



Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	ALGEMEEN	3
1.2	LEESWIJZER	3
2	SAMENVATTING	4
2.1	ALGEMENE ONTWIKKELINGEN	4
2.2	RESULTATEN GRONDEXPLOITATIE	5
2.3	VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES	6
3	GRONDEXPLOITATIES	8
3.1	BEDRIJVENTERREINEN	8
3.2	WONINGBOUW	8
3.3	AFGESLOTEN PROJECTEN	9
3.4	VOORZIENINGEN	10
4	BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	11
4.1	VOORBEREIDINGSKREDIETEN	11
4.2	BESCHIKBARE GRONDPOSITIES	13
5	RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	13
5.1	RISICOMANAGEMENT	13
5.2	WEERSTANDSVERMOGEN	15
6	EXPLOITATIE OPZETTEN	16
6.1	GRIFT III	16
6.2	DE GERNER MARKE	18
6.3	OOSTERDALFSEN	20
6.4	WESTERBOUWLANDEN NOORD	22
6.5	AGNIETENCOLLEGE	24
6.6	DE WIEKEN	26
6.7	DE NIEUWE LANDEN	28
6.8	DE NIEUWE LANDEN II	30
6.9	MULDERSWEG	32
6.10	MULDERSWEG II	34

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De MPG 2023 gaat in op de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen binnen grondexploitaties. Ook wordt het financiële resultaat van het afgelopen jaar gepresenteerd en inzichtelijk gemaakt voor de gemeenteraad.

De MPG heeft de volgende doelen:

- Inzicht en overzicht; alle plannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- Efficiënte besluitvorming; alle exploitaties kunnen op één moment worden geactualiseerd en vastgesteld.
- Actualisatie; bij het uitwerken en realiseren van projecten worden keuzes en prioriteiten geactualiseerd en bijgesteld, zodat op actuele beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden wordt aangesloten.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste ontwikkelingen samengevat (markt en regelgeving), waaronder de behaalde resultaten en de stappen die in de organisatie zijn gezet. Hoofdstuk 3 geeft financieel inzicht in de eindprognoses en actuele stand per grondexploitatie. De gronden die aangehouden worden voor toekomstige grondexploitaties worden toegelicht in hoofdstuk 4, gevolgd door het risicomanagement en de benodigde algemene reserve grondexploitaties in hoofdstuk 5.

In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2023 zijn de kasstroomoverzichten per exploitatie opgenomen.

2 Samenvatting

2.1 Algemene ontwikkelingen

Nota van uitgangspunten

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek is in december 2022 een 'nota van uitgangspunten' opgesteld voor de grondexploitaties. Deze is door het college vastgesteld en met een memo ([NvU 2023](#)) ter informatie naar de raad gestuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

Krapte woningmarkt

De woningmarkt kent ook in Oost Nederland nog steeds een grote krapte, wat we natuurlijk ook in de gemeente Dalfsen zien. Ook hier is weinig ruimte voor starters op de woningmarkt. In de woonvisie van de gemeente wordt hier aandacht aan geschonken en worden maatregelen getroffen om alle inwoners een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. Zo is er bij de uitgifte van kavels specifieke aandacht voor starters en wordt gekeken naar het versterken van doorstroom in de woningmarkt. In 2021 is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project gestart voor starters, deze is zeer succesvol geweest. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Dit wordt zoveel mogelijk toegepast in de lopende projecten en nieuwe ontwikkelingen. De afgelopen jaren is het toepassingsbereik van de starterslening uitgebreid. Met ingang van 1 januari 2023 is de maximum koopsom € 405.000 (NHG grens 2023). Inmiddels is er voor nieuwe locaties planvorming in gang gezet in de kernen Dalfsen Hoonhorst en Lemelerveld. Dit zijn allemaal maatregelen die er aan bijdragen de woningmarkt in beweging te houden. In 2022 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de periode 2022-2026. Hieruit blijkt dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat de krapte groter is dan bij het vorige onderzoek.

Woondeal West-Overijssel, 'Wonen met Kwaliteit'

De Woondeal komt voort uit de prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Rijksoverheid die zijn getekend op 13 oktober 2022. De minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft deze prestatieafspraken eerder dit jaar gemaakt met de provincies om het landelijke woningbouwtekort aan te pakken en betaalbare woningen aan de markt toe te voegen. Van de landelijke opgave van 900.000 woningen tot en met 2030 zet de provincie Overijssel zich in voor een basisinspanning van 42.300 woningen waarvan 14.100 voor Twente en voor West-Overijssel 28.200 woningen.

De Woondeal West-Overijssel staat voor een basisinspanning van 28.200 woningen. Deze kwantitatieve inspanningsverplichting is kwalitatief vertaald naar een woningbouwopgave van 30-40-30 voor nieuwe woningbouwplannen, bestaande uit: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop (tot € 355.000) en betaalbare huur (tot € 1.000 per maand) en 30% dure koop en huur (vrijsector). In de Dalfser Woonvisie 2019-2024 is 50% sociale huur/koop en 50% vrije sector opgenomen en sluit goed aan op de 30-40-30 uit de Woondeal.

In de Woondeal staan een aantal kritische succesfactoren benoemd zoals: voldoende personele capaciteit, stikstof, regionaal maatwerk en voldoende investeringsruimte van corporaties.

Wereldwijde instabiliteit

Begin 2022 zag het er naar uit dat de COVID pandemie controleerbaar werd en daarmee de economie weer aantrok. De inval van Rusland in Oekraïne is echter van grote invloed en heeft meer instabiliteit gebracht in de wereldeconomie en daarbij een grote vluchtelingenstroom veroorzaakt. Hierdoor is de druk op huisvesting nog groter geworden.

Op macro-economisch niveau is er door schaarste sprake van grote kostenstijgingen voor energie, grondstoffen en voedsel. De economische effecten zijn groot in de vorm van een hoge inflatie, een stijgende (hypotheek)rente en de beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen. De kosten nemen hierdoor toe en de opbrengsten staan onder druk.

Provinciaal Programma Landelijk Gebied

In het dossier stikstof is de provincie Overijssel leidend. Hardenberg, Ommen en Dalfsen nemen deel aan het team Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof (GGA), gebied Vechtdal. Dit dossier is na de zomer van 2022 onderdeel geworden van het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG). De eerste versie van dit plan is begin 2023 door de provincie opgeleverd. Van het gebiedsteam wordt nu gevraagd om in

het eerste halfjaar van 2023 een gebiedsprogramma te maken dat onderdeel wordt van het definitieve provinciale plan dat op 1 juli 2023 gereed moet zijn. Dit plan is de basis voor het maken van afspraken met het Rijk over de inzet van Rijksmiddelen en middelen van het Transitiefonds voor de realisatie van het PPLG.

De provincie Overijssel werkt met een 3x3 aanpak: drie doelen (goede omgevingskwaliteit, een sterk sociaal en economisch platteland en een toekomstbestendige agrarische sector), drie randvoorwaarden (samenwerken, alle sectoren dragen bij en alles hangt samen) en drie keer maatwerk voor boeren (blijvers, wijkers en stoppers).

Het stikstofdossier is sterk in beweging binnen een ingewikkeld politiek krachtenspel in alle bestuurslagen. De jurisprudentie ontwikkelt zich regelmatig sneller dan het beleid ontwikkeld kan worden. Binnen dit krachtenspel neemt de provincie Overijssel meer dan haar verantwoordelijkheid maar kan het niet alleen oplossen. De provincie kijkt ook nadrukkelijk naar het Rijk, dat het voortouw moet nemen in het oplossen van deze crisis. De gemeente Dalfsen krijgt ook steeds meer te maken met de effecten van de stikstofcrisis en de onderwerpen die hier mee samenhangen.

Bijkomend aspect in deze is de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 over de zogenoemde bouwvrijstelling. De Raad van State heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Deze was bedoeld om urgente maatschappelijke opgaven mogelijk te maken, zoals warmtenetten en woningbouw. De uitspraak heeft mogelijk effect op de prijzen en het tempo waarin gebouwd kan worden en of woningbouwprojecten hierdoor vertraagd worden bijvoorbeeld door de nabijheid van Natura 2000 gebieden bij ontwikkellocaties.

2.2 Resultaten grondexploitatie

Financieel samenvatting

Stand algemene reserve grondexploitaties per 1-1-2022	1.500.000
Resultaat grondexploitaties 2022	-598.000
Algemene reserve grondexploitatie na verrekening resultaat 2022	902.000
Benodigde risicobuffer op basis van risicoanalyse	1.734.000
Tekort Reserve grondexploitatie aan te vullen vanuit Algemene reserve vrij besteedbaar	-832.000

Tabel 1

Toelichting op hoofdlijnen

In 2022 is voor de grondexploitatie Muldersweg II vastgesteld. Dit is een aanvulling op de ontwikkeling Mulderweg I.

De grondexploitaties voor de projecten De Koele, Koppeling en Waterfront worden bij de jaarrekening 2022 afgesloten. In dit MPG is het resultaat van de lopende grondexploitaties per 1-1-2023 berekend.

Per project worden de cijfers geactualiseerd en de eindprognoses opnieuw berekend. Voor de projecten met een positieve eindprognose geldt dat op basis van de voortgang tot en met 2022 wordt beoordeeld of er sprake is van tussentijds resultaat. Als uit de berekening van het tussentijds resultaat blijkt dat in eerdere jaren (tot en met 2021) teveel winst is genomen, wordt die winstneming teruggedraaid. Deze situatie ontstaat bijvoorbeeld als de nog te maken kosten hoger uitvallen dan eerder ingeschat. Bij het bepalen hiervan wordt rekening gehouden met specifieke projectrisico's. Een overzicht van het voorlopig resultaat over 2022 is gegeven in Tabel 2.

Ten opzichte van de MPG 2022 is de presentatie van het voorlopig resultaat in de grondexploitaties aangepast. De berekening van het voorlopig resultaat is niet gewijzigd. Het voorlopige resultaat per grondexploitatie is berekend conform de voorgeschreven methode vanuit het BBV (percentage of completion, POC). Het voorlopig resultaat over 2022 wordt niet meer als kosten opgenomen in de grondexploitaties maar apart zichtbaar gemaakt via de balanspost onderhandenwerk van de grondexploitaties. Hierdoor is per project inzichtelijk hoeveel tussentijdse winst is gerealiseerd. Bij terugboeking van teveel genomen winst blijft de totale winst van het complex beter in beeld.

Als een grondexploitatie een negatieve eindprognose kent wordt een verliesvoorziening getroffen.

Bij de actualisatie MPG 2023 laten de complexen Muldersweg I en De Wieken een verlies zien. De getroffen verliesvoorziening heeft de hoogte van dit verlies op startwaarde per 1-1-2023. Als het nieuw berekende resultaat een hoger verlies laat zien dan vorig jaar wordt het verschil bijgestort en andersom valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij als de eindprognose minder negatief wordt. Dit is weergegeven in Tabel 2.

Voor de af te sluiten complexen geldt dat alle verkopen zijn gerealiseerd en er nog beperkt afrondende werkzaamheden uitgevoerd worden. De geraamde kosten hiervoor zijn als kosten verwerkt in de grondexploitatie en vervolgens als beschikbaar budget opgenomen in de restcomplexen bedrijventerreinen en restcomplexen woningbouw. Voor de complexen De Koele, Koppeling en Waterfront geldt dat het resultaat per 31-12-2022 vrijvalt.

In tegenstelling tot eerdere jaren is het resultaat over 2022 nadelig en is geen afdracht vanuit de algemene reserve grondexploitaties aan de algemene reserve vrij besteedbaar mogelijk. Er wordt totaal € 638.000 ten laste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Als gekeken wordt naar de totale winstnames die zijn gerealiseerd op de lopende grondexploitaties tot eind 2022 dan is in het verleden op deze exploitaties (inclusief deze terugboekingen en verliesnames) circa € 15,5 mln (Tabel 3). aan winsten gerealiseerd. Na verwerking van de terugboekingen van winst en de verliesnemingen op de grondexploitaties resteert er een algemene reserve grondexploitaties van € 902.000. Op basis van de risicoanalyse is € 1.734.000 aan reserve noodzakelijk. Het is hiermee noodzakelijk € 832.000 te doteren vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar aan de algemene reserve grondexploitaties.

In de actualisatie van het MPG 2023 zijn twee complexen met een negatieve boekwaarde, dat betreft de grondexploitatie De Wieken met een negatief resultaat op startwaarde van € 863.000 en de grondexploitatie Mulderweg met een negatief resultaat op startwaarde van € 36.000. Deze start waarde is als voorziening opgenomen, wat betekent dat in per saldo in 2022 een dotatie van € 117.000 heeft plaatsgevonden in de voorziening voor deze grondexploitaties.

In 2022 zijn ook een aantal grondexploitaties afgesloten. Dit betreft grondexploitaties waar alle verkopen zijn gedaan, maar waar nog kosten voor afrondende werkzaamheden zijn. De kosten voor deze werkzaamheden zijn opgenomen in de restcomplexen van de bedrijventerreinen en de restcomplexen woningbouw. Dit betekent dat voor de grondexploitaties van de woningbouwlocaties Waterfront, Koele en de Koppeling negatieve boekwaarde over blijft voor de nog te maken kosten in 2023. Het resultaat valt hiermee vrij.

Onderstaand overzicht geeft de resultaten per complex over 2022 weer.

Project	Mutatie voorlopig resultaat	
Grift III	-79.000	Terugboeking winstname
De Gerner Marke	-65.000	Terugboeking winstname
Oosterdalfsen	25.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwlonden Noord	-363.000	Terugboeking winstname
Agnieten College	120.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	220.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen II	139.000	Tussentijdse winstname
Subtotaal	-3.000	
	Mutatie voorziening	
De Wieken	-148.685	Dotatie aan Verliesvoorziening
Muldersweg I	30.712	Vrijval verliesvoorziening
Subtotaal	-117.974	
	Mutatie overige projecten	
Waterfront	114.052	Afsluiten complex
De Koele	23.369	Afsluiten complex
De Koppeling	-7.890	Afsluiten complex
Vorbereidingskosten	-10.268	Kosten uit 2017
Afrekening restcomplexen	114.430	Diverse kosten en opbrengsten
Subtotaal	233.692	
Totaal	112.719	

Tabel 2

2.3 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 3,22 mln. (jaarrekening 2021: € 5,0 mln.). Dit ligt lager dan vorig jaar en wordt enerzijds veroorzaakt doordat een aantal complexen zijn afgesloten. Ook is in een aantal complexen zichtbaar dat de verhoging van de civieltechnische ramingen een aanzienlijk effect hebben op de nog te maken kosten en daarmee de winstgevendheid van bepaalde complexen.

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening
	A	B	C	D	E	F	I	J
Bedrijventerreinen	-1.469.659	1.449.431	-	-22.897	43.125	40.637	921.000	-
Woningbouw	5.507.927	7.654.038	17.004.332	188.715	3.701.366	3.184.175	11.067.554	-900.000
Restcomplexen incl. afgesloten	-132.000	132.000	-	-	-	-	3.551.078	-
Totaal	3.906.267	9.235.469	17.004.332	165.818	3.744.491	3.224.812	15.539.632	-900.000

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E).
De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2022 tegen 2% rente.
* + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente

Tabel 3

Om een volledig beeld te hebben van de gerealiseerde winsten cq verliezen per complex en op totaalniveau is onderstaand overzicht gemaakt.

Voorlopig resultaat	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
Grift III	1.000.000	-79.000	921.000
De Gerner Marke	4.324.554	-65.000	4.259.554
Oosterdalfsen	1.784.000	25.000	1.809.000
Westerbouwlanden Noord	3.298.000	-363.000	2.935.000
Agnetencollege	495.000	120.000	615.000
De Nieuwe Landen	353.000	220.000	573.000
De Nieuwe Landen II	737.000	139.000	876.000
TOTAAL	11.991.554	-3.000	11.988.554

Resultaat afgesloten projecten	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
Waterfront	2.347.000	114.052	2.461.052
De Koele	960.548	23.369	983.917
De Koppeling	114.000	-7.890	106.110
TOTAAL	3.421.548	129.530	3.551.078

Verliesvoorzieningen			
De Wieken	-714.000	-148.685	-862.685
Muldersweg	-67.000	30.712	-36.288
Totaal	-781.000	-117.974	-898.974

Tabel 4

3 Grondexploitatie

In dit hoofdstuk wordt per grondexploitatie het verwachte resultaat weergegeven. Ook wordt er een korte toelichting gegeven op de ontwikkelingen. In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2022 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

3.1 Bedrijventerreinen

Project	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
	A	B	C	D	E	F	I	J	K
Grift III	-1.469.659	1.449.431	-	-22.897	43.125	40.637	921.000		2024
Totaal	-1.469.659	1.449.431	-	-22.897	43.125	40.637	921.000		

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E).
De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2022 tegen 2% rente.
* + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente

Tabel 5

Bedrijventerrein De Grift III: Het bedrijventerrein De Grift III in Nieuwleusen heeft de afgelopen jaren voorzien in de vestiging van tal van bedrijven. Per begin 2022 zijn alle kavels verkocht. De definitieve inrichting van de openbare wegen in het plangebied vindt plaats in 2023.

3.2 Woningbouw

Project	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
	A	B	C	D	E	F	I	J	K
De Gerner Marke	89.865	124.206	210.000	948	-5.020	-4.825	4.259.554	-	2023
Oosterdalfsen	-701.605	1.433.979	1.019.414	-16.507	303.547	291.760	1.809.000	-	2025
Westerbouwlonden Noord	7.964.406	3.658.323	15.170.448	192.886	3.354.833	2.863.318	2.935.000	-	2030
Agnietencollege	-625.180	216.942	-	-11.508	419.746	403.447	615.000	-	2024
De Wieken	319.946	568.515	-	9.077	-897.538	-862.685	-	-863.000	2024
De Nieuwe Landen	-528.962	301.965	-	-9.159	236.156	226.986	573.000	-	2024
De Nieuwe Landen II	-973.361	886.284	216.462	23.857	327.395	302.463	876.000	-	2026
Muldersweg I	-37.182	463.824	388.008	-879	-37.754	-36.288	-	-37.000	2024
Muldersweg II	273.635	995.150	1.395.300	956	125.558	111.492	-	-	2028
Totaal	5.507.927	7.654.038	17.004.332	188.715	3.701.366	3.184.175	11.067.554	-900.000	

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E).
De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2022 tegen 2% rente.
* + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente

Tabel 6

De Gerner Marke: Alle bouwkavels voor woningbouw in het woonuitbreidingsgebied De Gerner Marke zijn uitgegeven. Alleen de kavel met de maatschappelijke bestemming (de kavel met de driehoekige vorm) is nog niet verkocht. De huidige maatschappelijke bestemming van deze kavel wordt momenteel heroverwogen. Een andere invulling van deze kavel is in onderzoek.

Oosterdalfsen: De particuliere woningbouwkavels zijn door de gemeente uitgegeven. In Oosterdalfsen Zuid wordt dit jaar gestart met de uitgifte van 5 woon-werkkavels van ca. 800 m² per kavel. De bouw van 80 intensieve zorg appartementen is door de ontwikkelaar gestart evenals met de 13 overige woningen (vrijstaand en twee onder één kap). Na oplevering van de appartementen en woning wordt gestart met het woonrijp maken eind 2023 en 2024.

Westerbouwlonden Noord: In dit plangebied is nog ruimte voor 183 woningen. Het bouwrijp maken van het laatste deel is gestart. Eind 2022 is gestart met de uitgifte van fase 3. Met de bouw van de woningen kan gestart worden begin 2023.

Agnietencollege: In dit plangebied zijn in 2022 de laatste twee kavels verkocht. Het woonrijp maken wordt naar verwachting in 2023 ter hand genomen.

De Wieken: Dit plangebied maakt onderdeel uit van het nog te ontwikkelen grotere gebied Oosterbouwlonden. Alle kavels zijn verkocht aan woningbouw corporatie Vechthorst. Het bouwrijp maken is afgerond. Vechthorst is gestart met de bouw van de sociale huurwoningen. Woonrijp maken naar verwachting eind 2023.

De Nieuwe landen: Alle kavels zijn verkocht en geleverd in 2022. Na de oplevering van de laatste woningen wordt woonrijp gemaakt. Start werkzaamheden waarschijnlijk 2e helft 2023 doorlopend in 2024.

De Nieuwe landen II: Alle kavels zijn verkocht en het woonrijp maken is aanbesteed. Verwachting is dat in 2023-2024 alle woningen gereed zijn en de laatste delen woonrijp gemaakt kunnen worden.

Muldersweg I: Binnenkort worden de laatste bouw kavels uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied Muldersweg fase I. In totaal worden er 9 starterswoningen gerealiseerd op basis van CPO. De laatste 5 CPO woningen worden in 2023 uitgegeven. Woonrijp maken zal naar verwachting plaatsvinden na de bouw van deze woningen.

Muldersweg II

In 2022 is het stedenbouwkundig plan Muldersweg II opgesteld dat op 25 april 2022 door u is vastgesteld. Op basis van dit vastgestelde stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan Muldersweg II opgesteld dat door u op 28 november 2022 is vastgesteld. Inmiddels is dit bestemmingsplan onherroepelijk. Vervolgens zal het woonuitbreidingsgebied in 2023 bouwrijp worden gemaakt. In 2023 wordt ook begonnen met de uitgifte van bouw kavels in dit woonuitbreidingsgebied.

3.3 Afgesloten projecten

Er zijn in 2022 een aantal complexen afgesloten, waarbij nog enkele kosten gemaakt moeten worden in 2023. Hiervoor zijn geen volledige actualisaties meer gedaan, waardoor ze zijn overgezet naar de afgesloten projecten. De kosten die nog gemaakt moeten worden kunnen worden gedekt uit de boekwaarde. De nieuw gerealiseerde openbare ruimte wordt per 1-1-2024 overgedragen naar Onderhoud en Beheer Ruimte zodat dit opgenomen en gebudgetteerd wordt in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).

Project	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
	A	B	C	D	E	F	I	J	K
Waterfront	114.052	-	-	-	114.052	114.052	2.461.052		2022
De Koele	23.369	-	-	-	23.369	23.369	983.917		2022
De Koppeling	-7.890	-	-	-	-7.890	-7.890	106.110		2022
Totaal	129.530	-	-	-	129.530	129.530	3.551.078	-	
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2022 tegen 2% rente. * + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente									

Tabel 7

Waterfront: Dit project wordt bij de jaarrekening 2022 afgesloten. De verkoop van de laatste commerciële vierkante meters is in 2022 afgerond. Het woonrijp maken wordt in 2023 afgerond. Bij het woonrijp maken behoren kosten voor herstel fontein, aanleg fietsparkeervoorzieningen, mogelijk extra groen en mogelijke verkeerskundige aanpassingen. Voor deze laatste werkzaamheden is een budget gereserveerd in afgesloten complexen dat ten laste is gebracht van de grondexploitatie.

De Koele: Dit complex wordt bij de jaarrekening 2022 afgesloten. In het woonuitbreidingsgebied De Koele zijn geen uitgeefbare bouw kavels meer beschikbaar. Voor de afrondende werkzaamheden is een budget gereserveerd in afgesloten complexen dat ten laste is gebracht van de grondexploitatie.

De Koppeling

Dit complex is vrijwel afgerond en de laatste 2 woningen zijn in aanbouw. De nog te maken kosten zijn bedoeld voor afronding woonrijp maken. Het complex wordt in 2022 afgesloten.

De budgetreserveringen van de afgesloten complexen zijn samengevat als restcomplexen. In onderstaande tabel is zichtbaar welke bedrag hiervoor beschikbaar is.

Project	Boekwaarde 31-12-2022	Nog te maken kosten
	A	B
WRM Omloop	-8.000	8.000
Waterfront	-69.000	69.000
De Koele	-50.000	50.000
De Koppeling	-5.000	5.000
Totaal	-132.000	132.000

Tabel 8

3.4 Voorzieningen

Op het moment dat er voor een grondpositie of voor een grondexploitatie een verlies wordt voorzien, wordt voor deze positie een verliesvoorziening getroffen. De verliesvoorziening wordt op de balans in mindering gebracht op de boekwaarde van de gronden. Zo zijn voor de volgende exploitaties voorzieningen getroffen.

Project	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
De Wieken	714.000	-148.685	862.685
Muldersweg I	67.000	30.712	36.288
Totaal	781.000	-117.974	898.974

Tabel 9

4 Beschikbare grondvoorraden

4.1 Voorbereidingskredieten

Voordat een grondexploitatie start is het nodig om voorbereidingen te treffen en onderzoeken te verrichten naar de haalbaarheid en invulling van de grondexploitatie. Hiervoor wordt bij de raad een voorbereidingskrediet aangevraagd. De kosten zijn op basis van de BBV geclassificeerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Vanaf 2017 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. Kosten die gemaakt zijn in 2017, maar die nog niet geleid hebben tot een vastgestelde exploitatie zijn in 2022 afgeboekt.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten.

Omschrijving	Locatie	Startjaar	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2021	Investering 2022	Afboeking kosten 2017	Totale investering 31-12-2022
t Fabriek Zuid II	Lemelerveld	2017	150.000	116	50.000	-	50.116
Oosterdalfsen Noord	Dalfsen	2019	350.000	223.223	107.000		330.223
t Gruthuuske	Dalfsen	2016	-	87.151		10.268	76.883
Kiezebrink	Dalfsen	2018	150.000	117.788	6.000		123.788
Bibliotheek	Nieuwleusen	2018	60.000	57.271	17.000		74.271
Achter de Molen	Hoonhorst	2016	20.000	41.341	1.000		42.341
Vitens locatie	Dalfsen	2019	50.000	8.904	1.000		9.904
Waterinkweg	Lemelerveld	2021	150.000	15.302	107.000		122.302
Koele II	Hoonhorst	2021	150.000	5.550	68.000		73.550
Muldersweg II	Oudleusen	2021	100.000	514	35.000		35.514
Oosterbouwlanden	Nieuwleusen	2021	50.000	41.125	19.000		60.125
TOTAAL			1.230.000	598.285	411.000	10.268	999.017

Tabel 10

Bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II, Lemelerveld

Met het bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II komen er nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Lemelerveld. Het betreft een gemengd bedrijventerreinen ingesloten tussen de Handelsweg en de Achterkampsweg. In 2022 hebben is het bestemmingsplan uitgewerkt inclusief benodigde onderzoeken. De verwachting is dat het bestemmingsplan 't Fabriek Zuid II in eerste kwartaal 2023 aan uw raad wordt voorgelegd ter vaststelling. Daarna volgt de fase voor het bouwrijp maken, waarbij parallel het verkoopproces wordt gestart. Van het plangebied (ca. 9,1 ha) wordt ca. 5,6 ha uitgeefbaar.

Oosterdalfsen Noord, Dalfsen

In 2022 is het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord opgesteld. Het plan biedt ruimte voor minimaal 300 woningen. Bij de uitwerking is zo veel mogelijk rekening gehouden met hetgeen tijdens de diverse participatierondes naar voren is gebracht. Voor de zomervakantie is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. Op 26 september 2022 heeft u het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord vastgesteld. Op basis hiervan wordt het bestemmingplan Oosterdalfsen Noord opgesteld. Naar verwachting krijgt u dit bestemmingsplan en de grondexploitatie in de loop van 2023 ter vaststelling aangeboden. Naar verwachting wordt in 2024 een start gemaakt met bouwrijp maken van een deel van het plangebied zodat ook in 2024 gestart kan worden met de uitgifte van bouw kavels.

't Gruthuuske, Dalfsen

De gemeente is eigenaar van het perceel van de inmiddels gesloopte peuterspeelzaal 't Gruthuuske in Dalfsen. Samen met de locatie Pastoriestraat 8 waar het huidige kantoor van woonzorgcentrum Rosengaerde is gevestigd, vormen deze percelen de herontwikkelingslocatie op de hoek van de Pastoriestraat en het Pleijendal. Op een later moment wordt ook het kantoor van Rosengaerde gesloopt. Woonstichting VechtHorst gaat op deze locatie een appartementengebouw met maximaal 25 (zorg-)woningen realiseren nadat de woonstichting het perceel van de gemeente en de kantoorlocatie van Rosengaerde heeft aangekocht. Na de realisatie verhuurt de woonstichting het appartementengebouw aan Rosengaerde. Om het appartementengebouw te kunnen realiseren is het geldende bestemmingsplan aangepast. Op 24 januari 2022 heeft de gemeenteraad daarvoor een bestemmingsplanherziening vastgesteld. Op basis van deze planherziening heeft de woonstichting aan verschillende architecten gevraagd om een plan te ontwikkelen binnen de ruimtelijke kaders van de planherziening en een beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt is dat verkoop van de grond conform gemeentelijk grondprijnsbeleid toereikend is om de voorbereidingskosten en boekwaarde van de grond te dekken.

Kiezebrink, Dalfsen: In 2022 is opnieuw gesproken met de provincie over de invulling van deze locatie met woningbouw. De conclusie is dat het noordelijke deel van de locatie onbebouwd moet blijven vanwege de ligging op een es. Hiermee komt de mogelijkheid voor het realiseren van tiny houses op deze plek te vervallen. In 2022 zijn er eveneens diverse onderzoeken uitgevoerd. De conclusie hiervan is dat de naastgelegen bedrijvigheid niet belemmerd wordt door de ontwikkeling. Het participatieproces wordt momenteel voorbereid. Het streven is het participatieproces op te starten in het eerste kwartaal van 2023. In vervolg kan naar verwachting in derde/vierde kwartaal van 2023 een stedenbouwkundig plan voorgelegd worden.

Voormalige bibliotheek, Nieuwleusen: Woonstichting VechtHorst gaat deze locatie ontwikkelen. Op verzoek van deze woonstichting is de planvorming in 2022 tijdelijk stilgelegd door de sterk gestegen bouwprijzen en de wijziging van drie naar twee woonlagen. De woonstichting had ernstige twijfels over de financiële (economische) haalbaarheid van dit plan. Inmiddels heeft in december 2022 een gesprek met woonstichting Vechthorst plaatsgevonden en wordt het plan weer opgepakt. Het ontwerp van het bestemmingsplan voor de invulling van deze locatie wordt beoordeeld. Streven is het bestemmingsplan in 2023 in procedure te brengen.

Achter de Molen, Hoonhorst: Een projectontwikkelaar is bezig met het invullen van deze locatie. De gemeentelijke grondposities van de voormalige bibliotheek en de sportzaal worden hierbij ingebracht. Wij hadden de verwachting om u medio 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven over de status van dit project. Dat was echter niet het geval. Wij hopen deze duidelijkheid in 2023 wel te kunnen geven.

Vitens, Dalfsen: De locatie is in 2022 niet in ontwikkeling genomen. Op de lijst met projecten die de komende jaren moeten worden uitgevoerd, staat de ontwikkeling van deze locatie nu gepland voor de periode tweede halfjaar 2023 tot en met eerste halfjaar 2024.

Waterinkweg, Lemelerveld: In 2022 is een vervolg gegeven aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor dit woonuitbreidingsgebied dat als onderlegger gaat fungeren voor het opstellen van het bestemmingsplan Waterinkweg. Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen. O.a. zijn er drie informatiebijeenkomsten gehouden voor de inwoners uit Lemelerveld om zo veel mogelijk input op te halen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. In de loop van 2023 zal aan u worden gevraagd om het stedenbouwkundig plan voor dit woonuitbreidingsgebied vast te stellen. Vervolgens wordt het opgestelde bestemmingsplan incl. bijbehorende grondexploitatie Waterinkweg in procedure gebracht.

De Koele II, Hoonhorst:

In 2022 is een vervolg gegeven aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor dit woonuitbreidingsgebied dat als onderlegger gaat fungeren voor het opstellen van het bestemmingsplan De Koele II. Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen. O.a. zijn er drie informatiebijeenkomsten gehouden voor de inwoners uit Hoonhorst om zo veel mogelijk input op te halen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Op 19 december 2022 heeft u het stedenbouwkundig plan De Koele II vastgesteld. In 2023 wordt het opgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie De Koele II in procedure gebracht.

Oosterbouwlanden, Nieuwleusen

Woonstichting Vechthorst heeft in 2022 in dit woonuitbreidingsgebied 42 huurwoningen en -appartementen gerealiseerd (grondexploitatie De Wieken). Verder zijn er in 2022 meerdere gesprekken gevoerd met een ontwikkelaar over het invullen van dit gebied. Op dit moment is er echter onvoldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar om hieraan een vervolg te geven. Verder wordt onderzocht of het mogelijk is in een gedeelte van het gebied "flexwonen" te realiseren.

4.2 Beschikbare grondposities

De gemeente Dalfsen voert een actief grondbeleid. Op basis hiervan worden gronden aangekocht. Enerzijds binnen de beoogde ontwikkellocaties en anderzijds gronden die strategisch worden aangekocht om bijvoorbeeld ruiling mogelijk te maken op een ontwikkellocatie. Bij de aankoop is er nog geen sprake van een grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. Andere gronden zijn voornamelijk bedoeld als ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet worden in de exploitaties. Zowel de strategisch aangekochte gronden als de overige gronden worden in de jaarrekening geïnclassificeerd en verantwoord als materiële vaste activa.

Periodiek wordt beoordeeld of er een afwaardering van gronden nodig is. Jaarlijks worden risicoposten beoordeeld en worden gronden met een hoog risico getaxeed. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2020. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Gezien de huidige marktontwikkelingen is het voornemen de gronden in 2023 te taxeren voor zover de aankoop langer dan 2 jaar geleden is gedaan en de taxatie ouder is dan 2 jaar. Hiermee wordt een actueel beeld verkregen van de waarde van de gronden die de gemeente in eigendom heeft. Voor de gronden die naar verwachting in 2023 in exploitatie genomen worden (vaststelling bestemmingsplan) zijn concept doorrekeningen gemaakt die laten zien dat er minimaal een kostendekkende exploitatie haalbaar is.

5 Risicomanagement / Weerstandsvermogen

5.1 Risicomanagement

De jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties zijn onderdeel van de risicobeheersing. Jaarlijks worden de exploitaties herzien en worden de inschattingen van toekomstige kosten en opbrengsten beoordeeld en waar nodig aangepast. Voorzienbare risico's worden direct verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. Als de risico's inzichtelijk zijn wordt er gekeken hoe deze kunnen worden beheerd.

Projectrisico's

Onvoorzienbare risico's zoals het mogelijk hoger uitvallen van de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken, worden zoveel mogelijk opgevangen binnen de grondexploitatie. Naast deze tegenvallers van de al geraamde kosten kan het ook voorkomen dat er zich specifieke projectrisico's voordoen. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaars of grondeigenaren, locatiemarkten, vervuiling en planschade. Per project wordt er geïnventariseerd of er sprake is van risico's. Deze worden zoveel mogelijk gekwantificeerd.

Generieke risico's

Er zijn ook onvoorzienbare risico's die samenhangen met de zogenaamde marktrisico's. Bijvoorbeeld renterisico's, verwervingsrisico's en afzetrisico's. Deze worden gezien als generieke risico's, die op alle grondexploitaties van toepassing zijn en invloed op elkaar hebben. Deze eventuele tegenvallers die niet uit de grondexploitatie kunnen worden gedekt, moeten worden opgevangen door de algemene reserve grondexploitaties.

Risicobeheersing

bestaat uit het nemen van maatregelen op basis van een beoordeling. Bij het beheersen van risico's is er sprake van maatregelen die worden genomen op basis van een beoordeling. Hierbij worden meestal vier opties genoemd:

- Vermijden van het risico. Het doel daarbij is om het risico weg te nemen.
- Verminderen van het risico. In dat geval wordt geprobeerd de kans op, of het effect van risico's zoveel mogelijk te beperken.
- Overdragen of delen van een risico. In dat geval wordt geprobeerd het risico (gedeeltelijk) uit te sluiten door overdracht aan een derde partij of te delen met een derde partij.
- Accepteren van een risico. Dat kan bijvoorbeeld zijn door in financiële zin alvast een voorziening te treffen voor als het risico optreedt.

Proces

Om de risico's binnen de grondexploitaties te kwantificeren wordt een planmatig/cyclisch risicomodel toegepast. Dit risicomodel kenmerkt zich door het financieel vertalen van een situatie, waarbij er sprake is van een (geringe) verslechtering van de economische situatie of stagnatie op de vastgoed markt. Periodiek worden de risico's van de beheersmaatregelen in kaart gebracht en geëvalueerd. De geconstateerde risico's zijn gekwantificeerd op basis van kans x impact. Vervolgens zijn de beheersmaatregelen bij de risico's geformuleerd. Door de risico's periodiek intern te bespreken blijven ze onder de aandacht en kan er waar nodig actie worden ondernomen. Op deze manier wordt er actief gestuurd op projecten met een hoog risico.

In het onderstaande overzicht zijn de totale risico's per complex opgenomen. Op het moment dat complexen winstgevend zijn kan een deel van het risico worden opgevangen door de verwachte winsten. Voor het risicoprofiel wordt 25% van de verwachte winst in mindering gebracht op het risico.

Complex	MPG 2023	MPG 2023	Begroting 2022	Begroting 2022
	Risico	Risicoprofiel	Risico	Risicoprofiel
Grift III	3.000	-	-	-
Subtotaal bedrijventerreinen	3.000	-	-	-
De Gerner Marke	1.000	1.000	-	-
Oosterdalsen	-	-	-	-
Westerbouwlanden Noord	46.000	-	59.000	-
Agnietencollege	-	-	-	-
De Nieuwe Landen	-	-	-	-
De Nieuwe Landen II	3.000	-	-	-
Muldersweg I	6.000	6.000	-	-
Muldersweg II	6.000	-	-	-
De Wieken	-	-	-	-
Subtotaal woningbouwlocaties	62.000	7.000	59.000	-
Ontwikkeling rente +1%	103.000	103.000	165.000	165.000
Ontwikkeling kosten +1%	166.000	166.000	635.000	635.000
Ontwikkeling opbrengsten +/- 1%	383.000	383.000		
Voorbereiding	275.000	275.000		
POC methode	500.000	500.000	1.000.000	500.000
VPB	300.000	300.000	200.000	200.000
Subtotaal generieke risico's	1.727.000	1.727.000	2.000.000	1.500.000
Totaal	1.792.000	1.734.000	2.059.000	1.500.000

Tabel 11

Projectrisico's

In bovenstaande tabel geeft in het bovenste deel de project risico's weer. Het betreft hier risico's die niet binnen de 25% kunnen worden opgevangen.

Generieke risico's

In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor het risico op een rentestijging van 1% is bovenop het huidige werkelijke risico een risicobuffer opgenomen.

Het grootste risico heeft betrekking op het risico van prijsstijgingen en opbrengstendaling. In de actualisaties is gerekend met de huidige grondprijzen. (Nota van Uitgangspunten, dec 2022).). Door de sterk stijgende kosten en dalende VON prijzen in het afgelopen jaar blijft het risico bestaan dat toekomstige ontwikkelingen wellicht niet volledig aansluiten bij de uitgangspunten in de berekeningen. De verwachting is dat de geprognosticeerde stijging van grondprijzen vanaf 2024 wel kan worden doorgevoerd

In de afgelopen periode zijn we geconfronteerd met hoge inflatiecijfers en stijgende rente. Onder andere veroorzaakt door schaarste op de markt en de oorlog in Oekraïne. Voor de komende tijd is het niet duidelijk hoe één en ander zich zal ontwikkelen. Het is daarom lastig in te schatten hoe groot de impact hiervan is op de grondexploitaties. Dit heeft betrekking op de stijging in kosten, maar ook de mogelijkheid om dit door te vertalen in de VON-prijzen en de uiteindelijke grondprijzen. De effecten zijn

niet expliciet meegenomen in de risico analyse, maar zullen gedekt moeten worden uit het risico voor de algemene kosten en opbrengsten stijging.

In het risico profiel is rekening gehouden met het risico dat op basis van de vastgestelde methode voor winstnemingen het reeds genomen resultaat terug geboekt moet worden. In 2022 is door aanpassingen in de exploitaties zichtbaar dat circa € 0,5 mln. aan winst teruggedraaid moet worden. In het risicoprofiel is rekening gehouden met de situatie dat dit nogmaals in deze omvang kan voorkomen.

Risico's projecten in voorbereiding

In 2023 worden naar verwachting een aantal grondexploitaties ter vaststelling aangeboden. Deze projecten brengen in de huidige conjunctuur en woningmarktontwikkelingen al in de voorbereidingsfase risico's met zich mee. Denk aan de programmering en daarmee grondopbrengsten en onvoorziene kosten als bijvoorbeeld bijgesteld en gewijzigd beleid (landelijk, provinciaal, gemeentelijk), archeologie, waterberging en stikstof. Op basis van een eerste inventarisatie wordt dit risico berekend op ca.€ 0,3 miljoen

Reserveringen

Onder reserveringen zijn kosten opgenomen die niet zijn of mogen worden opgenomen in de grondexploitaties maar die wel een hoge mate van zekerheid hebben dat deze kosten door de gemeente gedragen moeten worden. In Dalfsen betreft dit de vennootschapsbelasting die de gemeente verschuldigd is over de grondexploitaties.

Op basis van het bovengenoemde wordt is een risicototaal van ruim € 1,73 mln berekend. Bij de inschatting van de risico's is er rekening gehouden dat niet alle risico's zich gelijktijdig voordoen. De gemeente moet voor het totale risico voldoende buffers hebben om deze op te vangen. Dit wordt bij het weerstandsvermogen nader toegelicht.

5.2 Weerstandsvermogen

Het voeren van een actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Deze mogelijke risico's worden gedekt door een buffer in de algemene reserve grondexploitaties.

De hoogte van de reserve wordt bepaald op basis van de risico's die gelopen worden, of kosten die nog geclaimd kunnen worden uit de reserve (vennootschapsbelasting). Bij het bepalen van de risico's wordt rekening gehouden met dat bij winstgevendende exploitaties de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's op te vangen. In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd dat de reserve een ondergrens kent van € 1 miljoen. Op basis van de huidige risicoschatting is minimaal niveau van de reserve van € 1,73 miljoen benodigd.

Bij het opstellen van de MPG wordt de risicoanalyse herzien en wordt ook beoordeeld in hoeverre de huidige reserve toereikend is. Het verloop van de reserve over de afgelopen jaren wordt als volgt weergegeven:

Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties	2019	2020	2021	2022
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.400.000	2.300.000	1.500.000	1.734.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	4.787.000	2.679.000	2.433.000	902.000
Van Reserve grondexploitaties aan Algemene reserve vrij besteedbaar	2.387.000	379.000	933.000	-832.000

Tabel 12

In 2022 is het noodzakelijk de algemene reserve grondexploitaties aan te vullen vanuit algemene reserve vrij besteedbaar tot € 1,73 miljoen. Deze benodigde dotatie wordt met name veroorzaakt door minder tussentijdse winstnemingen en hogere kosten (voorheffingen) voor de vennootschapsbelasting in 2022 en de aanzienlijke reservering voor eventuele terugstorting voorlopig resultaat naar de grondexploitaties en vennootschapsbelasting.

6 Exploitatie opzetten

6.1 Grift III

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 4.170.000	€ 0	€ 4.170.000	46%
Tijdelijk beheer	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	0%
Bouwrijp maken	€ 960.000	€ 0	€ 960.000	11%
Woonrijp maken	€ 100.000	€ 1.200.000	€ 1.300.000	14%
Plankosten	€ 960.000	€ 180.000	€ 1.140.000	13%
Afdrachten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige/onverdeeld	€ 1.400.000	€ 0	€ 1.400.000	16%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 7.600.000	€ 1.380.000	€ 8.980.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Voorzieningen	€ 11.070.000	€ 0	€ 11.070.000	91%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	- € 30.000	€ 0	- € 30.000	0%
Subsidies	€ 170.000	€ 0	€ 170.000	1%
Bijdragen	€ 950.000	€ 0	€ 950.000	8%
Totale opbrengsten	€ 12.160.000	€ 0	€ 12.160.000	100%

TIJDEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 70.000	€ 70.000	2%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 3.080.000	- € 20.000	€ 3.060.000	-2%
Totale tijdseffecten	- € 3.080.000	- € 50.000	- € 3.130.000	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

€ 1.480.000

EINDWAARDE (31 DEC '25)

€ 50.000

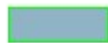
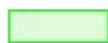

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 40.000



NB:
 * Inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgeefbaar indicatief

-  Uitgeefbaar
-  Verkocht
-  (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)

Wijk	Datum	Get.	Geoc.	Aard van de wijzigingen	
				Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 62 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl	
				Project: Nieuwfeusen Grift III	
				Gecontroleerd:	
				Datum: 01-01-2022	
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen				Schaal: 1:3500	
				Formaat: Tek nr.:	
Onderwerp: Grex (overzicht)				A3 Status: in bewerking	

6.2 De Gerner Marke

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 7.060.000	€ 0	€ 7.060.000	30%
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bouwrijp maken	€ 4.630.000	€ 0	€ 4.630.000	20%
Woonrijp maken	€ 460.000	€ 100.000	€ 560.000	2%
Plankosten	€ 1.180.000	€ 20.000	€ 1.200.000	5%
Afdrachten	€ 1.200.000	€ 0	€ 1.200.000	5%
Overige/onverdeeld	€ 8.620.000	€ 0	€ 8.620.000	37%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 23.150.000	€ 120.000	€ 23.270.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 25.350.000	€ 0	€ 25.350.000	97%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 210.000	€ 210.000	€ 420.000	2%
Subsidies	€ 300.000	€ 0	€ 300.000	1%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 25.860.000	€ 210.000	€ 26.070.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 2.790.000	€ 0	€ 2.790.000	0%
Totale tijdseffecten	- € 2.790.000	€ 0	- € 2.790.000	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

- € 80.000

EINDWAARDE (31 DEC '24)

€ 10.000



 Uitgeefbaar



Raadhuisstraat 1
 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
 T (0529) 48 83 88
 F (0529) 48 82 22
 E gemeente@dalfsen.nl
 I www.dalfsen.nl

Project: Dalfsen
 Gerner Marke

Getekend: RA

Gecontroleerd:

Datum: 01-01-2023

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen

Schaal: 1:2.500

Formaat: Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020

Onderwerp: Grex (overzicht)

A3

Status: In bewerking



6.3 Oosterdalfsen

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 7.120.000	€ 0	€ 7.120.000	42%
Tijdelijk beheer	€ 20.000	€ 0	€ 20.000	0%
Bouwrijp maken	€ 1.870.000	€ 220.000	€ 2.090.000	12%
Woonrijp maken	€ 2.170.000	€ 650.000	€ 2.820.000	16%
Plankosten	€ 2.320.000	€ 130.000	€ 2.450.000	14%
Afdrachten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige/onverdeeld	€ 2.290.000	€ 340.000	€ 2.620.000	15%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 15.790.000	€ 1.340.000	€ 17.120.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 15.960.000	€ 670.000	€ 16.630.000	88%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 60.000	€ 340.000	€ 400.000	2%
Subsidies	€ 1.430.000	€ 0	€ 1.430.000	8%
Bijdragen	€ 490.000	€ 0	€ 490.000	3%
Totale opbrengsten	€ 17.940.000	€ 1.010.000	€ 18.950.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 90.000	€ 90.000	6%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 1.440.000	- € 20.000	€ 1.420.000	-6%
Totale tijdseffecten	- € 1.440.000	- € 70.000	- € 1.510.000	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

€ 710.000

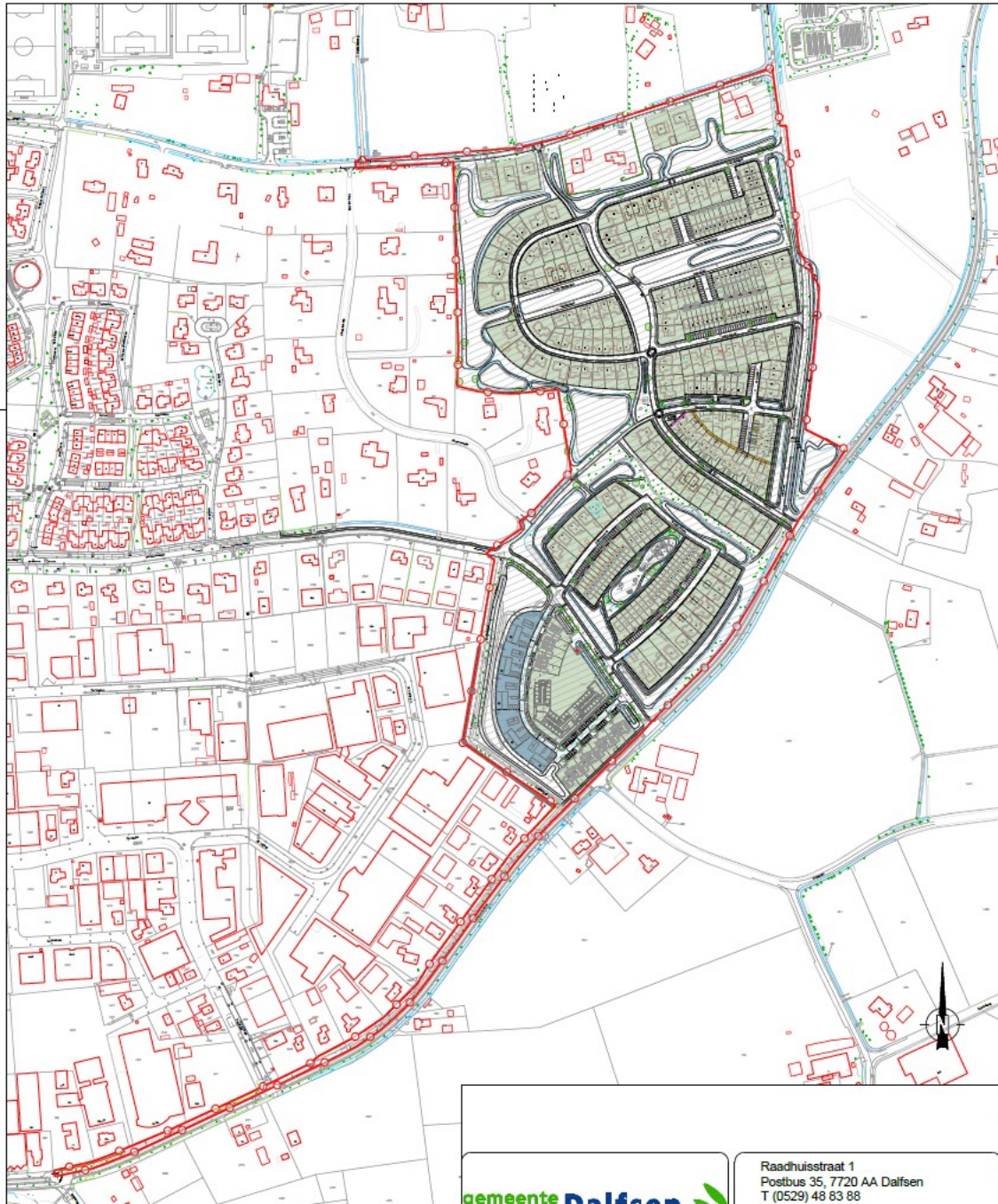
EINDWAARDE (31 DEC '24)

€ 320.000

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 290.000



- Uitgeefbaar
- Verkocht
- (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)



Raadhuisstraat 1
 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
 T (0529) 48 83 88
 F (0529) 48 82 22
 E gemeente@dalfsen.nl
 I www.dalfsen.nl

Project: **Dalfsen Oosterdalfsen**

Opdrachtgever: **Gemeente Dalfsen**

Onderwerp: **GreX (overzicht)**

Getekend: RA
Gecontroleerd:
Datum: 01-01-2023
Schaal: 1:3000
Formaat: Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020
A3 Status: In bewerking



6.4 Westerbouwlanden Noord

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 8.100.000	€ 0	€ 8.100.000	35%
Tijdelijk beheer	€ 50.000	€ 0	€ 50.000	0%
Bouwrijp maken	€ 4.530.000	€ 370.000	€ 4.890.000	21%
Woonrijp maken	€ 950.000	€ 2.290.000	€ 3.240.000	14%
Plankosten	€ 1.640.000	€ 640.000	€ 2.270.000	10%
Afdrachten	€ 410.000	€ 0	€ 410.000	2%
Overige/onverdeeld	€ 4.430.000	€ 0	€ 4.430.000	19%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 20.110.000	€ 3.300.000	€ 23.390.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 15.920.000	€ 14.490.000	€ 30.410.000	98%
Voorzieningen	€ 120.000	€ 0	€ 120.000	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 490.000	€ 0	€ 490.000	2%
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 16.530.000	€ 14.490.000	€ 31.020.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 360.000	€ 360.000	9%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 680.000	€ 680.000	16%
Rentekosten	€ 4.380.000	€ 200.000	€ 4.580.000	8%
Totale tijdseffecten	- € 4.380.000	€ 120.000	- € 4.260.000	32%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

- € 7.960.000

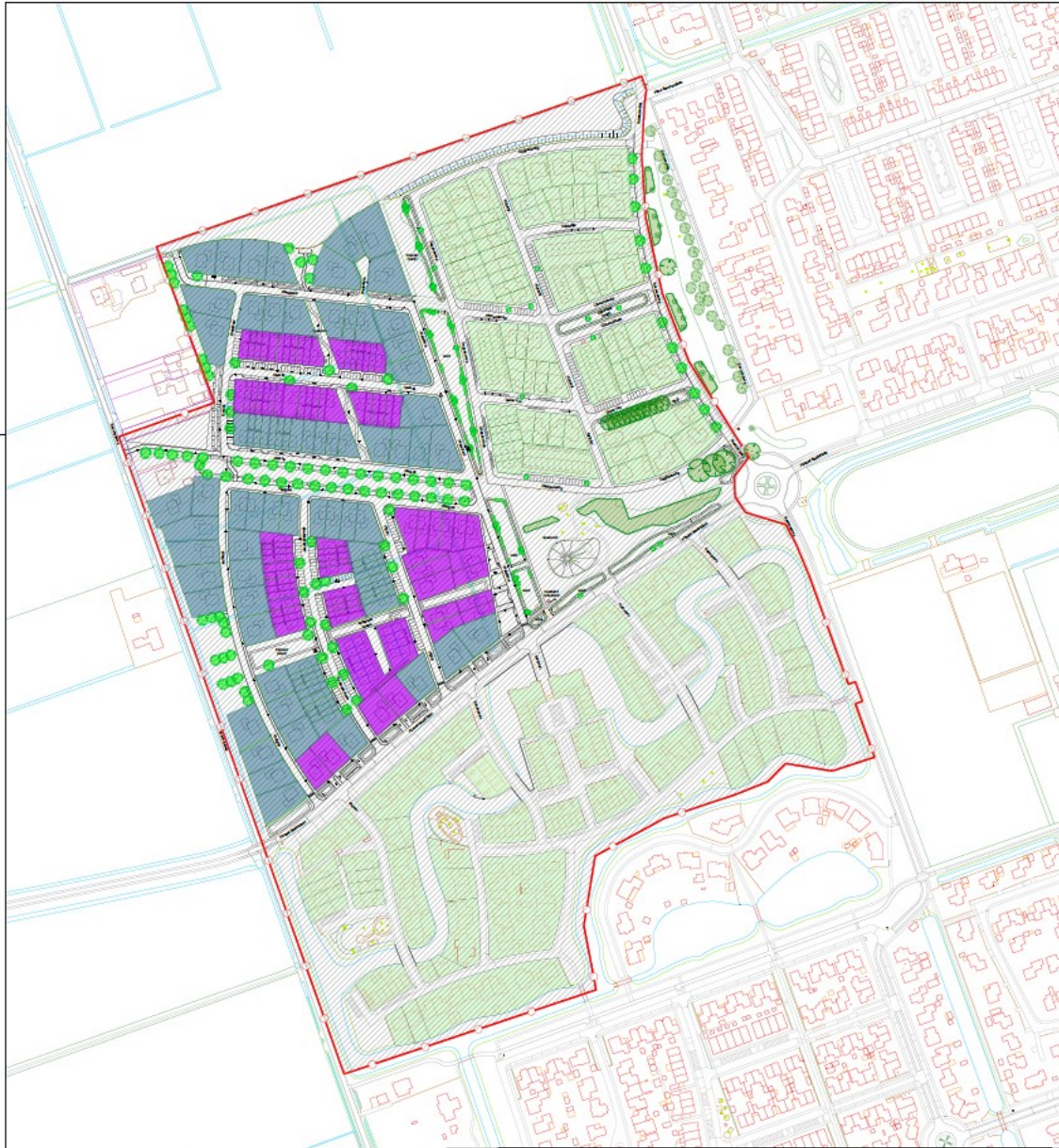
EINDWAARDE (31 DEC '30)

€ 3.370.000

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 2.860.000



NB:
 * Inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgeefbaar indicatief

- In optie
- Uitgeefbaar
- Verkocht
- (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)

Wijz.	Datum	Get.	Gec.	Aard van de wijzigingen	
				Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl	
Project: Nieuwleusen Westerbouwlanden Noord				Getekend: DPR	
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen				Gecontroleerd:	
Onderwerp: Grex (overzicht)				Datum: 01-01-2023	
Schaal: 1:3000				Formaat: Tek nr.:	
A3				Status: In bewerking	

6.5 Agnietencollege

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 130.000	€ 0	€ 130.000	12%
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bouwrijp maken	€ 100.000	€ 0	€ 100.000	9%
Woonrijp maken	€ 0	€ 150.000	€ 160.000	14%
Plankosten	€ 170.000	€ 30.000	€ 200.000	18%
Afdrachten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige/onverdeeld	€ 510.000	€ 20.000	€ 530.000	47%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 910.000	€ 200.000	€ 1.120.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 1.550.000	€ 0	€ 1.550.000	101%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	- € 10.000	€ 0	- € 10.000	-1%
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 1.540.000	€ 0	€ 1.540.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 10.000	€ 10.000	338%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 0	- € 10.000	- € 10.000	-338%
Totale tijdseffecten	€ 0	€ 0	€ 0	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

€ 630.000

EINDWAARDE (31 DEC '24)



€ 420.000

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 400.000



NB:
 * inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgiftebaar indicatief

-  Uitgiftebaar
-  Verkocht
-  (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)



Raadhuisstraat 1
 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
 T (0529) 48 83 88
 F (0529) 48 82 22
 E gemeente@dalfsen.nl
 I www.dalfsen.nl

Project: Nieuwleusen Agnietencollege	Getekend: RA
	Gecontroleerd:
	Datum: 01-01-2023
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen	Schaal: 1:1000
Onderwerp: Grex (overzicht)	Formaat: Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020
	A3 Status: In bewerking



6.6 De Wieken

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 500.000	€ 0	€ 500.000	36%
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bouwrijp maken	€ 230.000	€ 0	€ 230.000	17%
Woonrijp maken	€ 0	€ 470.000	€ 470.000	34%
Plankosten	€ 110.000	€ 70.000	€ 180.000	13%
Afdrachten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige/onverdeeld	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 840.000	€ 540.000	€ 1.380.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 740.000	€ 0	€ 740.000	95%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 40.000	€ 0	€ 40.000	5%
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 780.000	€ 0	€ 780.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 30.000	€ 30.000	10%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 250.000	€ 10.000	€ 260.000	-10%
Totale tijdseffecten	- € 250.000	- € 40.000	- € 290.000	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

- € 310.000

EINDWAARDE (31 DEC '24)

- € 890.000

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

- € 860.000



NB:
 * inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgiftebaar indicatief



- Uitgiftebaar
- Verkocht
- (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)



Raadhuistraat 1
 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
 T (0529) 48 83 88
 F (0529) 48 82 22
 E gemeente@dalfsen.nl
 I www.dalfsen.nl

Project: Nieuwleusen Oosterbouwl. 1		Getekend: RA
		Gecontroleerd:
		Datum: 01-01-2022
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen	Schaal: 1:1000	
Onderwerp: Grex (overzicht)	Formaat: A3	Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020
		Status: In bewerking

6.7 De Nieuwe Landen

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 2.510.000	€ 0	€ 2.510.000	27%
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bouwrijp maken	€ 2.970.000	€ 0	€ 2.970.000	31%
Woonrijp maken	€ 710.000	€ 250.000	€ 960.000	10%
Plankosten	€ 890.000	€ 40.000	€ 920.000	10%
Afdrachten	€ 1.740.000	€ 0	€ 1.740.000	18%
Overige/onverdeeld	€ 350.000	€ 0	€ 350.000	4%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 9.170.000	€ 290.000	€ 9.450.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 11.190.000	€ 0	€ 11.190.000	100%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	0%
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bijdragen	€ 30.000	€ 0	€ 30.000	0%
Totale opbrengsten	€ 11.230.000	€ 0	€ 11.230.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 10.000	€ 10.000	1%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 1.520.000	- € 10.000	€ 1.510.000	-1%
Totale tijdseffecten	- € 1.520.000	€ 0	- € 1.520.000	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

€ 540.000

EINDWAARDE (31 DEC '24)

€ 260.000

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 230.000



NB:
 * Inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgeefbaar indicatief

	Uitgeefbaar
	Verkocht/In optie
	(Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)

Wijz.		Datum		Get.		Gec.		Aard van de wijzigingen	
					Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl				
Project: Lemelerveld Schaddenhof				Getekend: HvdH		Gecontroleerd:			
				Datum: 01-01-2022					
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen				Schaal: 1:3000		Formaat: Tek nr.: -			
Onderwerp: Grex (overzicht)				A3		Status: In bewerking			

6.8 De Nieuwe Landen II

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 1.680.000	€ 0	€ 1.680.000	32%
Tijdelijk beheer	€ 30.000	€ 0	€ 30.000	1%
Bouwrijp maken	€ 900.000	€ 0	€ 900.000	17%
Woonrijp maken	€ 220.000	€ 730.000	€ 950.000	18%
Plankosten	€ 640.000	€ 110.000	€ 750.000	14%
Afdrachten	€ 180.000	€ 0	€ 180.000	3%
Overige/onverdeeld	€ 810.000	€ 0	€ 810.000	15%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 4.460.000	€ 840.000	€ 5.300.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 6.520.000	€ 220.000	€ 6.740.000	99%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 80.000	€ 0	€ 80.000	1%
Subsidies	€ 10.000	€ 0	€ 10.000	0%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 6.610.000	€ 220.000	€ 6.830.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 40.000	€ 40.000	3%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	0%
Rentekosten	€ 1.240.000	- € 30.000	€ 1.210.000	-3%
Totale tijdseffecten	- € 1.240.000	- € 10.000	- € 1.250.000	0%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

€ 910.000

EINDWAARDE (31 DEC '26)

€ 280.000




RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 260.000



NB:
 * Inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgeefbaar indicatief

-  Uitgeefbaar
-  Verkocht/In optie
-  (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)

Wijz.	Datum	Get.	Gec.	Aard van de wijzigingen	
				Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl	
Project: Lemelerveld Nieuwe Landen 2				Getekend: HvdH	
				Gecontroleerd:	
				Datum: 01-01-2022	
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen				Schaal: 1:2000	
Onderwerp: Grex (overzicht)				Formaat: Tek nr.:	
				A3 Status: In bewerking	

6.9 Muldersweg

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 290.000	€ 120.000	€ 410.000	35%
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bouwrijp maken	€ 180.000	€ 0	€ 180.000	15%
Woonrijp maken	€ 0	€ 260.000	€ 270.000	23%
Plankosten	€ 250.000	€ 50.000	€ 300.000	25%
Afdrachten	€ 20.000	€ 0	€ 20.000	2%
Overige/onverdeeld	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 740.000	€ 430.000	€ 1.180.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 840.000	€ 390.000	€ 1.220.000	100%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 840.000	€ 390.000	€ 1.220.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 30.000	€ 30.000	33%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 0	€ 0	3%
Rentekosten	€ 60.000	€ 0	€ 60.000	-31%
Totale tijdseffecten	- € 60.000	- € 30.000	- € 90.000	5%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

€ 40.000

EINDWAARDE (31 DEC '24)

- € 50.000

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

- € 40.000



NB:
 * inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgeefbaar indicatief

- Uitgeefbaar
- Verkocht/ in optie
- (Bruto) exploitatiegebied



Raadhuisstraat 1
 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen
 T (0529) 48 83 88
 F (0529) 48 82 22
 E gemeente@dalfsen.nl
 I www.dalfsen.nl

Project: Oudleusen Muldersweg	Getekend: RA
	Gecontroleerd:
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen	Datum: 01-01-2023
Onderwerp: GreX (overzicht)	Schaal: 1:1000
	Formaat: A3
	Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020
	Status: In bewerking

6.10 Muldersweg II

BEGROTING

KOSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Verwerven	€ 230.000	€ 120.000	€ 350.000	30%
Tijdelijk beheer	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bouwrijp maken	€ 0	€ 180.000	€ 180.000	16%
Woonrijp maken	€ 10.000	€ 470.000	€ 470.000	41%
Plankosten	€ 30.000	€ 120.000	€ 150.000	13%
Afdrachten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige/onverdeeld	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
...	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale kosten	€ 270.000	€ 890.000	€ 1.150.000	100%

OPBRENGSTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Wonen	€ 0	€ 1.350.000	€ 1.350.000	100%
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Subsidies	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	0%
Totale opbrengsten	€ 0	€ 1.350.000	€ 1.350.000	100%

TIJDSEFFECTEN	Gerealiseerd	Begroot	Totaal	%
Indexatie kosten	n.v.t.	€ 100.000	€ 100.000	170%
Indexatie opbrengsten	n.v.t.	€ 40.000	€ 40.000	72%
Rentekosten	€ 0	€ 0	€ 0	-99%
Totale tijdseffecten	€ 0	- € 60.000	- € 60.000	143%

BOEKWAARDE (31 DEC '22)

- € 270.000

EINDWAARDE (31 DEC '28)

€ 140.000

RESULTAAT

NETTO CONTANTE WAARDE (01 JAN '23)

€ 110.000

Zie tekening Muldersweg, fase 1 en 2 zijn beiden op tekening aangegeven.