			80	0
De Kaai		5	5		5							5	0
De Voor **)												0	36
Woonzorglocatie Swifterbant **)									58	17		75	17
Nieuwbouwlocatie Swifterbant								20				20	0
Flevostrand			3									0	0
Diversen (o.a. landelijk gebied)	4			7	7	7	7	7	7	7	7	49	105
<b>Totaal overige plannen</b>	<b>4</b>			<b>7</b>	<b>40</b>	<b>7</b>	<b>85</b>	<b>99</b>	<b>119</b>	<b>24</b>	<b>381</b>	<b>158</b>	
<b>Verwachte opleveringen</b>													
Dronten	45	103	157	112	115	146	175	217	200	100		1.065	
Swifterbant	1	0	8	1	0	0	0	20	58	17		96	
Biddinghuizen	7	12	21	5	15	20	25	25	25	25		140	
Diversen (o.a. landelijk gebied)	4	0	0	7	7	7	7	7	7	7		49	
<b>Totaal verwachte opleveringen</b>	<b>57</b>	<b>115</b>	<b>186</b>	<b>125</b>	<b>137</b>	<b>173</b>	<b>207</b>	<b>269</b>	<b>290</b>	<b>149</b>		<b>1.350</b>	
<b>Woningbouwprogramma november 2013</b>													
Dronten	42			115	117	147	175	225	237	237		1.253	
Swifterbant	1			5	10	20	25	25	25	25		135	
Biddinghuizen	6			5	10	20	25	25	25	25		135	
<b>Totaal woningbouwprogramma</b>	<b>49</b>	<b>150</b>	<b>200</b>	<b>125</b>	<b>137</b>	<b>187</b>	<b>225</b>	<b>275</b>	<b>287</b>	<b>287</b>		<b>1.523</b>	
<b>Verskil t.o.v. woningbouwprogramma</b>													
Dronten	3			-3	-2	-1	0	-8	-37	-137		-188	
Swifterbant	0			-4	-10	-20	-25	-5	33	-8		-39	
Biddinghuizen	1			0	5	0	0	0	0	0		5	
Diversen (o.a. landelijk gebied)				7	7	7	7	7	7	7		49	
<b>Totaal verschil</b>	<b>8</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>-18</b>	<b>-6</b>	<b>3</b>	<b>-138</b>		<b>-173</b>	

\*) Opbrengstenraming in jaar x - 1

\*\*) Senioren-woningen

## 6. Uitgifteprognose bedrijventerreinen.

Elk jaar worden de grondexploitaties geactualiseerd en een inschatting gemaakt van de nog te maken kosten. Op basis van het raadsbesluit van december 2010 wordt uitgegaan van een jaarlijkse uitgifteprognose van 3,5 ha.

Uitgaande van 2,5 ha. in Dronten, 0,5 ha. in Biddinghuizen ( exclusief 0,5 ha. particuliere ontwikkeling) en 0,5 ha. in Swifterbant. Bij de risicoanalyse is rekening

gehouden met de situatie dat er mogelijk een stagnatie in de uitgifte kan optreden van 1 ha binnen de gemeentelijke grondexploitaties.

De voorraad direct uitgeefbare bedrijventerreinen bedraagt per 31-12-2013 35,4 ha. Deze bestaat uit het totaal van afspraken (4,5 ha.), direct nog uit te geven gronden (22,7 ha.) en toekomstig (8,0 ha). Daarnaast is er een voorraad van 11,8 ha dat door derden zal worden ontwikkeld.

In onderstaand tabel is een en ander weergegeven:

Voorraad bedrijventerrein per 31 december 2013					
In hectare (ha)	gemeente				derden
	afspraken	uitgeefbaar			
	prijzen 2013	terstond	toekomst	totaal	totaal
Business Zone Delta	2,9	4,2		7,1	11,8
Oldebroekerw eg 1e fase	0,0	2,4		2,4	
Oldebroekerw eg 2e fase					
Tarpan	1,6	5,2		6,8	
Poort van Dronten fase 1	0,2	10,8	8,0	19,0	
<b>Totaal voorraad 31-12-2013</b>	<b>4,5</b>	<b>22,7</b>	<b>8,0</b>	<b>35,4</b>	<b>11,8</b>
<b>Nog te ontwikkelen</b>					
Tarpan			4,0	4,0	
Poort van Dronten fase 2+3			58,0	58,0	
<i>totaal nog te ontwikkelen</i>			62,0	62,0	

Met de eerder genoemde gemiddelde uitgiftesnelheid van 4,0 ha. (inclusief ontwikkeling door derden van 0,5 ha.) kan tot en met 2022 in de vraag worden voorzien.

#### 7. **Gronduitgifteprijsen.**

De gronduitgifteprijsen zijn marktconform vastgesteld, waarbij regionale ontwikkelingen nauwlettend in de gaten gehouden worden. De grondprijzen worden jaarlijks door het college herzien. Vanwege de stagnatie in de woningbouw worden de prijzen voor deze categorie, net als de afgelopen 5 jaar, niet geïndexeerd voor het jaar 2014. Voor alle overige categorieën zijn de prijzen voor 2014 eveneens niet geïndexeerd.

#### 8. **Grondprijskorting / stimulering woningbouw**

In de raad van januari 2013 zijn er middelen beschikbaar gesteld om de woningbouw te stimuleren door middel van een korting op de grondprijzen en in combinatie met ontwikkelende partijen een korting op de VON-prijzen. Daarnaast is voor projectbouw en bestaande bouw een starterslening geïntroduceerd. In 2013 is € 0,6 mln. besteed. De raad heeft in januari 2014 besloten om dit voor het jaar 2014 te verlengen.

De benodigde middelen zijn vanuit de Algemene Reserve Nuon vrij aanwendbaar beschikbaar gesteld. Hiermee wordt voorkomen dat de grondexploitatie verder onder druk komt te staan.

#### 9. **Afdracht aan bestemmingsreserves.**

Met ingang van 2009 wordt vanuit de grondexploitatie (fonds bovenwijkse voorzieningen) een bijdrage gestort in de bestemmingsreserve N23. Vanaf 2013 is deze dotatie niet meer noodzakelijk. Omdat in de gemeentebrede Structuurvisie het kostenverhaal een belangrijk onderdeel is, uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf, wordt voortsnog rekening gehouden met de afdracht vanuit

de grondexploitatie woningbouw. Het is verplicht om kostenverhaal toe te passen. Kostenverhaal voor met name afdrachten voor bovenwijkse voorzieningen moet gebaseerd zijn op het profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit principe. Voor dit onderdeel zal een aparte notitie worden opgesteld als nadere uitwerking op de uitvoeringsparagraaf binnen de Structuurvisie. De afdracht geldt alleen voor eigen grondexploitatie met een positief resultaat (raadsbesluit 4<sup>e</sup> firap 2013).

De voeding van de bestemmingsreserve geschiedt in principe vanuit de (eigen) grondexploitatie door een afdracht van het voor 2013 geldende bedrag van € 12,75 per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond bij een grondgebonden woning en € 1.275,- per appartement. Dit bedrag wordt in principe jaarlijks geïndexeerd. De indexatie is gelijk aan de indexatie van de grondprijzen in de categorie woningbouw. Daarnaast worden bijdragen ontvangen voor planontwikkeling door derden. Op dit moment geldt dit voor de particuliere ontwikkeling van het bedrijventerrein Oldebroekerweg 2<sup>e</sup> fase.

### 3.3. Berekening financieel resultaat grondexploitatie

#### 3.3.1. Inleiding

In de vorige paragraaf zijn de uitgangspunten en parameters beschreven die ten grondslag liggen aan de actualisatie van de exploitatieopzetten van de diverse complexen. Hierdoor zijn alle grondexploitatie op een uniforme manier geactualiseerd.

#### 3.3.2. Resultaten grondexploitatiecomplexen

In onderstaand overzicht zijn per categorie aangegeven de boekwaarde (saldo van eerder gemaakte kosten en opbrengsten per 1 januari 2014) en de per deze datum te verwachten kosten en opbrengsten.

Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voorgerecalculeerde resultaat op de datum dat naar verwachting het totale complex (gebied) gerealiseerd is. Aangezien de verschillende complexen verschillende einddata kennen, zijn de resultaten naar heden c.q. 1 januari 2014 contant gemaakt om ze onderling vergelijkbaar te kunnen maken.

Complex	31-12-2013	Nog te realiseren		Resultaat 01-01-2014	
	Boekwaarde	Kosten	Opbrengsten	Eindwaarde	Startwaarde('13)
Woningbouw	16.044.453	40.141.207	70.507.616		-2.100.984
Bedrijventerreinen	4.636.447	6.461.199	31.570.675		-15.004.870
Bijzondere bebouwing	5.203.263	8.049.337	25.615.719		-8.268.991
Sub-totaal	25.884.163	54.651.742	127.694.010		-25.374.845
					overschot
Overige gronden-NIEGG	184.006				
Overige gronden-VGHS	5.674.478				
Totaal	31.742.647				

*De startwaarde is de resultante van de boekwaarde, nog te maken kosten en opbrengsten gecorrigeerd met de inflatie en rente invloeden contant gemaakt naar 1-1-2014*

Belangrijkste conclusies behorend bij de bovenstaande tabel zijn:

- Alle complexen in exploitatie genomen gronden kennen gezamenlijk een boekwaarde van € 25,9 mln.; Inclusief de overige gronden (nog niet in

exploitatie genomen) bedraagt de boekwaarde € 26,1 mln. Dit is exclusief de VGHS gronden (boekwaarde € 5,7 mln.)

- Het totaal van de grondexploitatie-complexen kent na realisatie een financieel positief resultaat van € 25,4 mln. berekend naar 1 januari 2014.

Hierin zijn de in de 4<sup>e</sup> firap opgenomen mutaties verwerkt:

- Winstneming Business Zone Delta hoofdstructuur (150) en 4<sup>e</sup> fase (154)
  - Laten vervallen aanleg fietspad De Gilden – Biddingweg (010 / 03x)
  - Winst-/verliesverevening Oldebroekerweg 1<sup>e</sup> fase / Tarpan / Poort van Dronten
  - Geen afdrachten fonds bovenwijkse voorzieningen meer in grondexploitaties met een exploitatietekort
- Om dit voorgerecalculeerde resultaat uiteindelijk te kunnen genereren, dient nog vanaf 1 januari 2014 voor € 54,7 mln. geïnvesteerd te worden en moet er nog voor € 127,7 mln. aan opbrengsten en bijdragen ontvangen worden.

Hierbij dienen nog de volgende kantekeningen geplaatst te worden;

- Het becijferde resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties is gebaseerd op voorcalculatorische en dus nog niet geheel gerealiseerde (exploitatie) resultaten die, gaande de exploitatieperiode, aan verandering onderhevig kunnen zijn.
- De risico's waarvan altijd sprake is bij het exploiteren van bouwgronden worden in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt. De hoogte van de risicobuffer wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

De risico's zijn onder te verdelen in algemene risico's en locatiespecifieke risico's. Daarnaast worden nog de volgende risico's onderkend:

- Niet alle grond is of wordt eigendom van de gemeente, doordat particuliere grondexploitanten zich in het plangebied hebben ingekocht. Kostenverhaal is in beginsel wel mogelijk, doch winstafroming niet;
- Kosten van milieuonderzoek en sanering;
- De ingevoerde Grondexploitatiewet per 1 juli 2008; (Deze wet biedt nieuwe instrumenten aan de overheid voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen. Deze nieuwe instrumenten houden rekening met steeds grotere betrokkenheid van ontwikkelaars bij nieuwe ontwikkelingen.)
- Planschade. (Afhankelijk van het tijdstip van het nemen van het betreffende planologisch besluit, c.q. het onherroepelijk worden van zodanige besluiten, is artikel 49 WRo (oud), dan wel artikel 6.1 nWro van toepassing.)

## **4. Risicoanalyse grondexploitaties**

### **4.1. Inleiding**

Gelet op de planperiode (einddatum van het langstlopende complex is ultimo 2029) en de geprognoseerde omzetten, zijn aan het exploiteren van gronden risico's verbonden. Afhankelijk van het stadium waarin de exploitatie c.q. uitvoering van het betreffende complex zich bevindt, zal het risico afnemen naarmate de einddatum van de grondexploitatie nadert. In mindere mate geldt dit ook voor het tijdelijke beheer van onroerende zaken die verhuurd/verpacht zijn.

Uitgangspunt is dat de risico's zo veel mogelijk binnen het totale resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties (en reserves en voorzieningen) worden opgevangen. In de navolgende paragrafen worden deze "bedrijfsrisico's" beschreven en zo mogelijk nader gekwantificeerd.

Hierin hebben wij het onderscheid gemaakt tussen de algemene exploitatierisico's (hierbij valt te denken aan het fluctueren van de rente- en inflatieparameters) en de locatie specifieke risico's, welke per exploitatiegebied zoveel mogelijk in beeld zijn gebracht en omschreven.

Voor de volgende complexen is een specifiek risico van toepassing:

- De Gilden
- De Ark

### **4.2. Algemene risico's ontwikkeling grondexploitaties**

Met name bij het in exploitatie nemen van redelijk omvangrijke uitbreiding- en herstructureringslocaties loopt de gemeente, mede gelet op de relatief lange looptijd en hoge omzetten, financiële risico's.

In het algemeen zijn aan het exploiteren van ruimtelijke plannen de volgende risico's verbonden.

- De uitgifte van bouwgronden start (mogelijk door procedurele of verwervings-technische redenen) later, terwijl de voorinvesteringen al wel zijn gedaan;
- De fasering van de investeringen en opbrengsten in de tijd verlopen niet volgens oorspronkelijke inschatting/planning waardoor er extra renteverliezen optreden;
- De gronden worden niet tegen de geraamde prijzen afgezet;
- Aan de kostenkant voltrekt zich een prijsstijging en/of dient er zich een rentestijging aan, die niet kan worden gecompenseerd door een verhoging van de opbrengsten uit grondverkoop.

Een deel van deze risico's (o.a. de rentebijschrijving op de boekwaarde) is niet beïnvloedbaar. De overige risico's zijn beïnvloedbaar door het bepalen van de investering- en uitgiftemomenten. Dit vraagt om een goed cashflow management. Dit jaar is, net als vorige jaren, ook het mogelijke effect van de verslechterde economische situatie in het algemene risico becijfert.

De hoogte van het algemene risico is gebaseerd op de doorrekening van:

**1. Het “slecht weer scenario”.**

We onderscheiden hierbij 2 situaties:

- Het effect van 1,0 % meer kostenstijging.
- Het effect van een 0,5% minder opbrengststijging.

Het meest negatieve scenario wordt als risico opgenomen. In dit geval is dat de verlaging van de opbrengstenparameter met 0,5% wat leidt tot een risicobedrag van € 2,4 mln.

**2. Het effect van de huidige stagnatie van de woningbouwuitgifte;**

Hier is opgenomen de berekening van het effect op het exploitatieresultaat indien de afzet de eerste 3 jaar met 25% vertraagt. Het risico is berekend op € 1,5 mln.

**3. Het effect van het verlagen van de opbrengstenparameter van 2% naar 0% (vanaf 2018) voor de categorie woningbouw:**

In de exploitatie wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2% vanaf 2018. In de huidige economische omstandigheden is het met name voor de categorie woningbouw niet reëel om te stellen dat dit zich de komende jaren zal voordoen. De woningbouwrijzen staan sterk onderdruk. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als de bestaande markt. Op dit moment zijn de prijzen zoals eerder vermeld bevroren en gelden er voor projectbouw op maatwerk gebaseerde (contractuele) afspraken. Het risico dat optreedt is berekend op € 3,4 mln.

**4. Het effect indien de grondprijzen voor de categorie woningbouw met 5% worden verlaagd.**

Zoals eerder genoemd staan de vrij-op-naam prijzen onder druk. Op basis van onze gehanteerde rekenmethoden heeft dit effect op de te hanteren grondprijzen. Indien de grondprijzen met 5% worden verlaagd heeft dit een negatief effect van € 3,1 mln. op het oorspronkelijke geprognosticeerde resultaat van € 25,4 mln. Dit bedrag is als risico opgenomen.

**5. Het effect van een afzetstagnatie van 1 ha op de uitgifte van bedrijventerreinen;**  
Gezien de stagnatie in de grondverkoop van de laatste jaren is dit risico opgenomen. Het afzetrisico is berekend op € 1,6 mln.

De omvang van het becijferde bedrijfsrisico (1 t/m 5) wordt afgezet tegen de nog te plegen investeringen van € 54,7 mln. en de te verwachten grondopbrengsten van € 127,7 mln. Aangenomen mag worden dat met een buffer van € 12,0 mln. het algehele bedrijfsrisico in voldoende mate is afgedekt.

Deze financiële buffer kan afnemen op het moment dat deze plannen verder in uitvoering genomen zijn, en de termijn waarover in de grondexploitatie risico's worden gelopen korter wordt, dan wel het niveau van de nog te genereren opbrengsten afneemt. Daarom wordt de hoogte van deze buffer jaarlijks herijkt en vastgesteld.

### 4.3. Specifieke of projectgebonden risico's

In de vorige paragraaf zijn de "algemene" risico's gekwantificeerd die aan het exploiteren van gronden verbonden zijn. In deze paragraaf worden de specifiek projectgebonden risico's nader toegelicht en waar mogelijk gekwantificeerd. Er is onderscheid aangebracht tussen de eerder in exploitatie genomen gronden (woningbouw, bedrijventerreinen en bijzondere bebouwing) en overige gronden welke nog niet in exploitatie genomen zijn. Om een volledig beeld te krijgen van het resultaat van de in exploitatie genomen gronden worden de exploitatierisico's in mindering gebracht op de exploitatie resultaten.

Bij de overige gronden wordt de huidige verkoopwaarde bepaald en in mindering gebracht op de aanwezige boekwaarde. Dit saldo is in de berekening van het aanwezige weerstandsvermogen opgenomen onder risico's op overige gronden.

Het totaal van de benoemde specifieke risico's bedraagt € 1,5 mln. Deze zijn opgenomen in bijlage III.

#### Woningbouw

De Gilden en De Ark  
Binnen deze complexen zijn planwijzigingen in voorbereiding en uitgevoerd. Dit levert mogelijk herontwikkelingskosten met zich mee. Ter afdekking van de te verwachten kosten is voor het project De Gilden € 1,2 mln. en voor het project De Ark € 0,25 mln. als risico opgenomen.

### 4.4 Risico's op overige gronden

Onder hoofdstuk 5.4 zijn de boekwaarden van de verschillende terreinen vermeld. De verkoopwaarden zijn, met uitzondering van de gronden aan de Wisentweg, gebaseerd op recente taxatierapporten. Het verschil tussen deze twee waarden, indien lager dan de boekwaarde, is aangemerkt als risico. Dit risico wordt bepaald conform de voorschriften BBV.

De huidige boekwaarde is opgebouwd uit de gemaakte kosten voor verwerving, planontwikkelingskosten, afwaardering conform eisen BBV, en bijgeschreven rente over de boekwaarde. De vaststelling van de verkoopwaarde is gebaseerd op eerder uitgevoerde taxaties.

### 4.5. Samenvatting

De risico's die het exploiteren van gronden met zich meebrengt zijn in vorige paragrafen beschreven en gekwantificeerd. In het overzicht van de bijlage III worden de locatiespecifieke risico's weergegeven.

In totaal is voor de lopende grondexploitaties rekening gehouden met:

- Het algehele exploitatierisico	€ 12,0 mln.
- De locatiespecifieke risico's	<u>€ 1,5 mln.</u>
	€ 13,5 mln.

Het kwantificeren van de risico's is een momentopname. Het bepalen van de hoogte van de buffer voor de risico's wordt jaarlijks met het opstellen van de Perspectiefnota geactualiseerd en vastgesteld.

5. **Algemene reserve, bestemmingsreserves, claims, voorzieningen en verkoopwaarde overige gronden.**

5.1. **Algemene reserve**

De algemene reserve bedraagt per 31-12-2013 € 0,7 mln. (na toevoeging overheveling bestemmingsreserve Spijkweg 108 ha). Ten opzichte van vorig jaar is dit een lichte verbetering. Kanttekening is dat de algemene reserve grondexploitaties laag is. Het opvangen van tegenvallers op korte termijn kent daardoor wel beperkingen.

Het verloop in 2013 van de Algemene reserve is als volgt:

<b>Algemene reserve (grex) 31-12-2012 / 01-01-2013</b>					<b>0</b>	
<b>Rentetoevoeging 2013</b>					<b>4,5%</b>	<b>0</b>
	Stand voorz. 1-1-2013	Benodigd 31-12-2013	<b>Mutaties 2013</b>	<b>Resultaat 2013</b>		
<b>Mutaties voorzieningen:</b>						
161 Poort van Dronten 1e fase	110.847-	-	<b>110.847-</b>			
193 De Ark	130.000-	126.242-	<b>3.758-</b>			
200-202 De Kaai	114.663-	145.872-	<b>31.209</b>			
231 De Graafschap - 1e fase	1.201.274-	1.908.547-	<b>707.273</b>			
240 De Voor	108.472-	113.088-	<b>4.616</b>			
<i>sub-totaal</i>	<u>1.665.256-</u>	<u>2.293.749-</u>	<b>628.493</b>			
Rente 2013 4,5%	74.937-		<b>74.937-</b>			
<b>Totaal</b>	<b>1.740.193-</b>	<b>2.293.749-</b>	<b>553.556</b>	<b>553.556</b>		
<b>Mutaties exploitatie-resultaten:</b>						
	<u>Afwaardering</u>	<u>Afwikkeling</u>	<u>Verevening</u>			
045 De Boeg		4.586				
150 Delta hoofdstructuur		266.343-				
154 Delta 4e fase		239.744-				
161 Poort van Dronten 1e fase			2.100.000			
190 Overige gronden Dronten		9.949-				
194 Groenvoerdrogerij		300				
195 Fazantendreef		988-				
270 Bijzondere bebouwing Biddinghuizen		1.673				
285 Oldebroekerweg 1e fase			1.500.000-			
286 Oldebroekerweg 2e fase		21.351				
290 Overige gronden Biddinghuizen		216				
382 Tarpan			600.000-			
390 Overige gronden Swifterbant		2.778-				
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>491.678-</b>	<b>0</b>	<b>491.678-</b>		
voordeel afdracht best.reserve bovenwijks			28.050			
restant bestemmings bijdrage bovenwijks			<u>28.050-</u>			
				<b>0</b>		
<b>Resultaat negatief 2013*</b>				<b>61.878</b>	<b>61.878</b>	
<b>Onttrekking:</b> Eénmalige compensatie vanwege lagere urentoerekening grex (Programmabegroting 2013 - blz. 9)					<b>140.912</b>	
<b>Toevoeging:</b> Overheveling vanaf bestemmingsreserves: Spijkweg - 108 ha.					<b>932.259-</b>	
<b>Algemene reserve (grex) 31-12-2013 positief</b>					<b>729.469-</b>	

\* na verwerking bestemmingsresultaat aan fonds bovenwijkse voorzieningen



## 5.2. Huidige bestemmingsreserves en voorzieningen per 31-12-2013

In onderstaande tabel is weergegeven de stand van de huidige bestemmingsreserves en voorzieningen.

<b>Bestemmingsreserves</b>	<b>Stand 1-1-2013</b>	<b>Mutaties 1-1-2013</b>	<b>Rente 4,5%</b>	<b>Mutaties 2013</b>	<b>Stand per 31-12-2013</b>
Voorz. acc. Biddinghuizen/Swifterbant	343.882-		15.475-	95.030	264.327-
Kerkplein Biddinghuizen	48.081-		2.164-		50.245-
Spijkweg - 108 ha.	892.114-		40.145-	932.259	-
Het Palet	-		-	1.500.000-	1.500.000-
<b>totaal</b>	<b>1.284.077-</b>	<b>-</b>	<b>57.783-</b>	<b>472.711-</b>	<b>1.814.572-</b>

<b>Voorzieningen</b>	<b>Stand voorz. 1-1-2013</b>	<b>Benodigd 31-12-2013</b>	<b>Rente 4,5%</b>	<b>Mutaties 2013</b>	<b>Stand per 31-12-2013</b>
193 De Ark	130.000-	126.242-	5.850-	9.608-	126.242-
200-202 De Kaai	114.663-	145.872-	5.160-	26.049	145.872-
231 De Graafschap - 1e fase	1.201.274-	1.908.547-	54.057-	653.216	1.908.547-
240 De Voor	108.472-	113.088-	4.881-	265-	113.088-
161 Poort van Dronten 1e fase	110.847-	-	4.988-	115.835-	-
<b>totaal</b>	<b>1.665.256-</b>	<b>2.293.749-</b>	<b>74.937-</b>	<b>553.556</b>	<b>2.293.749-</b>

In de jaarrekening 2013 zijn de bestemmingsreserves en voorzieningen opgeteld bij de algemene reserve. Het totaal aanwezig vermogen bedraagt € 4,8 mln. De opgenomen bestemmingreserve voor de “voorzieningen/ accommodaties Biddinghuizen en Swifterbant” is conform het raadsbesluit bij de vaststelling van de jaarrekening 2006. Voor de bestemmingreserve Kerkplein Biddinghuizen verwijzen wij naar de notitie Reserves en Voorzieningen 2009, vastgesteld door de raad op 24 september 2009.

Het in hoofdstuk 6 genoemde “Bepaling toekomstig weerstandvermogen” sluit aan op de jaarrekening 2013. Hierbij is het aanwezige vermogen, gecorrigeerd met de claims op de algemene reserve en claims op de bestemmingsreserve in relatie gebracht met de stand van de exploitatieresultaten, de daarmee samenhangende exploitatierisico's en de risico's op de “Overige gronden”. De som van deze onderdelen bepaalt het toekomstig weerstandvermogen van de grondexploitaties (€ 16,9 mln.) (zie overzicht paragraaf 6.2).

## 5.3. Benodigde voorzieningen

Voor exploitaties met een negatief resultaat wordt een voorziening getroffen, dit om de toekomstige tekorten te kunnen afdekken. De complexen welke hierna worden besproken hebben allemaal een negatief exploitatieresultaat.

Voor de complexen De Gilden, De Kaai en Business zone Delta zijn de exploitatieresultaten van de deelcomplexen gesaldeerd en is alleen een voorziening getroffen indien het gesaldeerde resultaat negatief is.

De verschillen tussen de getroffen voorzieningen van vorig jaar en de te treffen voorzieningen van dit jaar worden onttrokken, dan wel toegevoegd aan het resultaat lopend boekjaar.

De stand van de voorzieningen in de Perspectiefnota 2013 en de jaarrekening 2012 bedroeg € 1,7 mln. Per 1-1-2014 dient deze voorziening € 2,3 mln. te zijn.

In 2013 zijn de voorzieningen per saldo toegenomen met € 0,6 mln. (inclusief rente). Deze mutatie wordt o.a. veroorzaakt door een dotatie c.q. onttrekking aan het complex De Ark, De Kaai, De Graafschap, De Voor en het bedrijventerrein de Poort van Dronten.

De omvang van deze voorzieningen zijn afgestemd op de berekende exploitatietekorten op basis van contante waarde per 1-1-2014. Jaarlijks wordt rente toegevoegd aan deze voorziening.

Samenvattend zijn er voor de grondexploitaties per 1-1-2014 de volgende voorzieningen getroffen:

Voorzieningen	Totaal 1-1-2013	Rente 4,5%	Stand vl. 31-12-2013	Expl. saldo per 1-1-2014	Mutatie	Totaal 1-1-2014
<b>Woningbouw</b>						
010 Dronten w est hfd.struct.				89.261-		
030 De Gilden hoofdstructuur				57.214-		
031 De Gilden 1e fase				99.049-		
032 De Gilden 2e fase				237.266		
033 De Gilden Wisentzone				47.271-		
034 De Gilden 3e fase				28.682-		
045 De Boeg				-		
125 Heuvelpark De Noord				584.898-		
171 Parkgebied				3.713.885-		
173 Havenkom				11.740-		
192 Morinel				-		
193 De Ark	130.000	5.850	135.850	126.242	9.608-	126.242
200 De Kaai masterplan	114.663	5.160	119.823	478.185	26.048	145.872
202 De Kaai 1e, 2e, 3e en 5e fase				332.313-		
231 De Graafschap 1e fase	1.201.274	54.057	1.255.332	1.908.547	653.216	1.908.547
240 De Voor	108.472	4.881	113.353	113.088	265-	113.088
subtotaal	1.554.409	69.948	1.624.358	2.100.984-	669.391	2.293.749
<b>Bedrijventerreinen</b>						
150 Delta hoofdstructuur				-		
151 Delta 1e fase				1.300.100-		
152 Delta 2e fase				-		
153 Delta 3e fase				759.205-		
154 Delta 4e fase				-		
155 Delta 5e fase				4.491.636-		
161 Poort van Dronten 1e fase	110.847	4.988	115.835	1.903.494-	115.835-	0
285 Oldebroekerweg 1e fase				2.731.587-		
382 Tarpan				3.818.847-		
subtotaal	110.847	4.988	115.835	15.004.870-	115.835-	-
<b>Bijzondere bebouwing</b>						
012 ECU w oon/ w erk				6.546-		
015 Dronten w est centrum				14.917-		
115 De West - kantoren				1.599-		
123 Scholenzone	-			4.383.183-		
178 Parkeerterrein De Bolder	-			-	-	-
271 Driehoek Baan w oon/w erk				-		
371 Bloemenzoom w oon/w erk				2.014.280-		
508 Ellerveld - Recreatiew oningen				1.897.961-		
509 Ellerveld - Evenemententerrein				49.495		
subtotaal	-	-	-	8.268.991-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.665.257</b>	<b>74.937</b>	<b>1.740.193</b>	<b>25.374.845-</b>	<b>553.555</b>	<b>2.293.749</b>
<b>Overige gronden</b>						
230 De Graafschap- Algemeen --> VGHS	-			-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.665.257</b>	<b>74.937</b>	<b>1.740.193</b>		<b>553.555</b>	<b>2.293.749</b>
Totaal deelgebieden:						
03x De Gilden	-			5.050	-	-
20x De Kaai	114.663			145.872	26.048	145.872
15x Delta	-			6.550.942-	-	-
50x Ellerveld	-			1.848.466-	-	-

#### 5.4. Verkoopwaarde Overige gronden

Ter bepaling van het aanwezige weerstandvermogen in hoofdstuk 6 worden eveneens de boekwaarde van de overige gronden verwerkt. In de tabel van paragraaf 6.2 onder "risico's op overige gronden" is de waardering opgenomen op basis van taxaties van deze gronden bij de huidige bestemming. De boekwaarde van overige gronden wordt gecorrigeerd met de huidige verkoopwaarde.

Op basis van deze methode is alleen een risico opgenomen voor het complex De Zuid Flevomanege.

#### De Zuid Flevomanege

De gemeente verhuurt circa 4 ha. aan de manege. Op dit moment zijn de gemeente en de manege in overleg over mogelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie voor de doelgroep 55+. Indien er geen planontwikkeling tot stand komt loopt de gemeente de dekking zoals opgenomen in de nog te ondertekenen anterieure overeenkomst van de planvoorbereidingskosten mis. Vooralsnog wordt uitgegaan van een haalbare ontwikkeling.

#### Overige gronden - NIEGG - Risico's 2014

Overige	verkoopwaarde		boekwaarde	Verplichtingen	Risico
	m2	1-1-2014	1-1-2014	1-1-2014	
040 De Zuid Flevomanege		-	215.505		-215.505
110 Bijz.bebouwing Dronten		-	-52.495	52.495	0
122 Stationsomgeving HZ		-	-53.850	53.850	0
177 Steenberg		-	0		0
190 Overige gronden Dronten		-	0		0
191 Wisentweg	48.910	74.846	74.846		0
194 Groenvoerdrogerij		-	0		0
195 Fazantendreef		-	0		0
270 Bijz.bebouwing Biddinghuizen		-	0		0
290 Overige Biddinghuizen		-	0		0
286 Oldebroekerweg 2e fase		-	0		0
320 Rivierduinweg		-	0		0
390 Overige gronden Swifterbant		-	0		0
Totaal	48.910	74.846	184.006	106.345	-215.506

Verder onderscheiden we nog gronden waarvoor de raad nog geen besluit heeft genomen om deze binnen afzienbare tijd in ontwikkeling te nemen (5 jaar).

#### Overige gronden - VGHS - 2014

Overige	Verkoopwaarde		Boekwaarde	Verplichtingen	Verschil
	m2	31-12-2013	1-1-2014	1-1-2014	
121 Hanzekwartier- Algemeen	96.599	3.801.000	3.430.956		
140 Dronterringweg	292.221	1.045.500	1.045.500		
160 Poort van Dronten- Algemeen	17.096	172.000	-		
230 De Graafschap- Algemeen	171.927	1.375.500	1.198.022		
Totaal	577.843	6.394.000	5.674.478		

## 6. Bepaling weerstandvermogen

### 6.1. Inleiding

Voor het bepalen van het uiteindelijke bedrijfsresultaat van de gezamenlijke grondexploitaties zijn zoals in de hoofdstukken 3, 4 en 5 verwoord, drie zaken van belang:

- de uiteindelijke resultaten van de grondexploitaties (hoofdstuk 3);
- de risico's van grondexploitatieontwikkelingen (hoofdstuk 4);
- de stand en ontwikkelingen van de reserves, claims en voorzieningen (hoofdstuk 5).

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de methodiek voor het bepalen van de uiteindelijke vermogenspositie van de grondexploitatie.

Ter toelichting op de voorgestelde methodiek zijn de resultaten vanuit de jaarrekening 2013 en de exploitaties per 1-1-2014 zoveel mogelijk weergegeven.

### 6.2. Bepaling weerstandvermogen grondexploitaties per 1-1-2014

In onderstaand overzicht is een en ander cijfermatig samengevat. Vervolgens worden de cijfers nader toegelicht.

<b>Stand per 1-1-2014</b>			
<b>Verwacht resultaat grondexploitaties (zie 3.3.2)</b>			
woningbouw		2.100.984-	
bedrijventerreinen		15.004.870-	
bijzondere bebouwing		8.268.991-	
resultaat exploitaties	<b>A</b>	<b>25.374.845-</b>	pos <b>25.374.845-</b>
<b>Risico's</b>			
algeheel expl. risico's bij 0,5% minder opbr.stijging		2.400.000	
afzetrisico stagnatie woningbouw (3 jaar -25%)		1.500.000	
risico geen opbrengststijging woningbouw 2018 t/m eind		3.400.000	
risico algehele korting van 5% op woningbouw		3.100.000	
afzetrisico stagnatie 1 ha. bedrijventerrein (tov 3,5 ha.)		1.600.000	
		12.000.000	
projectgebonden risico's		1.450.000	
	<b>B1</b>	<b>13.450.000</b>	neg <b>13.450.000</b>
<b>Totaal stand exploitaties</b>			<b>11.924.845-</b>
<b>Risico's op overige gronden - NIEGG</b>			
boekwaarden overige gronden		184.006	
verplichtingen		106.345	
		290.351	
verkoopwaarde overige gronden		74.846-	
	<b>B2</b>	<b>215.506</b>	neg <b>215.506</b>
<b>Totaal stand, incl. Overige gronden</b>			<b>11.709.339-</b>
<b>Reserves, voorzieningen en claims</b>			
Algemene reserve grex 1-1-2013 (inclusief rente 2013)		0	
Resultaat grondexploitatie 2013		61.878	
Onttrekking: Eénmalige compensatie lagere urentoerrei		140.912	
Toevoeging: Vrijval bestemmingsreserve		932.259-	
		729.469-	
dotatie / aanvulling algemene reserve grex		0	
Stand algemene reserve per 31-12-2013		729.469-	
bestemmingreserves		1.814.572-	
voorzieningen bouwgrondexploitatie		2.293.749-	
<b>Aanwezige vermogen per 31-12-2013</b>		<b>4.837.790-</b>	
claims op algemene reserve		0	
claims op bestemmingsreserve		314.572	
	<b>C</b>	<b>4.523.218-</b>	<b>4.523.218-</b>
<b>Toekomstig weerstandvermogen</b>	<b>A+B1+B2+C</b>		<b>16.232.557-</b>
<b>Gewenst weerstandvermogen</b>			<b>8.256.000-</b>
<b>Saldo (na resultaatbestemming)</b>			<b>7.976.557-</b>

Het te verwachten exploitatie resultaat is geraamd op € 25,4 mln. positief. (A)  
De met de exploitatie gemoeide risico's zijn berekend op € 13,5 mln. negatief. (B1)  
De risico's op de overige gronden zijn becijferd op € 0,2 mln. negatief (B2). Dit is tot stand gekomen door de huidige boekwaarde te corrigeren met de vastgestelde verkoopwaarde.

De stand van de reserve, voorzieningen en claims staat op € 4,5 mln. positief. (C)  
Deze is opgebouwd uit de algemene reserve waarbij is opgeteld de bestemmingsreserve, de voorziening bouwgrondexploitatie en de genoemde claims.

De stand van de reserves, voorzieningen en claims gecorrigeerd met de exploitatieresultaten, de exploitatierisico's en risico's overige gronden geeft het toekomstig weerstandsvermogen van de grondexploitaties weer. Met deze uitgangspunten bedraagt het toekomstig weerstandsvermogen € 16,2 mln. Vorig jaar bedroeg deze € 15,6 mln.

Het gewenste weerstandsvermogen is, in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten in de nota grondbeleid "Grond als basis voor regie", als volgt becijferd:

#### **Rentecomponent**

Het bedrag bestaat uit 3 jaar rente over de laatst bekende boekwaarde (€ 26,1 mln.). Het doel hiervan is om de rente over de boekwaarde tijdens een economische stagnatie op te kunnen vangen. De jaarlijkse rentelasten gebaseerd op 5% rekenrente zijn € 1,3 mln. De gewenste omvang bedraagt 3 maal dit bedrag. Dit is totaal € 3,9 mln. (afgerond).

#### **Component herontwikkeling kosten**

Om de gevolgen van een stagnatie te kunnen bestrijden dienen initiatieven te worden genomen om de producten, eventueel in gewijzigde vorm, af te zetten. De post dekt 75% van de personeelslasten gedurende een periode van 3 jaar.

De gewenste omvang van de herontwikkelingscomponent wordt berekend op basis van de toegerekende personeelslasten (inclusief derden) aan de grondexploitatie. In het boekjaar 2013 bedroeg dit € 1,9 mln. De benodigde dekking van 75% van deze kosten gedurende een periode van 3 jaar bedraagt € 4,4 mln.

#### **Conclusie**

Vorig jaar was de stand van het toekomstig weerstandsvermogen € 15,6 mln. Het huidig toekomstig weerstandsvermogen van € 16,2 mln. ligt, ondanks de aanhoudende recessie en de daarvoor opgenomen risico's, ruim boven het gewenste niveau van € 8,3 mln. (vorig jaar € 9,2 mln.). Wel moet worden geconstateerd dat de algemene reserve grondexploitaties laag is. Het opvangen van tegenvallers op korte termijn kent daardoor wel beperkingen.

## **7. Verschillenanalyse perspectiefnota 2014**

### **7.1. Inleiding**

Jaarlijks wordt een verschillenanalyse gemaakt, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de Perspectiefnota van het voorgaande jaar.

Deze analyse vindt plaats over:

- De boekwaarden
- De exploitatieresultaten
- De verschillen in de bepaling van de risico's

Voor een nadere analyse dienen de bijlagen I, II en III.

In paragraaf 7.2 tot en met 7.4 worden de bijlagen nader geanalyseerd.

### **7.2. Boekwaarde per 1-1-2013 en 1-1-2014**

De boekwaarde van de in exploitatie genomen gronden is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De gezamenlijke boekwaarde van de in exploitatie genomen gronden bedraagt € 25,9 mln. tegen € 23,0 mln. vorig jaar.

De totale boekwaarde inclusief de overige gronden- NIEGG en -VGHS (€ 5,9 mln.) bedraagt per 1-1-2014 van € 31,7 mln.

De boekwaarde is toegenomen met € 2,2 mln. van € 29,5 mln. tot € 31,7 mln.

De boekwaarde van de woningbouwprojecten is met € 2,6 mln. toegenomen door kosten voor civieltechnische werkzaamheden De Gilden (terreinafwerking 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase) en De Graafschap (aanleg Park en oversteek Oldebroekerweg).

De boekwaarde van de bedrijventerreinen is toegenomen met € 0,8 mln. door beperkte verkoop van gronden in Delta 5<sup>e</sup> fase, afwikkeling van Delta hoofdstructuur en Delta 4<sup>e</sup> fase.

Bij de winkel- en bijzondere bebouwing is de boekwaarde met € 0.6 mln. afgenomen, door toevoeging van rente en verkoop van grond binnen Bloemenzoom en het ECU terrein.

De boekwaarde vermindering van de overige gronden NIEGG is met name veroorzaakt door de afwikkeling van diverse kleinere complexen.

Binnen de Overige gronden VHGS heeft afwaardering naar de economische marktwaarde en historische boekwaarde plaats gevonden. Dit geldt voor de gronden voor de complexen Hanzekwartier - algemeen, Dronerringweg en De Graafschap – algemeen en de Poort van Dronten.

Het verloop van de totale boekwaarde is als volgt worden samengevat.

	boekwaarde per 1-1-2013	boekwaarde per 1-1-2014	- = vermindering + = vermeerdering verschil 2014 t.o.v. 2013	inclusief afwikkeling/ afwaardering
Woningbouw	13.427.693	16.044.453	2.616.759	-4.586
Bedrijventerreinen	3.796.908	4.636.447	839.538	506.088
Winkel- en bijz.beb.	5.801.261	5.203.263	597.998-	0
<b>Sub-totaal</b>	23.025.862	25.884.163	2.858.300	501.502
Overige gronden-NIEGG	214.073	184.006	30.066-	-9.824
<b>Totaal</b>	<b>23.239.935</b>	<b>26.068.169</b>	<b>2.828.234</b>	<b>491.678</b>
Overige gronden-VGHS	6.308.675	5.674.478	634.198-	-980.862
<b>Totaal</b>	<b>29.548.611</b>	<b>31.742.647</b>	<b>2.194.036</b>	<b>489.184-</b>

### 7.3. Resultaten grondexploitaties 1-1-2014

De verschillenanalyse van de exploitatie resultaten per complex is samengevat in Bijlage II. Om tot een juiste vergelijking te komen zijn de exploitatie resultaten per 1-1-2013 verhoogd met een jaar rente en vergeleken met de nieuwe resultaten per 1-1-2014.

De belangrijkste verschillen per complex worden hieronder toegelicht.

Voor de categorie woningbouw geldt dat de grondprijzen per 1-1-2014 zijn bevroren op het niveau van 2008. Er is geen rekening mee gehouden dat de hieruit voortvloeiende opbrengstenderving in de komende jaren ingehaald kan worden.

#### Woningbouw

##### **De Gilden**

In november 2013 heeft de raad ingestemd met een (gefaseerde) grondverwerving van de gronden van Het Palet. Gezamenlijk met RVOB wordt begin 2014 opdracht gegeven om de gronden te taxeren waarna de grondovereenkomst definitief zal worden ondertekend. Dit is voorzien in het voorjaar.

De stimuleringsmaatregelen worden gecontinueerd voor de vorig jaar geselecteerde projecten. Verder zijn er in 2014 enkele projecten aan toegevoegd. Voor 2014 wordt uitgegaan van 84 opleveringen in De Gilden.

Eind 2014 wordt begonnen met het bouwrijp maken ten behoeve van een uitbreiding van 14 kavels van de Wisentzone. Medio dit jaar zullen deze kavels op de markt worden gebracht.

In 2014 wordt het bestemmingsplan voor De Gilden/ Het Palet geactualiseerd.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitsplan voor Het Palet aan de raad worden voorgelegd.

Ten aanzien van het plangebied De Gilden fase 1, deel 3 geldt dat de rand van de wateras helaas de afgelopen jaren niet tot ontwikkeling is gebracht. Gebleken is dat de hier geplande appartementen niet door de markt werden opgenomen en naar de toekomst is de verwachting hieromtrent ook somber. In 2014 zullen voor deze zone

de mogelijkheden voor een alternatieve (grondgebonden) verkaveling worden verkend.

Dit jaar zullen grote delen van De Gilden fase 2 woonrijp gemaakt worden. Enkele (delen van) straten kunnen naar verwachting nog niet worden afgerond omdat enkele kavels nog onbebouwd zijn. Van deze kavels is over langere periode gebleken dat, zelfs onder impuls van een prijskorting, deze kavels niet worden afgezet. Voor deze kavels zal daarom in 2014 een strategie worden ontwikkeld om deze toch te verkopen bijvoorbeeld via een extra korting.

De voorbereidingen om in het najaar te kunnen starten met de aanleg van het landschappelijk casco in Het Palet zijn in volle gang.

### **De Ark**

Door de investeringsbeperkingen van OFW is de fasering van het plan doorgeschoven naar 2019.

### **Heuvelpark**

De aanpassing van het ontwerp in 2012 van het derde en vierde gebouw heeft geleid tot verkoop en start bouw in 2013 van het derde gebouw. Het gebouw zal in het voorjaar van 2014 worden opgeleverd. Aansluitend zal met de terreinafwerking worden gestart rondom dit gebouw. Eind 2013 is de verkoop gestart van het vierde gebouw. Gezien de huidige verkoopresultaten wordt met de bouw, na afronding van gebouw 3, begonnen. Vooruitlopend hierop zullen de benodigde bouwrijp werkzaamheden worden opgestart. Het 5e gebouw is nog onderwerp van studie.

### **Havenkom (Hollandse Vaart)**

In 2009 is gestart met de bouw van de 45 woningen van de 1<sup>e</sup> fase van 74 woningen. Deze 45 woningen zijn in 2010/2011 opgeleverd. De start van de resterende 29 woningen wordt gefaseerd in 2013 opgepakt. Op dit moment zijn 13 woningen in aanbouw die in het voorjaar van 2014 worden opgeleverd. De woningen maakten onderdeel uit van de gemeentelijke stimuleringsmaatregelen. Eind 2013 is de verkoop gestart voor nog eens 8 woningen. Om de overige woningen te realiseren is door de ontwikkelaar een aangepast bouwplan ingediend met als resultaat een voorgenomen realisatie van 9 woningen. Het totaal van deze 17 woningen maken onderdeel uit van de gecontinueerde gemeentelijke stimuleringsmaatregelen. Voorwaarde is dat start bouw voor eind 2014 dient te geschieden. In 2014 zal ook gestart worden met de terreinafwerking in de omgeving van het appartementencomplex de Watergraaf.

### **De Kaai**

In 2013 is de boulevard opgeleverd. De aanleg van de boulevard is mede dankzij een subsidie van de provincie tot stand gekomen.

Ook hier stagneert de (laatste) woningbouw. De gemeente heeft geen uitgeefbaar terrein, het betreft woningbouw van een ontwikkelcombinatie.

### **De Graafschap 1<sup>e</sup> fase**

Het huidige plan voorziet in een woningbouwproductie van 194 woningen. Sinds 2012 zijn de 1<sup>e</sup> 70 kavels voor uitgifte beschikbaar. De grondopbrengst voor de 1<sup>e</sup> 6 projectbouw woningen is in 2012 ontvangen. Het restant van de 63 kavels/woningen bestaat uit 10 particuliere kavels, 22 projectwoningen, 24 appartementen en 7 grotere "boerderijkavels". Voor deze boerderijkavels is op dit moment een studie gaande om deze te herontwikkelen naar een marktconform product. Ook wordt een marktselectie voorbereid voor de bouw van 12 starterswoningen.

De nieuwe stimuleringsmaatregelen hebben geleid tot verkoop van één kavel.



In 2013 is de het “Noaber” park opgeleverd. Dit met inzet van een Europese subsidie zoals opgenomen in het provinciaal Meerjarenprogramma Flevoland Landelijk Gebied (pMJP). De subsidieafrekening is bij de provincie ingediend.

### **Bedrijventerreinen**

#### **Business Zone Delta diverse fases**

Het bedrijventerrein is grotendeels uitgegeven en ingevuld. De hoofdstructuur en de 4<sup>e</sup> fase zijn in 2013 afgewikkeld. Nog een aantal kavels liggen gereed voor uitgifte. In een enkel geval zijn gesprekken gaande met een gegadigde of is een kavel in optie gegeven.

#### **Poort van Dronten**

In 2013 is een wijziging van het bestemmingsplan doorgevoerd ten behoeve van het een bedrijfskavel aan de hoofdingang/rotonde van dit gebied. Deze kavel is in optie. Voorbereidingen worden getroffen voor de verkoop van het brandstofverkoop punt.

#### **Oldebroekerweg**

De in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid voor de 2<sup>e</sup> fase, is in overleg met de grondeigenaar / ontwikkelaar in 2013 gereed gekomen. Voor 2014 wordt de eerste uitgifte voorzien.

### **Winkel en bijzondere bebouwing**

#### **Scholenzone (onderdeel Hanzekwartier)**

In 2011 is de (globale) grondexploitatie “Scholenzone” met een positief resultaat vastgesteld. Deze exploitatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling binnen het Hanzekwartier en heeft een voorgenomen programma met een gemengde functie. In dit oostelijk deel van de Spoorzone is ruimte gereserveerd voor nieuwbouw van het Almere College en het Ichthus College. Het betreft het gebied tussen de Morinel, De Noord, de Hanzelijn en bestaande bebouwing aan de Morinel.

Het gezamenlijke bouwplan van de scholen voor de bovenbouw van het VMBO en het beroepsonderwijs van Landstede heeft enige vertraging opgelopen. De huidige planning gaat uit van start bouw medio 2014. Voor uitgifte van deze gronden zal het terrein vooruitlopend hierop bouwrijp worden gemaakt. Ook zal in 2014 de verplaatsing van de hondensportvereniging zijn beslag krijgen.

#### **Ellerveld**

De raad heeft in april 2012 de grondexploitatie vastgesteld. De hierin opgenomen opbrengst voor het perceel recreatiewoningen was gebaseerd op de taxatie in 2010. Op basis van een nieuw opgestelde taxatie is de koopsom voor de definitieve nog te ondertekenen overeenkomst bepaald. Uitgegaan wordt van de juridische levering in juni 2014.

Deze grondexploitatie is in de 2012 gesplitst in het gebied recreatiewoningen (508) en het gebied voor het evenemententerrein / ecologische verbindingszones (509). Hierin is een verwachte EFRO-subsidie van € 0,8 mln. opgenomen. Van Staatsbosbeheer is in 2012 een perceel grond aangekocht.

Met de uitvoering van de aanleg calamiteitenweg en ecologische verbindingszones is dit voorjaar gestart. Met de lagere kosten en daardoor minder te ontvangen subsidie is nu in de grondexploitatie rekening gehouden.

### **Bloemenzoom**

Voor de 3 nog te verkopen woningbouwkavels aan de bosrand is de stimuleringsmaatregel van toepassing. De ontwikkelende partij is nog niet gestart met de bouw van de laatste 8 2<sup>1</sup> kappers woningen (zijde Bloemenwijk) en de 8 kooprijwoningen. Verdere afwerking van de openbare ruimte vindt gefaseerd plaats.

#### **7.4. Verschillen in de bepaling van de risico's**

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht welke risico's binnen de grondexploitaties gelden. Ook wordt hier de verschillen toegelicht t.o.v. van vorig jaar. Bijlage III geeft inzicht in de opgenomen specifieke risico's binnen de individuele grondexploitaties.

## Bijlage I

Complex	+ = toename / - = afname				afwikkeling		
	1-1-2014 Boekwaarde	31-12-2012 boekwaarde	correctie begin balans 2013	1-1-2013 Boekwaarde	mutaties t.o.v. 1-1-2013	complex tlv voorz.	complex tlv/tgv resultaat
<b>Woningbouw</b>							
010 Dronten west hoofdstructuur	-4.312.313	-3.837.763		-3.837.763	-474.550		
030 De Gilden hoofdstructuur	2.820.522	2.426.930		2.426.930	393.592		
031 De Gilden 1e fase	-676.570	-2.983.719		-2.983.719	2.307.149		
032 De Gilden 2e fase	4.999.140	6.143.495		6.143.495	-1.144.355		
033 De Gilden Wisentzone	-479.944	-459.426		-459.426	-20.518		
034 De Gilden 3e fase	9.424.155	8.844.716		8.844.716	579.439		
045 De Boeg	0	0		0	0	0	-4.586
125 Heuvelpark De Noord	11.515	0		0	11.515	0	
171 Parkgebied	-3.078.824	-2.531.259		-2.531.259	-547.565		
173 Havenkom	-580.597	-569.881		-569.881	-10.717		
192 Morinel	0	0		0	0		0
193 De Ark	129.730	117.722		117.722	12.008		
200 De Kaai masterplan	478.185	454.324		454.324	23.861		
202 De Kaai 1e, 2e, 3e en 5e fase	-197.384	-228.226		-228.226	30.843		
231 De Graafschap 1e fase	7.411.760	5.962.748	0	5.962.748	1.449.012		
240 De Voor	95.078	88.031		88.031	7.047		
subtotaal	16.044.453	13.427.693	0	13.427.693	2.616.759	0	-4.586
<b>Bedrijventerreinen</b>							
150 Delta hoofdstructuur	0	-255.053		-255.053	255.053		266.343
151 Delta 1e fase	-730.134	-705.944		-705.944	-24.190		
152 Delta 2e fase	0	0		0	0		
153 Delta 3e fase	-452.297	-440.498		-440.498	-11.799		
154 Delta 4e fase	0	-233.362		-233.362	233.362		239.745
155 Delta 5e fase	-1.594.702	-1.227.269		-1.227.269	-367.433		
161 Poort van Dronten 1e fase	9.409.947	10.652.196		10.652.196	-1.242.250		-2.100.000
285 Oldebroekerweg 1e fase	-1.207.447	-2.650.340		-2.650.340	1.442.893		1.500.000
382 Tarpan	-788.920	-1.342.821		-1.342.821	553.901		600.000
subtotaal	4.636.447	3.796.908	0	3.796.908	839.538	0	506.088
<b>Bijzondere bebouwing</b>							
012 ECU woon/ werk	636.550	781.762		781.762	-145.212		
015 Dronten west centrumgebied	1.005.862	893.957		893.957	111.905		
115 De West-kantoren	-542.196	126.831		126.831	-669.027		
123 Scholenzone	747.756	667.640		667.640	80.116		
178 Parkeerterrein De Bolder	0	0		0	0		
271 Driehoek Baan woon/werk	233.043	222.507		222.507	10.536		
371 Bloemenzoom woon/werk	-810.933	-806.867		-806.867	-4.066		
508 Ellerveld - Recreatiewoningen	872.779	823.507		823.507	49.273		
509 Ellerveld - Evenemententerrein	3.060.401	3.091.923		3.091.923	-31.522		
subtotaal	5.203.263	5.801.261	0	5.801.261	-597.998	0	0
<b>Totaal</b>	<b>25.884.163</b>	<b>23.025.862</b>	<b>0</b>	<b>23.025.862</b>	<b>2.858.300</b>	<b>0</b>	<b>501.502</b>
<b>Overige gronden - NIEGG</b>							
040 De Zuid Flevomanege	215.505	193.737		193.737	21.768		
110 Bijz.bebouwing Dronten	-52.495	0		0	-52.495		
121 Hanzekwartier- Algemeen	0	0	0	0	0		
122 Stationsomgeving HZ	-53.850	-85.296		-85.296	31.446		
140 Dronterringweg	0	0	0	0	0		
160 Poort van Dronten algemeen	0	0	0	0	0		
177 Steenbergen	0	0		0	0		
190 Overige gronden Dronten	0	-5.000		-5.000	5.000		9.949
191 Wisentweg	74.846	71.270		71.270	3.576		
194 Groenvoerdrogerij	0	0		0	0		-300
195 Fazantendreef	0	-4.771		-4.771	4.771		988
270 Bijz.bebouwing Biddinghuizen	0	0		0	0		-1.673
286 Oldebroekerweg 2e fase	0	44.132		44.132	-44.132		-21.351
290 Overige gronden Biddinghuizen	0	0		0	0		-216
320 Rivierduinweg	0	0		0	0		
390 Overige gronden Sw.bant	0	0		0	0		2.778
509 Spijkweg (108 ha.) --> Ellerveld	0	0	0	0	0		
subtotaal	184.006	214.073	0	214.073	-30.066	0	-9.824
<b>totaal</b>	<b>26.068.169</b>	<b>23.239.935</b>	<b>0</b>	<b>23.239.935</b>	<b>2.828.234</b>	<b>0</b>	<b>491.678</b>
<b>Overige gronden - VGHS</b>							
121 Hanzekwartier- Algemeen	3.430.956	4.055.956	0	4.055.956	-625.000		-759.824
140 Dronterringweg	1.045.500	1.075.500	0	1.075.500	-30.000		-88.509
160 Poort van Dronten- Algemeen	0	-20.802	0	-20.802	20.802		-84.954
230 De Graafschap- Algemeen	1.198.022	1.198.022		1.198.022	0		-47.576
<b>totaal</b>	<b>5.674.478</b>	<b>6.308.675</b>	<b>0</b>	<b>6.308.675</b>	<b>-634.198</b>	<b>0</b>	<b>-980.862</b>

## Bijlage II

### Overzicht verschillenanalyse complexen Perspectiefnota 2014 met 2013

In deze tabel II is een verdeling gemaakt naar de functies woningbouw, bedrijventerreinen, bijzondere bebouwing en overige.

Verder is per functie een overzicht gegeven van de exploitatieresultaten van de afzonderlijke complexen.

Per complex wordt aangegeven wat de boekwaarde, de nog te realiseren kosten en opbrengsten, eindwaarde en de startwaarde is (01-01-2014).

Behalve de boekwaarde betreft het hier geprognoseerde waarden.

Daarnaast wordt per complex aangegeven wat het verschil is tussen dit jaar(01-01-2014) en vorig jaar(01-01-2013 geïndexeerd met 5,0%).

De opmerkelijke verschillen worden in paragraaf 7.3 nader toegelicht.

Complex	1-1-2014 Boekwaarde	Nominaal		- = voordeel    + = nadeel			5,0% t/m 10 6,0%	+ 5,0% index	= verslechtering
		Nog te realiseren		Resultaat 01-01-2014			Res. 01-01-2013	1,05	+ = verbetering
		Kosten	Opbrengsten	Eindwaarde	Jaar	Startwaarde('14)	Startwaarde('13)	Startwaarde('14)	Vershil 2013-2014
<b>Woningbouw</b>									
010 Dronten west hoofdstructuur	4.312.313-	4.379.922	-	108.497-	2017	89.261-	6.442-	6.764-	82.496
030 De Gilden hoofdstructuur	2.820.522	2.910.814-	-	82.047-	2020	57.214-	25.435-	26.706-	30.508
031 De Gilden 1e fase	676.570-	4.958.599	5.639.048	201.484-	2026	99.049-	28.309-	29.725-	69.324
032 De Gilden 2e fase	4.999.140	6.592.927	12.536.130	320.988	2019	237.266	6.756-	7.094-	244.361-
033 De Gilden Wisentzone	479.944-	443.358	-	49.635-	2014	47.271-	0	0	47.271
034 De Gilden - Het Palet	9.424.155	19.917.427	37.507.697	69.489-	2029	28.682-	24.252-	25.464-	3.218
045 De Boeg	-	-	-	-	2014	-	-	-	-
125 Heuvelpark De Noord	11.515	197.007	841.909	677.092-	2016	584.898-	-	-	584.898
171 Parkgebied	3.078.824-	931.660	1.606.356	4.514.250-	2017	3.713.885-	3.614.826-	3.795.567-	81.682-
173 Havenkom	580.597-	600.760	-	14.271-	2017	11.740-	41.877-	43.971-	32.231-
192 Morinel	-	-	-	-	2013	-	-	-	-
193 De Ark	129.730	895.097	922.888	170.788	2019	126.242	130.000	136.500	10.258
200 De Kaai masterplan	478.185	-	-	502.094	2014	478.185	454.324	477.041	1.144-
202 De Kaai 1e, 2e, 3e en 5e fase	197.384-	6.750	145.012	348.929-	2014	332.313-	339.661-	356.644-	24.331-
231 De Graafschap 1e fase	7.411.760	4.105.154	11.306.521	3.455.291	2024	1.908.547	1.201.274	1.261.338	647.209-
240 De Voor	95.078	23.360	2.054	152.992	2019	113.088	108.472	113.896	808
subtotaal	16.044.453	40.141.207	70.507.616			2.100.984-	2.193.488-	2.303.163-	202.178-
<b>Bedrijventerreinen</b>									
150 Delta hoofdstructuur	-	-	-	-	2014	-	157.463-	165.336-	165.336-
151 Delta 1e fase	730.134-	95.076	709.960	1.505.028-	2016	1.300.100-	1.118.920-	1.174.866-	125.234
152 Delta 2e fase	-	-	-	-	2013	-	-	-	-
153 Delta 3e fase	452.297-	200.376	524.432	878.875-	2016	759.205-	746.707-	784.042-	24.837-
154 Delta 4e fase	-	-	-	-	2014	-	350.936-	368.482-	368.482-
155 Delta 5e fase	1.594.702-	995.567	4.605.042	9.136.882-	2026	4.491.636-	4.382.135-	4.601.241-	109.605-
161 Poort van Dronten 1e fase	9.409.947	4.521.595	19.392.098	3.446.142-	2024	1.903.494-	110.847	116.390	2.019.883
285 Oldebroekerweg 1e fase	1.207.447-	244.685	1.995.012	3.917.178-	2020	2.731.587-	3.953.194-	4.150.854-	1.419.267-
382 Tarpan	788.920-	403.900	4.344.131	8.728.456-	2028	3.818.847-	3.659.944-	3.842.941-	24.094-
subtotaal	4.636.447	6.461.199	31.570.675			15.004.870-	14.258.451-	14.971.374-	33.496
<b>Bijzondere bebouwing</b>									
012 ECU woon/ werk	636.550	343.298	1.089.504	7.956-	2017	6.546-	21.364-	22.432-	15.886-
015 Dronten west centrumgebied	1.005.862	1.574.004	3.416.991	32.165-	2027	14.917-	191.630-	201.212-	186.294-
115 De West-kantoren	542.196-	591.456	-	2.041-	2018	1.599-	4.793-	5.032-	3.433-
123 Scholenzone Hanzekwartier	747.756	2.536.679	9.690.558	10.018.317-	2028	4.383.183-	4.356.653-	4.574.486-	191.302-
178 Parkeerterrein De Bolder	-	-	-	-	2013	-	-	-	-
271 Driehoek Baan woon/werk	233.043	6.000	256.773	-	2017	-	-	-	-
371 Bloemenzoom woon/werk	810.933-	1.098.264	2.627.175	3.440.294-	2023	2.014.280-	2.170.256-	2.278.768-	264.489-
508 Ellerveld - Recreatiewoningen	872.779	310.836	3.150.000	1.992.859-	2014	1.897.961-	1.993.101-	2.092.756-	194.795-
509 Ellerveld - Evenemententerrein	3.060.401	1.588.800	5.384.717	70.977	2020	49.495	453.611	476.292	426.797
subtotaal	5.203.263	8.049.337	25.615.719			8.268.991-	8.284.185-	8.698.394-	429.403-
<b>Totaal</b>	<b>25.884.163</b>	<b>54.651.742</b>	<b>127.694.010</b>			<b>25.374.845-</b>	<b>24.736.125-</b>	<b>25.972.931-</b>	<b>598.086-</b>
0									
Totaal deelgebieden:									
03x De Gilden	16.087.303	29.001.497	55.682.875	81.668-		5.050	84.752-	88.990-	94.040-
03x De Gilden, incl. 010 Dr.w. hoofdstr.	11.774.990	33.381.419	55.682.875	190.165-		84.210-	91.194-	95.754-	11.544-
20x De Kaai	280.801	6.750	145.012	153.165		145.872	114.663	120.396	25.475-
15x Business-zone Delta	2.777.133-	1.291.018	5.839.434	11.520.785-		6.550.942-	6.756.160-	7.093.968-	543.026-
50x Ellerveld (t/m 2011 Spijkweg (108 ha.))	3.933.180	1.899.636	8.534.717	1.921.882-		1.848.466-	1.539.490-	1.616.464-	232.002

### **Bijlage III**

<b>Specifieke risico's grondexploitaties (exclusief Overige gronden)</b>				
	<b>Opmerkingen</b>	<b>Pn 2014</b>	<b>Pn 2013</b>	<b>Vershil</b>
<b>Woningbouw</b>				
010 Dronten w est hfd.structuur				-
030 De Gilden hoofdstructuur	herontwikkelingskosten	1.200.000	600.000	600.000-
031 De Gilden 1e fase				-
032 De Gilden 2e fase				-
033 De Gilden Wisentzone				-
034 De Gilden 3e fase				-
125 Heuvelpark De Noord				-
045 De Boeg			-	-
192 Morinel				-
193 De Ark	herontwikkelingskosten	250.000	400.000	150.000
171 Park		-	-	-
173 Havenkom				-
200 De Kaai masterplan		-	-	-
202 De Kaai 1e, 2e, 3e en 5e fase				-
231 De Graafschap 1e fase				-
240 De Voor		-	-	-
<b>Bedrijventerreinen</b>				
150 Delta hoofdstructuur				-
151 Delta 1e fase				-
152 Delta 2e fase				-
153 Delta 3e fase				-
154 Delta 4e fase				-
155 Delta 5e fase				-
161 Poort van Dronten 1e fase				-
285 Oldebroekerweg 1e fase				-
382 Tarpan				-
<b>Bijzondere bebouwing</b>				
012 ECU woon/werk				-
015 Dronten west centrum				-
123 Scholenzone				-
178 Parkeerterrein De Bolder				-
271 Driehoek Baan woon/werk				-
371 Bloemenzoom woon/werk				-
508 Ellerveld - Recreatievoorzieningen				-
509 Ellerveld - Evenemententerrein				-
<b>Overige gronden</b>				
177 Steenberg				-
230 De Graafschap- Algemeen				-
230 De Graafschap- Algemeen				-
<b>Totaal</b>		<b>1.450.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>450.000-</b>

