

## Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG)

2017

## Inhoudsopgave

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>2</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 LEESWIJZER.....	3
<b>2 SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
2.1 RESULTATEN POSITIEF DOOR WINST NAME.....	4
2.2 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	4
2.4 GRONDEXPLOITATIES IN ONTWIKKELING.....	5
<b>3. UITGANGSPUNTEN</b> .....	<b>6</b>
3.1 PROGRAMMERING.....	6
3.2 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	7
3.3 RENTETOEREKENING.....	7
3.4 DISCONTERINGSVOET.....	7
3.5 VERKOOPPRIJZEN.....	8
<b>4. GRONDEXPLOITATIES</b> .....	<b>9</b>
4.1 DE GRIFT III.....	12
4.2 POSTHOORNWEG WEST.....	14
4.3 PARALLELWEG.....	16
4.4 DE GERNER MARKE.....	18
4.5 VECHTSTRAAT.....	20
4.6 WATERFRONT.....	22
4.7 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	24
4.8 DE NIEUWE LANDEN.....	26
4.9 DE NIEUWE LANDEN II.....	28
4.10 DE KOELE.....	30
4.11 MULDESVELD II.....	32
4.12 OOSTERDALFSEN.....	34
4.13 DE KOPPELING.....	36
4.14 MULDESWEG.....	38
<b>5. NIEGG &amp; OVERIGE GRONDEN</b> .....	<b>39</b>
<b>6. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN</b> .....	<b>40</b>
6.1 RISICOMANAGEMENT.....	40
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	43
<b>7. WIJZIGINGEN IN REGELGEVING</b> .....	<b>44</b>
<b>BIJLAGE</b> .....	<b>44</b>
BIJLAGE I PROGRAMMERING.....	46

# **1 Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

In de MPG 2017 zal worden ingegaan op de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en de financiële resultaten die in het afgelopen jaar zijn gerealiseerd. Hiermee wordt de raad over dit specifiek onderdeel geïnformeerd. In het afgelopen jaar zijn naast de ontwikkelingen in de markt ook administratieve wijzigingen doorgevoerd, deze wijzigingen zijn het gevolg van wijzigingen in de verslaggevingsregels (BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)).

De MPG heeft de volgende doelstellingen:

- De MPG levert inzicht en overzicht. Alle plannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- De MPG zorgt voor efficiënte besluitvorming, Alle exploitaties kunnen op één moment worden geactualiseerd en vastgesteld.
- De MPG is een sturingsinstrument. Bij het opstellen van projecten worden keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld, waardoor beter op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden wordt aangesloten.

De MPG maakt financiële effecten van de grondexploitaties in de gemeente Dalfsen inzichtelijk.

## **1.2 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste ontwikkelingen samengevat (markt en regelgeving), waaronder de resultaten die zijn behaald en de stappen die er in de organisatie zijn gezet. In hoofdstuk 3 wordt er op gehanteerde uitgangspunten ingegaan bij het actualiseren van de grondexploitaties. Hoofdstuk 4 geeft per grondexploitatie de uitkomsten van de actualisatie weer. De overige en de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het risicomanagement en benodigde omvang van de algemene reserve grondexploitaties in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de wijzigingen in de regelgeving. De programmering is in bijlage 1 opgenomen.

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

## 2 Samenvatting

### 2.1 Resultaten positief door winst name

Er zijn veel positieve geluiden vanuit de markt. Het consumentenvertrouwen stijgt, de hypotheekrente is nog steeds historisch laag en de prijzen van woningen stijgen. Dit alles leidt tot een verbetering in de woningmarkt. Ook in Dalfsen is dit merkbaar. De uitgifte van de eerste fase in Oosterdalfsen was succesvol en er zijn diverse ondernemers die zich melden voor het aankopen van industrielocaties. Daarnaast zijn er een aantal exploitaties die op het einde van hun exploitatietermijn lopen. Dat is het moment waarop er wordt gekeken of er tussentijdse winst gerealiseerd kan worden. Tussentijdse winsten worden genomen als de negatieve boekwaarde (meer opbrengsten dan kosten) hoger is dan de kosten die nog gerealiseerd kunnen worden. Voor het verschil kan winst worden genomen. Op een drietal complexen is een tussentijdse winst genomen van in totaal € 1.705.000,-. Daarnaast is in 2016 het complex De Spiegel afgesloten en heeft dit geresulteerd in een restant winst van circa € 11.000.

Het totale resultaat van de grondexploitaties over het boekjaar 2016 bedraagt € 1.715.000,-.

### 2.2 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 15,4 miljoen. Dit is bijna € 7 miljoen meer ten opzichte van de MPG 2016. Het hogere verwachte resultaat wordt vooral toegerekend aan de verlaging van de rente die is toegerekend aan de grondexploitaties, de lagere disconteringsvoet die gehanteerd moet worden, de actualisatie van de kosten en opbrengsten en het faseren van verwachte verkopen. Daarnaast zijn er tussentijdse winsten gerealiseerd die het verwachte resultaat verlagen.

De belangrijkste oorzaak van de verbetering van het resultaat is de lagere rente die toegerekend mag worden aan de grondexploitaties. Voor de MPG 2017 zijn de civieltechnische ramingen geactualiseerd zodat ook voor deze kosten weer een actuele inschatting is gemaakt. De grondexploitatie De Spiegel is in 2016 afgesloten.

	<b>Boekwaarde 31-12-2016</b>	<b>Verwacht resultaat op startwaarde</b>	<b>Verwacht resultaat op eindwaarde</b>	<b>Nog te maken kosten</b>	<b>Nog te realiseren opbrengsten</b>	<b>Rente *</b>
	A)	B)	C)	D)	E)	F)
Grift III	<b>6.500.503</b>	1.544.955	1.920.776	1.606.885	10.285.105	-256.941
Posthoornweg West	<b>235.984</b>	23.733	24.689	2.105	264.884	-2.105
Parallelweg	<b>-69.175</b>	888	924	191.106	121.344	1.512
De Gerner Marke	<b>-97.627</b>	1.932.574	2.050.669	97.617	2.019.691	30.967
Vechtstraat	<b>9.223</b>	5.574	5.685	-	15.000	-92
Waterfront	<b>-1.248.945</b>	1.510.518	1.602.822	1.248.724	1.560.000	42.601
Westerbouwl. Noord	<b>9.306.519</b>	5.366.907	6.672.441	5.012.485	21.179.728	-188.282
De Nieuwe Landen	<b>436.303</b>	750.639	812.472	515.576	1.757.876	6.475
De Nieuwe Landen II	<b>2.534.782</b>	1.410.332	1.719.047	1.653.243	5.951.391	-44.319
De Koele	<b>-107.722</b>	379.645	394.950	107.382	389.060	5.551
Muldersveld II	<b>-28.952</b>	276.865	288.026	37.300	293.034	3.341
Oosterdalfsen	<b>5.808.145</b>	2.017.787	2.459.471	6.049.892	14.580.108	-262.599
De Koppeling	<b>33.869</b>	100.305	104.349	115.542	254.350	-590
Muldersweg	<b>724.333</b>	102.303	124.696	450.732	1.340.934	-41.172
	<b>24.037.240</b>	<b>15.423.025</b>	<b>18.181.018</b>	<b>17.088.591</b>	<b>60.012.504</b>	<b>-705.654</b>

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A+ D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2017 tegen 2% rente.

\* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente

## **2.4 Grondexploitaties in ontwikkeling**

### **Grondexploitaties verder ontwikkeld**

In 2016 zijn er 76 van de 136 geraamde kavels verkocht. De verkopen zijn hoger dan in voorgaande jaren. Dit wordt veroorzaakt doordat met name in Oosterdalfsen gestart is met de uitgifte. Het aantal verkochte kavels loopt wel achter op de raming. De oorzaak hiervan ligt met name in de het feit dat er geen sociale huur woningen zijn verkocht

In 2016 is er circa 0,7 ha. bedrijfsterrein verkocht. In de programmering was rekening gehouden met 1,5 ha. De begroting is niet gehaald, maar er zijn wel concrete onderhandelingen en zijn er intentieovereenkomsten (voor circa 2,25 ha) gesloten die in 2017 waarschijnlijk leiden tot verkopen.

In 2015 is marktonderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen. De enquête gaf een behoefte van circa 16,6 ha. aan voor de komende 10 jaar. Ook is er onderzoek naar de woningmarkt gedaan. Hierbij is gekeken naar de verwachte groei van het aantal huishoudens, de woonbehoefte en de verhuisbehoefte. Op basis van de huidige ontwikkelingen, het aantal dossiers die onderhanden zijn en de concrete gesprekken die lopen met marktpartijen is er geen aanleiding om het onderzoek te herzien en worden de uitkomsten vanuit de marktonderzoeken gehanteerd als basis van de programmering in de grondexploitaties.

Het BBV schrijft voor dat grondexploitaties met een looptijd van meer dan 10 jaar niet wenselijk zijn. In de huidige programmering staan een aantal exploitaties waarbij de laatste uitgifte is geprognosticeerd tot 2026. Dat betekent dat er nog wat afrondende werkzaamheden zullen plaatsvinden in 2027. Omdat het risico beperkt is zijn hier geen aanvullende beheersmaatregelen genomen, behalve dan dat de kosten zijn geïndexeerd. Alle opbrengsten worden binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd

### **Vennootschapsbelasting**

Per 1 januari 2016 vallen de grondexploitaties onder de vennootschapsplicht. De activiteiten van de grondexploitaties gaan voor Dalfsen door de ondernemerspoort. Dit geldt alleen voor de bouwgronden in exploitaties. De NIEGG locaties en overige gronden vallen buiten het cluster grondexploitaties en worden pas op het moment dat de grondexploitaties wordt vastgesteld in het cluster ingebracht. Dat betekent dat voor alle exploitaties een (fiscale) openingsbalans is opgesteld. Deze openingsbalans is bepaald op basis van de netto contante waarde methode. Hierbij zijn alle toekomstige kasstromen contant gemaakt naar 1 januari 2016. De waarde die op de (fiscale) openingsbalans is opgenomen valt buiten de fiscale heffing. Tijdens de resterende looptijd van de exploitaties valt de waarde van de openingsbalans vrij. De waarde van de openingsbalans valt vrij afhankelijk van de werkelijke gerealiseerde verkopen. De Vennootschapsbelasting is een belasting die in de programmarekening verantwoord moet worden en heeft geen effect op de resultaten van de grondexploitaties.

### **BBV wijziging**

In maart 2016 heeft de commissie BBV de definitieve notitie grondexploitaties 2016 uitgebracht. In deze notitie zijn een aantal wijzigingen opgenomen met betrekking tot de verantwoording van de grondexploitaties. De wijzigingen zijn per 1 januari 2016 ingegaan, mede omdat een aantal wijzigingen ook effect hebben op de fiscale grondslagen en de commissie zoveel mogelijk aansluiting wil hebben op de fiscale grondslagen. De wijzigingen moeten verwerkt worden als een stelselwijziging en zijn hierdoor verwerkt in de balans per 1 januari 2016. Eventuele wijzigingen moeten direct in het vermogen worden verwerkt. De wijzigingen hebben voor gemeente Dalfsen geen effect op het vermogen per 1 januari 2016.

### 3. Uitgangspunten

De uitgangspunten worden zorgvuldig geformuleerd en waar mogelijk onderbouwd met onderzoeken. De raad heeft de uitgangspunten met de begroting 2017 vastgesteld. De MPG maakt een inschatting van de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en over rekenregels. Als we naar de toekomst kijken hebben we altijd te maken met schattingen. Dit brengt een bepaalde mate van onzekerheid met zich mee. In dit hoofdstuk willen wij de schattingen en rekenregels toelichten, en waar nodig onderbouwen. De uitgangspunten worden zorgvuldig in de gaten gehouden en waar nodig bijgesteld. Dit gebeurt op de reguliere P&C momenten.

#### 3.1 Programmering

In het najaar van 2015 zijn er onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken waren de basis voor de programmering in de MPG 2016. Onderzoeken naar marktomstandigheden worden één keer in de twee á drie jaar verricht, tenzij de markt tussentijds zo wijzigt dat aanvullend onderzoek wenselijk is. Op basis van de huidige ontwikkelingen is het niet nodig om nieuwe onderzoeken te verrichten. De marktomstandigheden trekken aan. Dit is zichtbaar in het aantal aanvragen en geïnteresseerde partijen.

##### *Woningbouwprogramma:*

In het woningmarktonderzoek is geraamd dat de gemeente Dalfsen tot 2025 met circa 1.000<sup>1</sup> huishoudens zal stijgen. De stijging is vooral zichtbaar in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen. Onderzoek wijst uit dat ruim een kwart van de inwoners binnen twee jaar wil verhuizen en dat drie kwart van deze doelgroep binnen de gemeente wil blijven wonen. Vooral de leeftijdscategorie tot 55 jaar zoekt dan een koopwoning. Het onderzoek laat ook zien dat er vraag blijft naar sociale huurwoningen. Bij het opstellen van de programmering is rekening gehouden met deze ontwikkelingen. De 50% norm voor sociale bouw blijft gehandhaafd in de uitbreidingslocaties.

Volgens de programmering worden er circa 680 woningen toegevoegd (MPG 2016: 760). Dit ligt nog binnen de groei van het aantal huishoudens. Hierdoor blijft er genoeg ruimte voor andere initiatieven.

In 2016 zijn er 76 kavels verkocht (verkoopwaarde: € 4.426.000). Dit is minder dan het geschatte aantal van 136 (verkoopwaarde: € 7.693.000) uit de MPG 2016. Dit lagere aantal wordt met name veroorzaakt door minder verkopen in Westerbouwlanden Noord en De Nieuwe landen I & II. Dit komt vooral doordat de sociale huur kavels niet zijn gerealiseerd. Voor het jaar 2017 zijn er 124 kavelverkopen geprognoseerd. Dat is hoger dan de realisatie in 2016. De verwachte stijging in 2017 kan als volgt worden verklaard:

- In Oosterdalfsen lopen concrete gesprekken voor het realiseren van een aantal projecten in 2017 en 2018.
- Voor Westerbouwlanden lopen gesprekken voor het realiseren van een appartementencomplex en zijn er gesprekken voor het realiseren van een aantal sociale koop en sociale huur woningen.
- Voor De Nieuwe landen II lopen er gesprekken over het realiseren van 14 woningen. Deze woningen zijn ook voor 2017 geprognoseerd.

##### *Bedrijfslocaties:*

In 2016 is er in totaal 0,7 ha. aan industrieterrein verkocht op de bedrijventerreinen Parallelweg en De Grift III. Dit is een mooie ontwikkeling en prestatie. Voor het boekjaar 2016 was voor 1,5 ha aan verkopen geraamd. In de markt is zichtbaar dat de realisatie en verkopen in de afgelopen jaren stimulerend werken. Er zijn diverse geïnteresseerde partijen die zich gemeld hebben voor een mogelijke kavel. Zo is er voor 2,25 ha aan intentieovereenkomsten getekend. Verhoudingsgewijs is er nog veel te verkopen bedrijfsterrein in voorraad. In de huidige programmering is rekening gehouden met een verkoop van circa 1,3 ha. per jaar. Dit blijft voor Dalfsen een ambitieuze doelstelling. Volgens het onderzoek van BMC (2015) is er in de komende jaren een behoefte van circa 16,6 ha aan nieuw bedrijfsterrein. Dit is inclusief particuliere initiatieven. Met de gemeenten in west-Overijssel lopen in regie van de provincie gesprekken over de totale programmering in deze gemeenten. Op basis van onderzoek van de provincie, heeft Dalfsen onderprogrammering. Dat houdt in dat er op basis van de behoefte binnen de gemeentegrenzen en de beschikbare gronden minder bouwlocaties aanwezig zijn dan dat er potentie in vraag zal zijn voor de komende 10 jaar. Dat is positief voor Dalfsen. Voor

---

<sup>1</sup> Bron: CBS, Primos 2014

gemeenten met overprogrammering kan dit problemen opleveren. In het regionaal overleg wordt gekeken of dit onderling kan worden opgevangen. De gemeente Dalfsen blijkt op zowel industrielocaties als woningbouwlocaties aantrekkelijk te zijn.

### 3.2 Kosten en opbrengstenstijging

Bij het opstellen van de actualisaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkopen) in de tijd uitgezet. Voor het doorrekenen van de exploitaties is het van belang om rekening te houden met de inflatiestijgingen. Omdat alle prijzen zijn geactualiseerd zijn er voor het komende jaar geen kosten- en/of opbrengstenstijgingen ingerekend. Het is voor de toekomst wel van belang om rekening te houden met stijgingen, omdat de exploitaties over langere tijd lopen.

De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond-, weg-, en wegenbouwkosten (GWW). De GWW-prijsindex laat in de afgelopen 15 jaar een gemiddelde prijsstijging zien van 2,3%. De laatste vijf jaar was dit gemiddeld rond de 0,0%. Het is zichtbaar dat de prijzen zijn gedaald, maar in 2016 zijn de prijzen weer gestegen. In de markt lijkt een kanteling zichtbaar en lijken de prijzen toe te nemen. Er wordt voorzichtig rekening gehouden met een structurele kostenstijging. De kosten zijn voor 2017 geactualiseerd en er is een indexatie toegepast.

Voor de opbrengstenstijging is een voorzichtige inschatting gemaakt. De verkoopprijzen van bestaande woningen laten in 2016 een stijgende lijn zien. De CBS rapporteert dat de verkoopprijzen van bestaande woningen in Overijssel stijgen tussen de 3% en 4,5%. Dat laat zien dat de woningmarkt weer in een stijgende lijn zit. De verwachting is dat deze stijging vertraagd kan worden doorgezet in de grondprijzen. Ook zijn de grondprijzen voor 2017 met de inflatie gecorrigeerd. In 2017 zal er onderzoek verricht worden naar het voorzieningenniveau binnen de kernen van gemeente Dalfsen. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek wordt beoordeeld of het doorvoeren van prijsdifferentiatie nodig is om de verkopen te stimuleren.

Bij de lopende exploitaties wordt voor het komende jaar uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0% (i.v.m. de reeds vastgestelde prijzen), en een voorzichtige stijging vanaf 2018 tot maximaal 1,5%. Er zijn geen grondexploitaties met grondverkopen die op een langere termijn dan 10 jaar zijn geraamd.

Voor de MPG 2017 zijn de parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van de nieuwe beoordeling zijn de volgende parameters ingerekend in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

<b>Parameters</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019-2025</b>	<b>2026 e.v.</b>
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	1,0%	1,5%	0,0%

### 3.3 Rentetoerekening

Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. Het rentepercentage is daardoor bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 2,2%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/ totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,8%. Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,8%) worden toegerekend. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen.

### 3.4 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Dit moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

### **3.5 Verkooprijzen**

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. De verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties worden door het college vastgesteld. Voor 2017 heeft het college nieuwe prijzen vastgesteld (collegebesluit 2061 en 2246). In overleg met de raad wordt er op dit moment nog geen prijsdifferentiatie toegepast op de verkoopprijzen. De raad heeft aangegeven de onderzoeken rondom de kernen af te wachten en op basis van deze uitkomsten te beoordelen of er prijsdifferentiatie toegepast moet worden. Op de prijzen wordt een jaarlijkse prijsindexatie toegepast.



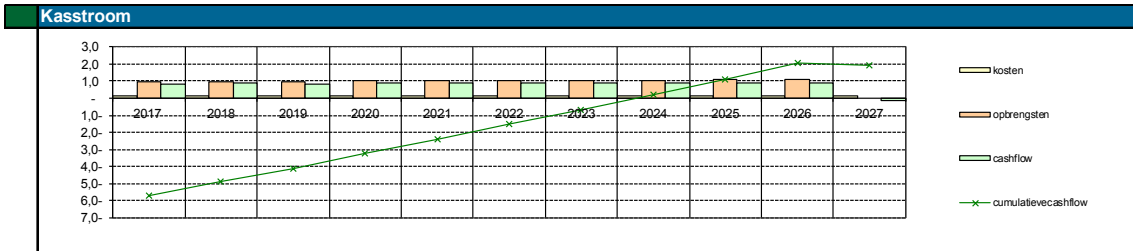
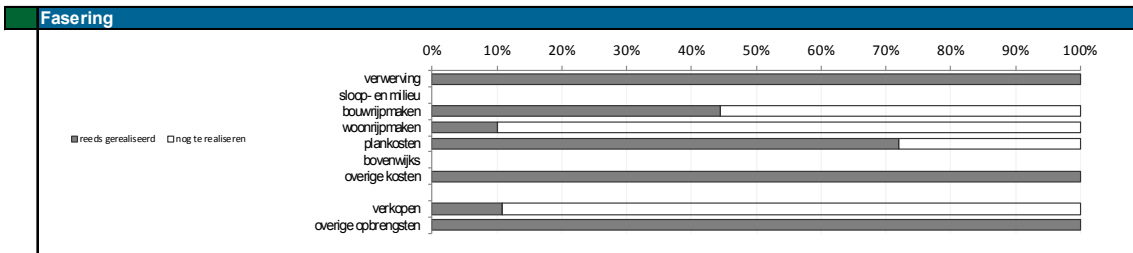
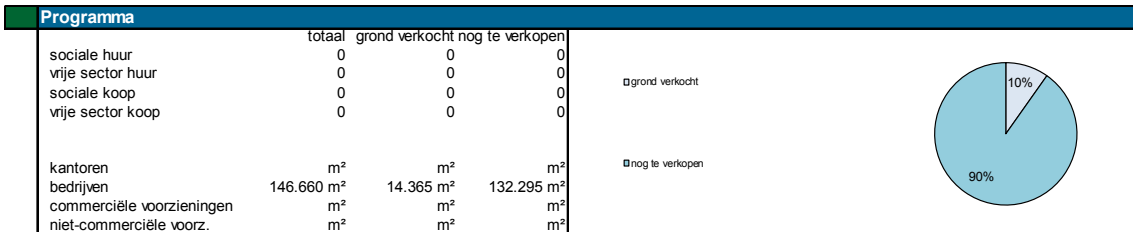
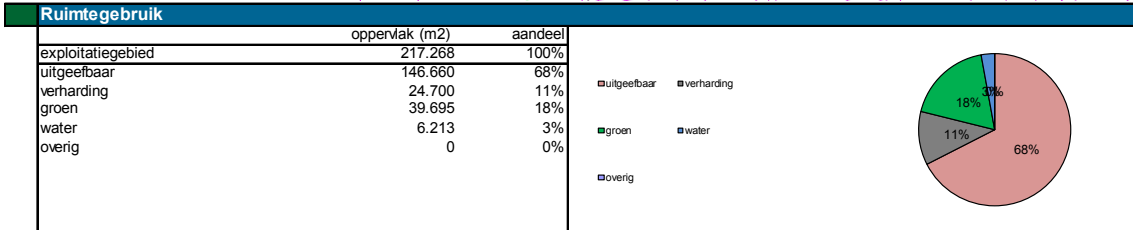
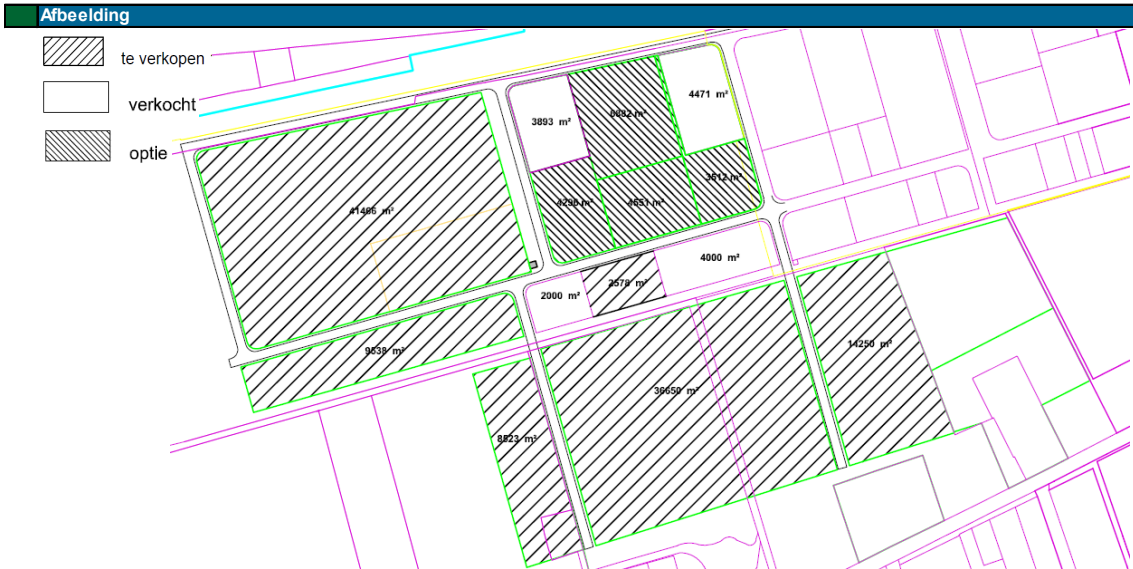
#### **4. Grondexploitaties**

In dit hoofdstuk zal per grondexploitatie het verwachte resultaat worden weergegeven. Per exploitatie wordt een korte toelichting op de ontwikkelingen gegeven. In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2017 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

## **Bedrijventerreinen**

**Samenvatting grondexploitatie**

**Bedrijventerrein De Griff III**



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	7.280.000	huidige boekwaarde -6.501.000 nadelig
opbrengsten	12.128.000	maximale financiering -5.737.000 nadelig
saldo nominaal	4.848.000	
kosten- en opbrengstenstijging	294.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-3.222.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig 1.921.000	
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 1.545.000	kostenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	931.220	opbrengstenstijging basis: 1,5% maximum: 1,5%

#### **4.1 De Grift III**

##### Project omschrijving:

De raad van de gemeente Dalfsen heeft aangegeven dat nadat de bestaande bedrijventerreinen zijn gerealiseerd, de verdere uitbreiding van de bedrijvigheid moet plaatsvinden in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld. Dit aansluitend op het bestaande bedrijventerrein "De Grift". De laatste uitbreiding is "De Grift III".

De basis voor de uitbreiding van het bedrijventerrein "De Grift III" wordt gevormd door de voortzetting van de wegenstructuur van het reeds gerealiseerde deel van bedrijventerrein "De Grift" in westelijke richting. In het plan zijn parallel aan de houtwal lopende ontsluitingswegen opgenomen, met lengtes van ongeveer één kilometer. Voor de bedrijven op de zichtlocatie langs de Rollecate geldt een verhoogd welstandstoezicht.

Tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Meeleweg wordt een bufferzone aangelegd met een in westelijke richting breder wordende groenstrook met waterpartijen, een geluidswal en bomen en struiken. Het uitgangspunt is om de landelijke kwaliteit van de Meeleweg zoveel mogelijk te behouden. Het project is in 2012 in exploitatie genomen. In totaal is 146.660 m<sup>2</sup> van de grond uitgeefbaar.

##### Ontwikkelingen:

In 2016 zijn er twee kavels verkocht (in totaal 0,6 ha). Voor enkele andere kavels op De Grift III hebben zich geïnteresseerden gemeld. Met twee partijen zijn afspraken gemaakt (in totaal 1,49 ha.).

In de programmering van de MPG 2017 wordt voorzien in circa 1,3 ha. per jaar. Dit lijkt op basis van het marktonderzoek en de onderhandelingen die nu lopen realistisch.

##### Projectgebonden risico's:

In deze grondexploitatie wordt vooral risico gelopen op het gebied van stagnerende verkopen en omvang van de kavels. Voor het bepalen van het weerstandsvermogen, is voor deze risico's een buffer aangehouden van circa € 1,2 miljoen. De risico's zijn gelijk gebleven ten opzichte van de rapportage in de begroting 2017. In het weerstandsvermogen is rekening gehouden met € 0,8 miljoen. Het restant risico moet opgevangen worden in het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

**Afbeelding**

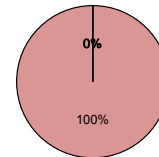
-  verkocht
-  uitgeefbaar



**Ruimtegebruik**

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	41.920	100%
uitgeefbaar	41.920	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

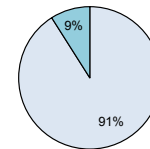
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



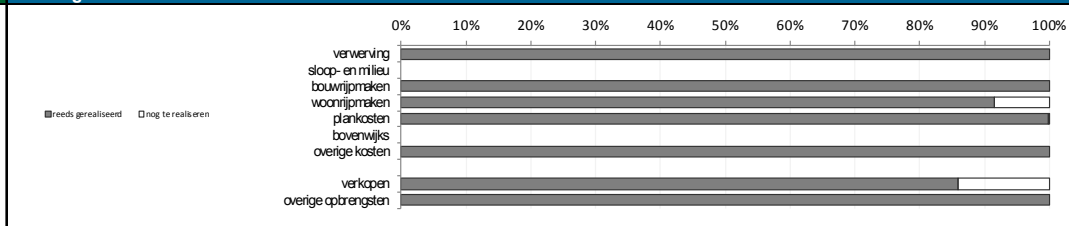
**Programma**

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	0	0	0
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	41.920 m <sup>2</sup>	38.149 m <sup>2</sup>	3.771 m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

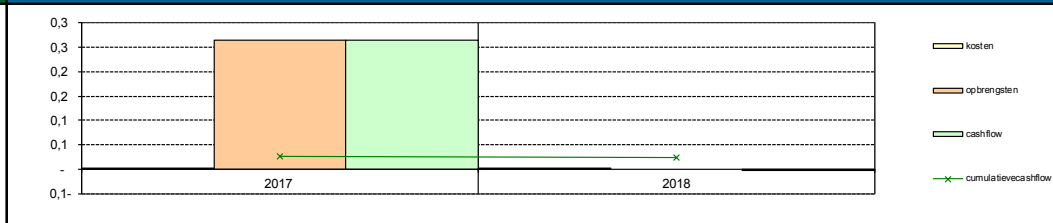
-  grond verkocht
-  nog te verkopen



**Fasering**



**Kasstroom**



**Resultaat**

	bedrag (euro)
kosten	1.699.000
opbrengsten	2.323.000
saldo nominaal	624.000
kosten- en opbrengstenstijging	-3.000
renteberekening	-600.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 25.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 24.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-407.915

**Financieringsbehoefte**

huidige boekwaarde	-236.000	nadelig
maximale financiering	25.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

## **4.2 Posthoornweg West**

### Project omschrijving:

Het exploitatiegebied Posthoornweg - West is een uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek'. Dit gebied is in 1999 in exploitatie genomen en ligt in Lemelerveld.

### Ontwikkelingen:

Voor de laatste kavel van dit exploitatiegebied zijn er afspraken gemaakt (0,38 ha). Als deze kavel is verkocht, dan kan deze exploitatie worden afgesloten. Dit gebeurt naar verwachting in 2017. In de MPG 2016 was nog uitgegaan van een verkoop in 2016. De nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg zorgt voor een positief effect.

### Projectgebonden risico's:

Gezien de status van het project worden de risico's voor deze grondexploitaties als beperkt geschat.

Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	28.727	100%
uitgeefbaar	28.727	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

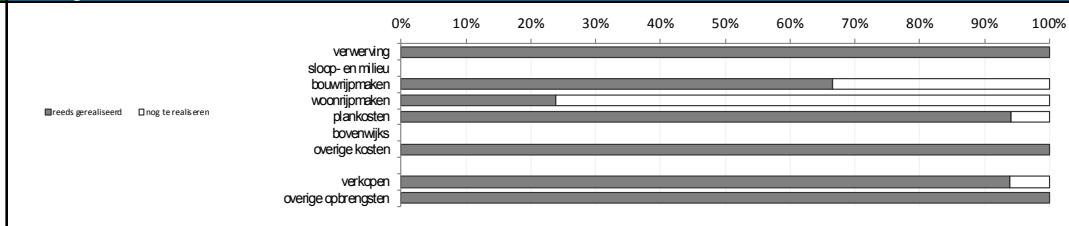


Programma

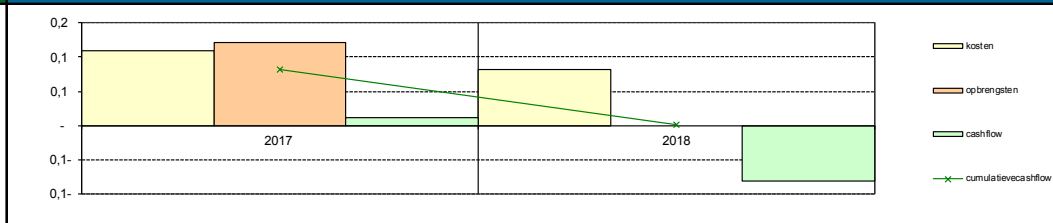
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	0	0	0
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	29.202 m²	27.560 m²	1.642 m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.533.000
opbrengsten	1.943.000
saldo nominaal	410.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-409.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 1.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 1.000
Saldo eindwaarde	1.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	69.000	voordelig
maximale financiering	1.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

### **4.3 Parallelweg**

#### Project omschrijving:

Het bedrijventerrein Parallelweg is een uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek'. De gemeente Dalfsen heeft besloten om mee te werken aan uitbreiding van verschillende bedrijven. Deze sluiten aan op de bestaande structuur van het bedrijventerrein. In het plan wordt het doodlopende eind van de Handelsweg verbonden met het doodlopende eind van de iets noordelijker gelegen Constructieweg. De nieuwe bedrijfskavels worden via deze nieuwe verbinding ontsloten over het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast wordt het mogelijk om de Handelsweg in de toekomst te verbinden met de Parallelweg.

#### Ontwikkelingen:

Van de laatste kavel is in 2016 een gedeelte verkocht (0,13 ha). Daarmee blijft er van deze kavel nog 0,16 ha over die verkocht moet worden. De gemeente is al met een partij in gesprek.

#### Project gebonden risico's:

Gezien de status van het project worden de risico's voor deze grondexploitaties als beperkt geschat.



# Woningbouwlocaties

## Samenvatting grondexploitatie

De Gerner Marke

### Afbeelding

	verkocht	131331	m2
	uitgeefbaar	7283	m2
	bijzondere bebouwing	1559	m2
	opfle	902	m2



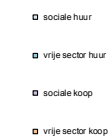
### Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	141.005	100%
uitgeefbaar	141.005	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

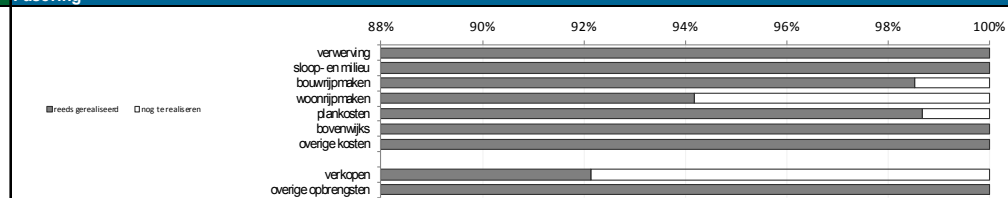


### Programma

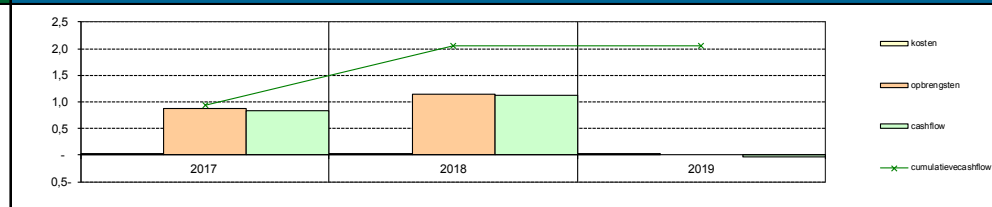
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	68	68	0
wijze sector huur	0	0	0
sociale koop	178	178	0
wijze sector koop	248	240	8
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	1.559 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.559 m <sup>2</sup>



### Fasering



### Kasstroom



### Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	21.388.000
opbrengsten	26.165.000
saldo nominaal	4.777.000
kosten- en opbrengstenstijging	-33.000
renteberekening	-2.725.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 2.051.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 1.933.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	4.901.704

### Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	98.000	voordelig
maximale financiering	937.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

#### **4.4 De Gerner Marke**

##### Project omschrijving:

Het exploitatiegebied De Gerner Marke is een uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de oostzijde van de kern Dalfsen. Het gebied is in 2004 in exploitatie genomen. De oorspronkelijke oppervlakte uitgeefbare grond was 141.005 m<sup>2</sup>.

##### Ontwikkelingen:

In 2016 zijn er twee kavels verkocht. In totaal zijn er nog acht kavels uit te geven, welke gelijkmatig over de exploitatieduur zijn verdeeld. Dit zijn vooral kavels uit het duurdere segment. Deze worden door de huidige marktomstandigheden minder snel verkocht. Dit heeft ervoor gezorgd dat de te verkopen kavels verder zijn uitgefaseerd. De verkopen lopen via een makelaar.

De verwachte winst voor 2017 is afgenomen ten opzichte van de MPG 2016. Dit wordt veroorzaakt door een tussentijds genomen winst van € 414.500,- in 2016.

##### Projectgebonden risico's:

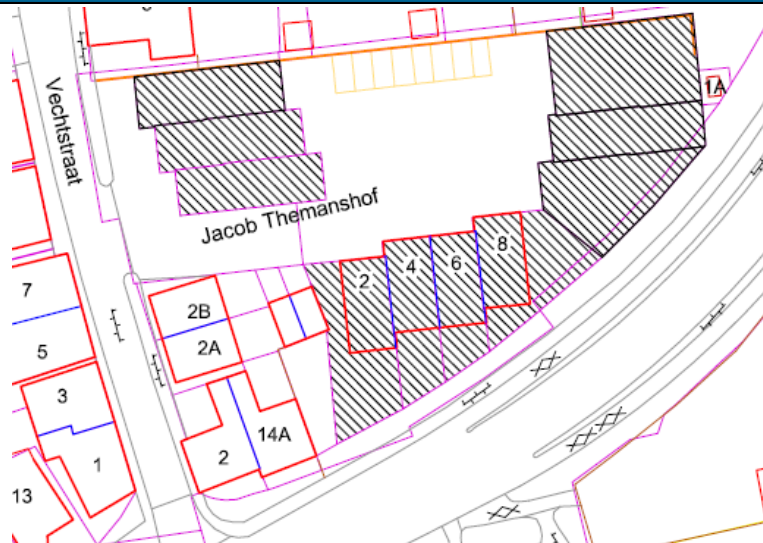
De afzetrisico's in deze exploitatie zijn zoveel mogelijk verwerkt in de actualisatie. Wel zijn er nog project specifieke risico's. Deze risico's zijn gekwantificeerd op totaal € 218.000. Voor het weerstandsvermogen wordt er vanuit gegaan dat dit risico door het huidige positief verwachte resultaat kan worden opgevangen.

**Samenvatting grondexploitatie**

**Vechtstraat**

**Afbeelding**

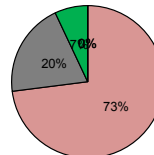
 Verkocht



**Ruimtegebruik**

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	2.810	100%
uitgeefbaar	2.051	73%
verharding	562	20%
groen	197	7%
water	0	0%
overig	0	0%

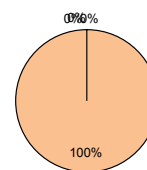
uitgeefbaar     verharding  
 groen             water  
 overig



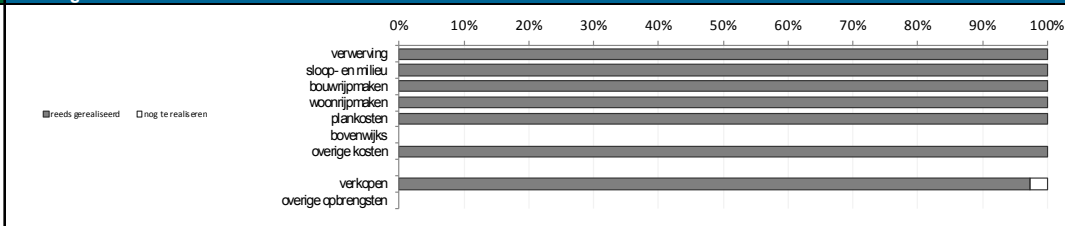
**Programma**

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	10	10	0
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

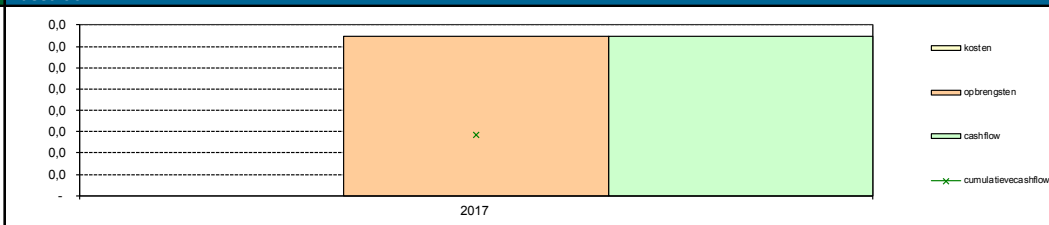
sociale huur  
 vrije sector huur  
 sociale koop  
 vrije sector koop



**Fasering**



**Kasstroom**



**Resultaat**

	bedrag (euro)
kosten	1.178.000
opbrengsten	1.509.000
saldo nominaal	331.000
kosten- en opbrengstenstijging	-1.000
renteberekening	-326.000
op eindwaarde per 31-12-2017	voordelig 6.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 6.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-970.496

**Financieringsbehoefte**

huidige boekwaarde	-9.000	nadelig
maximale financiering	6.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

#### **4.5 Vechtstraat**

Project omschrijving:

De voormalige 'Welkooplocatie' tussen de Vechtdijk en Vechtstraat is een unieke locatie in Dalfsen die is herontwikkeld naar woningbouw. Dit terrein lag al jaren braak sinds de sloop van het voormalige pand van de Welkoop. Hier zijn tien woningen gebouwd, die passen bij de bestaande dorpsbebouwing.

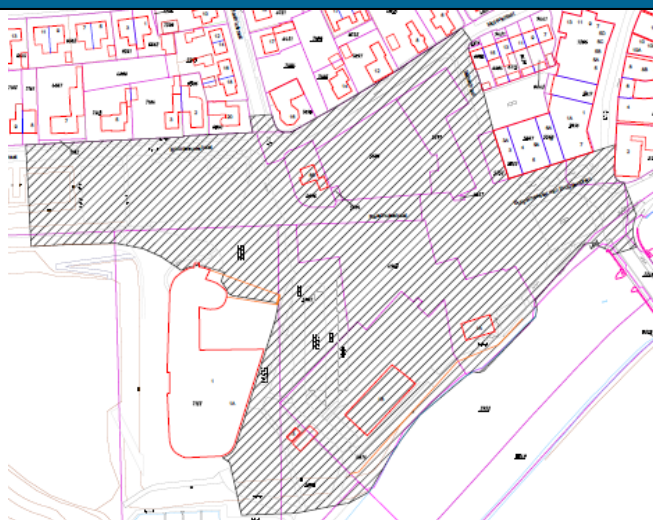
Ontwikkelingen:

Alle tien woningen zijn verkocht. De overdracht van de laatste twee vond in 2016 plaats. Alleen het mandelig gebied moet nog worden overgedragen via de project-ontwikkelaar naar de vereniging van eigenaren (ABC formule).

Projectgebonden risico's:

De contracten zijn ondertekend. Voor deze exploitatie zijn er dan ook geen risico's opgenomen.

Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	25.800	100%
uitgeefbaar	12.900	50%
verharding	12.900	50%
groen	0	0%
water	0	0%
overig	0	0%

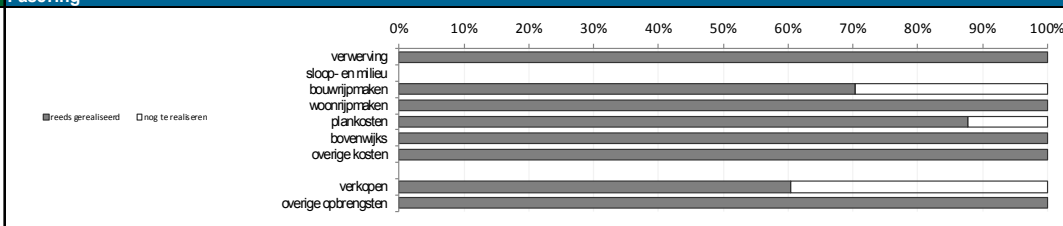


Programma

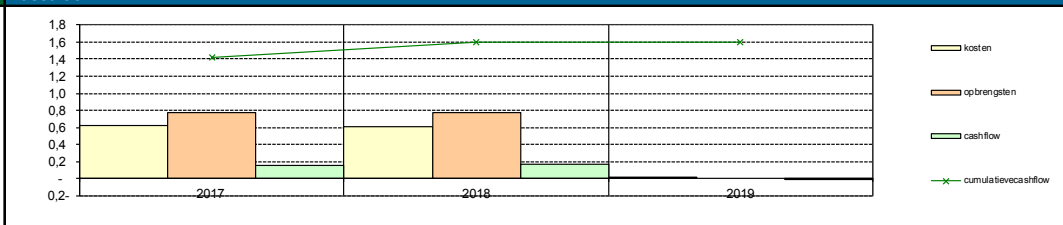
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	20	20	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	58	28	30
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	3.070 m <sup>2</sup>	1.683 m <sup>2</sup>	1.387 m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	10.083.000
opbrengsten	11.468.000
saldo nominaal	1.385.000
kosten- en opbrengstenstijging	-14.000
renteberekening	218.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 1.603.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 1.511.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	2.755.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	1.249.000	voordelig
maximale financiering	1.415.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 0,0% maximum: 0,0%	
opbrengstenstijging	basis: 0,0% maximum: 0,0%	

## 4.6 Waterfront

### Project omschrijving:

Het Waterfront in Dalfsen is een gebied dat tussen het centrum van het dorp en de rivier de Vecht ligt. Het is een bijzondere locatie naast het gemeentehuis, aan het water. Het oude gemeentehuis en de Eshuis fabriek worden vervangen door woningen, appartementen, horeca en winkels. De nieuwe woningen zijn beschikbaar in verschillende prijsklassen. Samen met een totaal nieuw ingerichte openbare ruimte krijgt Het Waterfront het karakter van een levendig dorpscentrum. Een groot gedeelte van het programma is inmiddels gerealiseerd.

De gemeente Dalfsen had alle gronden binnen het plangebied in eigendom en heeft deze verkocht aan de Ontwikkelingscombinatie Waterfront Dalfsen BV. Het slopen, ontwikkelen en bouwen van de diverse deelprojecten is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. Dit is vastgelegd in een raamovereenkomst.

### Ontwikkelingen:

De werkzaamheden aan de waterkering bestaan uit vervanging van de primaire damwand en aanleg van de lagere wandelpromenade. Deze zijn in 2015 afgerond. De renovatie/herbouw van de twee historische gebouwen in het Waterfront (de Witte Villa en de Cichreifabriek) is in 2016 afgerond. Deze zijn belangrijk voor de sfeer en beleving van Het Waterfront. De gemeenteraad wil grip op deze gebouwen houden en heeft zich in 2014 positief over het in eigendom houden van deze gebouwen uitgesproken.

In de Witte Villa wordt een horecavoorziening geëxploiteerd en in de Cichreifabriek een theater en een horecavoorziening. Aansluitend hierop is de openbare omgeving aangelegd. Dit zijn de hoge wandelpromenade en het horeca plein (Koninginnenplein). In het midden van het plein wordt in 2017 een fontein geplaatst.

Bouwdeel 1 en 2 zijn afgerond. Het half verdiepte parkeerterrein is in 2015 opgeleverd. Hierbij is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het parkeren en de ruimtelijke inpassing. Ook is er intensief overlegd met buurtbewoners. De bouw van de appartementen in bouwdeel 5 is april 2014 gestart. Alle wooneenheden zijn verkocht. De oplevering was in 2016. De overige grondgebonden woningen (een rij van vijf en een twee onder één kap woning) zijn verkocht en opgeleverd. Bouwdeel 5 is ook in 2016 afgerond. Bouwdeel 4 (13 grondgebonden woningen) is in 2016 geheel verkocht en er is al gestart met de bouw. Voor bouwdeel 3 is de verwachting dat deze in 2017 en 2018 wordt gerealiseerd. Hier is rekening mee gehouden in de programmering.

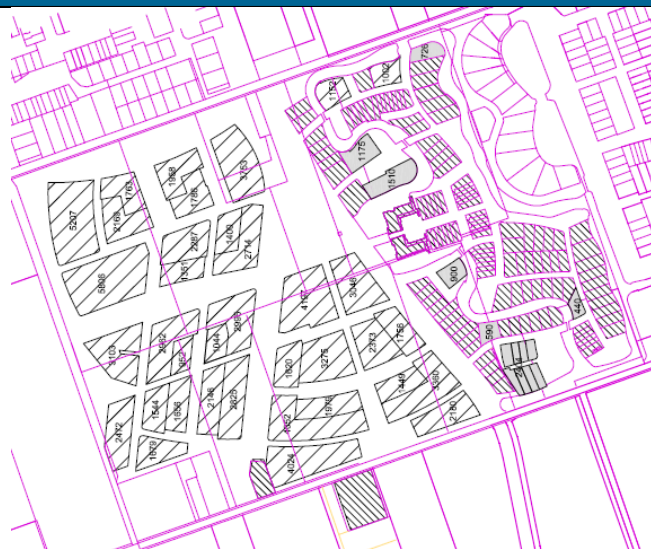
In 2016 heeft een tussentijdse winstname vanuit de exploitatie plaatsgevonden van € 1.152.000,-.

### Projectgebonden risico's:

Voor het Waterfront is voor het weerstandsvermogen een totaalrisico van € 15.000,- opgenomen. De risico's zijn beperkt gezien de beperkte resterende looptijd van de exploitaties en de ontwikkelingen binnen de exploitatie.

Afbeelding

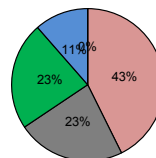
	verkocht	41263 m <sup>2</sup>
	optie	7745 m <sup>2</sup>
	uitgeefbaar fase 1:	2154 m <sup>2</sup>
	uitgeefbaar fase 2:	86877 m <sup>2</sup>



Ruimtegebruik

	oppervlak (m <sup>2</sup> )	aandeel
exploitatiegebied	260.528	100%
uitgeefbaar	111.159	43%
verharding	59.768	23%
groen	59.768	23%
water	29.833	11%
overig	0	0%

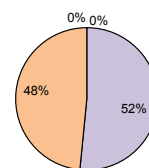
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



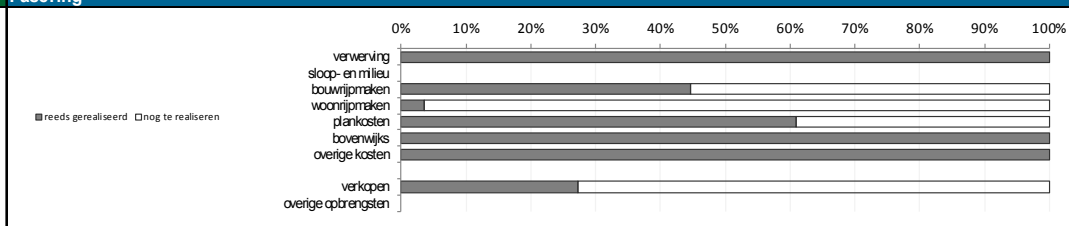
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	231	77	154
vrije sector koop	217	75	142
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

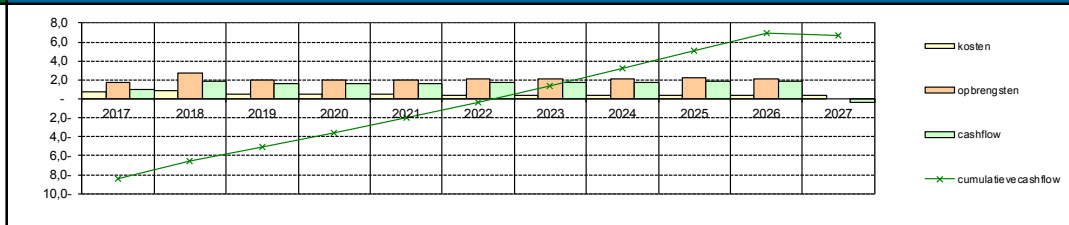
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	17.744.000
opbrengsten	28.088.000
saldo nominaal	10.344.000
kosten- en opbrengstenstijging	560.000
renteberekening	-4.231.000
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig 6.672.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 5.367.000
Saldo eindwaarde	6.672.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-9.307.000	nadelig
maximale financiering	-8.448.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

#### **4.7 Westerbouwlanden Noord**

##### Project omschrijving:

Het plangebied Westerbouwlanden - Noord is in 2009 in exploitatie genomen. Bij deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een woongebied met een hoog ambitieniveau (beeldkwaliteit in de 1<sup>e</sup> fase en duurzaamheid in de 2 fase). De wijk moet aansluiten op de marktwensen. De kavels hebben een totaal uit te geven oppervlakte van 138.224 m<sup>2</sup>. In de eerste fase is circa 41.000 m<sup>2</sup> verkocht (peildatum 1 januari 2017).

##### Ontwikkelingen:

De exploitatie is in volle gang. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is. Vechthorst heeft concrete plannen om er in 2017 dertien sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast wordt er in het eerste kwartaal van 2017 nog een ondergeschikte herverkaveling doorgevoerd omdat de markt meer behoefte aan twee onder één kap woningen heeft. Daarmee kan de 1e fase Westerbouwlanden-Noord bijna worden afgerond.

Met het bouwrijp maken van een gedeelte van de 2e fase wordt in 2017 gestart.

Het verwachte resultaat is toegenomen ten opzichte van de MPG 2016. De uitgifte van de woningen kan waarschijnlijk sneller, waardoor de looptijd van de exploitaties met een jaar kan worden verkort. Dit is voor alsnog niet ingerekend in de exploitaties.

##### Projectgebonden risico's:

De projectgeboden risico's hebben vooral te maken met de ontwikkeling van fase 2 en een eventuele verdere stagnatie van de verkopen. De risico's kunnen grotendeels worden opgevangen binnen het geprognostiseerde resultaat.



# Samenvatting grondexploitatie

De Nieuwe Landen

## Afbeelding

	verkocht	56134 m2
	ultgeefbaar	1000 m2
	optie	1582 m2
	ultgeefbaar Schaddenhof	3362 m2



## Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	61.073	100%
uitgeefbaar	61.073	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

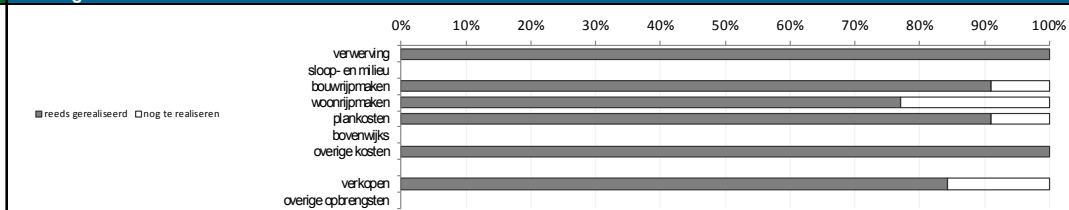


## Programma

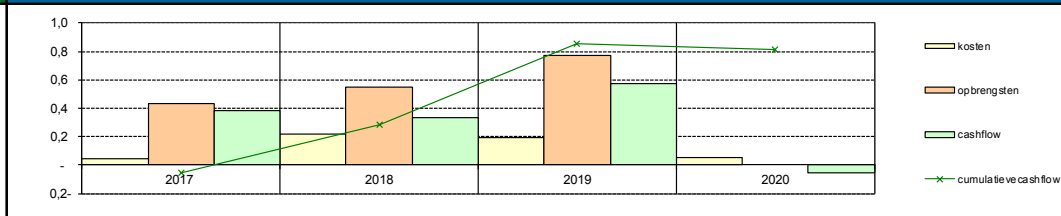
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	74	62	12
vrije sector koop	117	105	12
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>



## Fasering



## Kasstroom



## Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	8.893.000
opbrengsten	11.233.000
saldo nominaal	2.340.000
kosten- en opbrengstenstijging	-43.000
renteberekening	-1.525.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 812.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 751.000
Saldo eindwaarde	812.000

## Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-436.000	nadelig
maximale financiering	-55.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%	
opbrengstenstijging	basis: 1,5% maximum: 1,0%	

#### **4.8 De Nieuwe Landen**

##### Project omschrijving:

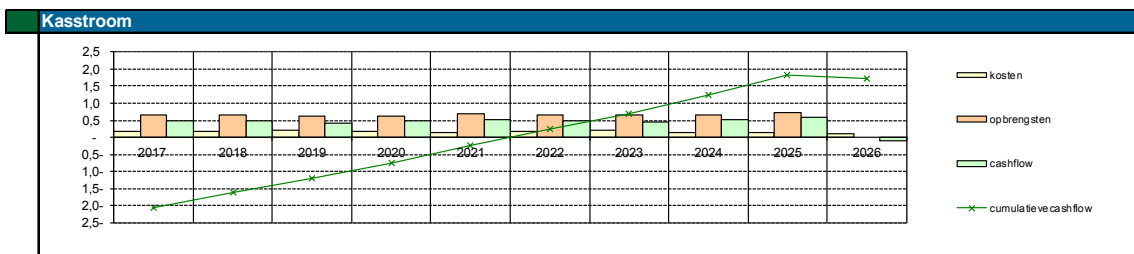
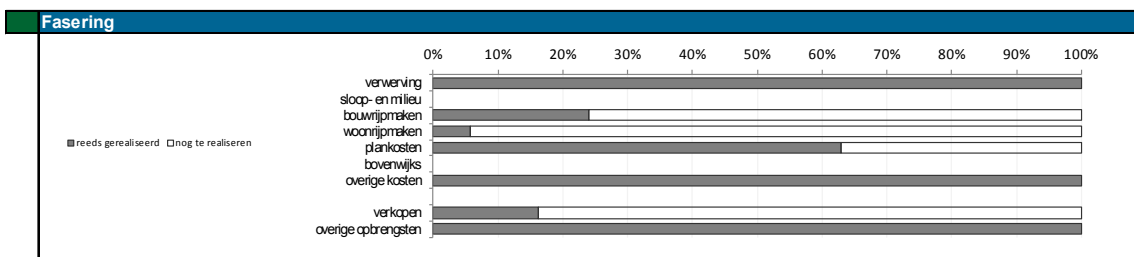
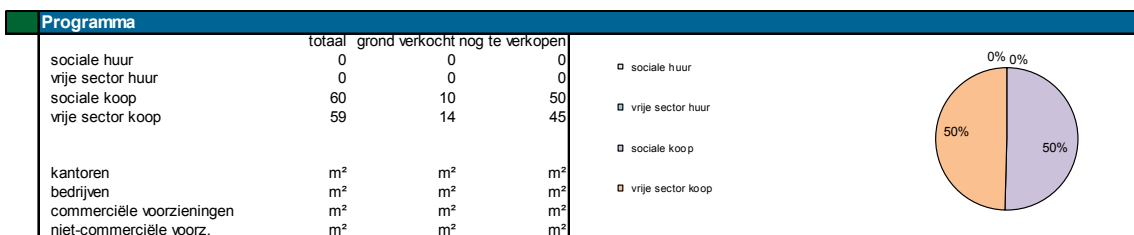
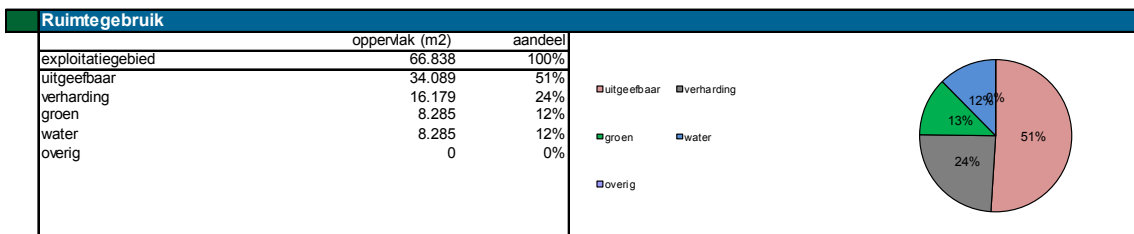
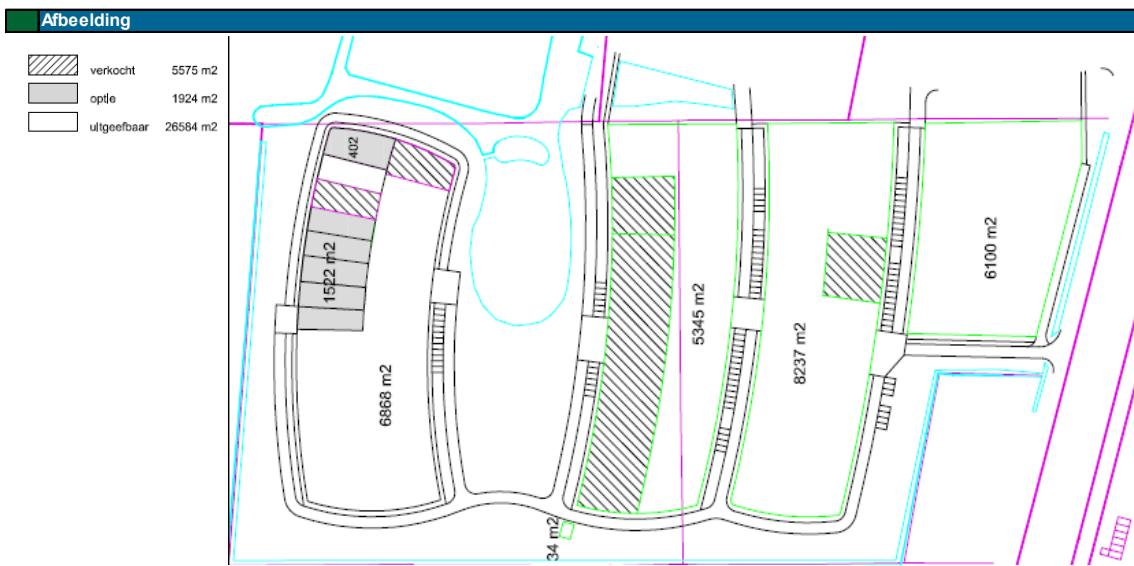
Eerste gedeelte van het 'noordwestelijke woonkwadrant' van Lemelerveld, ten westen van de N348 en ten noorden van het Overijssels Kanaal. De Noordrand van de Nieuwe Landen is in ontwikkeling als dorpsrandzone, met daarin twee woningen onder voorwaarden van de 'Rood voor Rood-regeling'. Bij de Driepuntbrug is een locatie voor markante woningbouw, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen in de stijl van de vroegere suikerfabriek. De Nieuwe Landen is uitgebreid met locatie Schaddenhof. Hier waren eerst bedrijfskavels gepland, maar door de ontwikkelingen rondom de nieuwe N348 zijn er mogelijkheden voor woningbouw ontstaan.

##### Ontwikkelingen:

In 2016 is de grond verkocht onder één van de twee appartementengebouwen bij de Driepuntbrug. Dit geldt ook voor de mandelig uit te geven gronden van het bijbehorende buitenterrein. De bouw van de appartementen en de eerste twee grondgebonden woningen is gestart. De gronden van de grondgebonden woningen wordt gepasseerd via een ABC transactie. Dit gebeurt als de woningen verkocht zijn. De verdere ontwikkeling nabij de Driepuntbrug wordt in 2017 gerealiseerd. Schaddenhof wacht tot Nieuwe Landen II verder in ontwikkeling komt. Voor de kavel aan de Hoenderweg is vooralsnog geen belangstelling.

##### Projectgebonden risico's:

De projectgebonden risico's zijn beperkt en kunnen binnen het verwachte resultaat worden opgevangen.



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	4.080.000	huidige boekwaarde -2.535.000 nadelig
opbrengsten	6.907.000	maximale financiering -2.065.000 nadelig
saldo nominaal	2.827.000	
kosten- en opbrengstenstijging	107.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-1.215.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 1.719.000	
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 1.410.000	kostenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
Saldo eindwaarde	1.719.000	opbrengstenstijging basis: 1,5% maximum: 1,5%

#### **4.9 De Nieuwe Landen II**

##### Project omschrijving:

Het plangebied 'De Nieuwe Landen II' ligt ten westen van De Nieuwe Landen. De Nieuwe Landen II is een gebied van circa 6,7 ha. en is in eigendom van de gemeente. De totale oppervlakte van het uitgeefbare gebied bedraagt circa 34.089 m<sup>2</sup>, wat ruimte biedt voor ca. 119 nieuwe woningen. Dit is gebaseerd op een verkavelingsplan, dat als 'flexibel verkavelingsplan' is vastgesteld. Dit plan kan relatief snel en eenvoudig gewijzigd worden. De Nieuwe Landen II is opgezet met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De volledig zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken.

##### Ontwikkelingen:

In 2016 is zijn er nagenoeg geen kavels verkocht. De resterende te verkopen kavels zijn evenredig over de jaren verspreid en zijn geprognoseerd tot en met 2025.

##### Projectgebonden risico's:

Er moet nog een groot aantal verkopen plaatsvinden. Dit brengt een afzetrisico met zich mee van € 270.000,-. Dit kan worden opgevangen door het positieve resultaat van de grondexploitatie. Hierdoor is er geen buffer opgenomen in het weerstandsvermogen.

Afbeelding

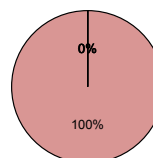
- verkocht
- uitgifbaar
- optie



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	17.445	100%
uitgifbaar	17.445	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

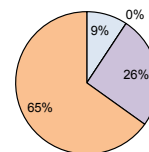
- uitgifbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



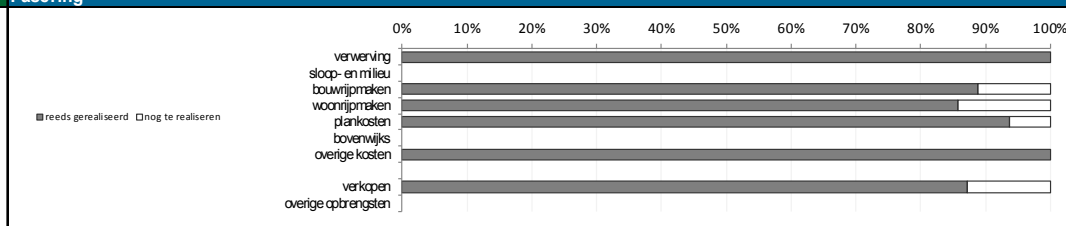
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	4	4	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	11	11	0
vrije sector koop	28	25	3
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	m²	m²	m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²

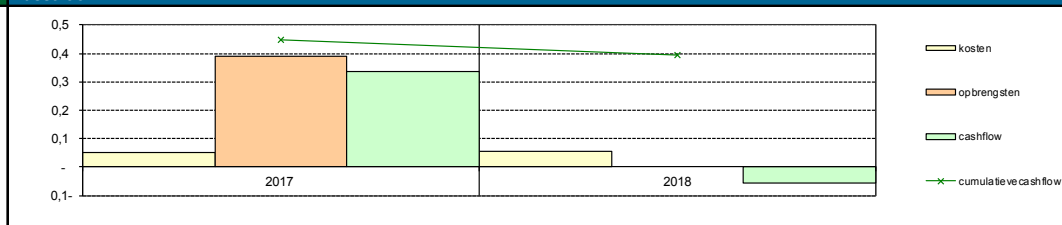
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	2.523.000
opbrengsten	3.052.000
saldo nominaal	529.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-134.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 395.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 380.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.131.963

Financieringsbehoeften

huidige boekwaarde	108.000	voordelig
maximale financiering	395.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

#### **4.10 De Koele**

##### Project omschrijving:

Het plangebied 'De Koele' ligt ten zuidwesten van de kern Hoonhorst en is de meest geschikte locatie voor uitbreiding van de kern met ongeveer 45 woningen. Dit is ook al vastgelegd in de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' en het woningbouwprogramma. De kaveluitgifte wordt gefaseerd gedaan. Het westelijke- en zuidelijke deel van het plangebied grenst aan het buitengebied. Het plan is sinds 2001 in exploitatie en de afronding is voorzien in 2018.

##### Ontwikkelingen:

In 2016 is één kavel verkocht. Er zijn nu nog drie kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning. Het verwachte resultaat is afgenomen. Dit komt door een tussentijdse winstname van € 138.000,-.

##### Projectgebonden risico's:

Er wordt een beperkt projectgebonden risico gelopen. Voor het weerstandsvermogen wordt verwacht dat dit kan worden opgevangen door het nog te realiseren resultaat.

Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	6.845	100%
uitgeefbaar	6.845	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	



Programma

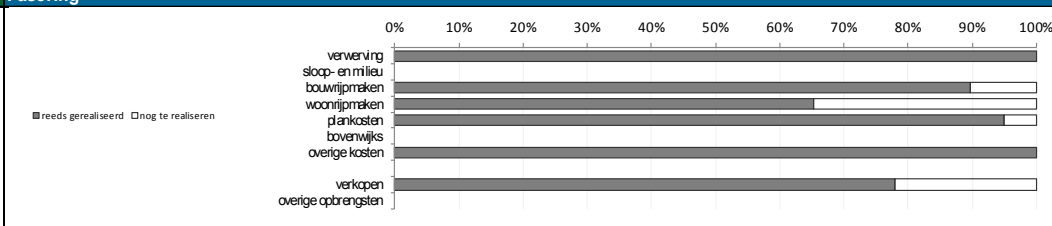
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	8	8	0
vrije sector koop	25	22	3

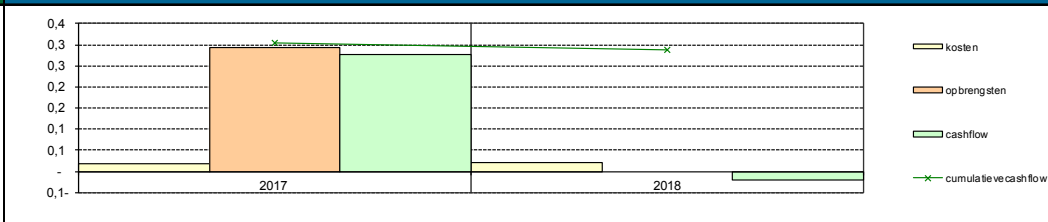
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen			
niet-commerciële voorz.			



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.012.000
opbrengsten	1.333.000
saldo nominaal	321.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-33.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 288.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 277.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	711.519

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	29.000	voordelig
maximale financiering	288.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 2,0% maximum: 1,0%	
opbrengstenstijging	basis: 1,5% maximum: 0,0%	

#### **4.11 Muldersveld II**

Project omschrijving:

De uitbreidingslocatie Muldersveld II ligt in het bestemmingsplan "Muldersveld". Het totale plangebied Muldersveld is in 2008 in exploitatie genomen. Naar verwachting zullen hier 33 woningen worden gerealiseerd. Muldersveld II wordt net als Muldersveld geleidelijk bebouwd.

Ontwikkelingen:




In 2016 hebben er geen verkopen plaatsgevonden. Er zijn nog drie kavels die verkocht moeten worden. Deze zijn geprogrammeerd in 2017.

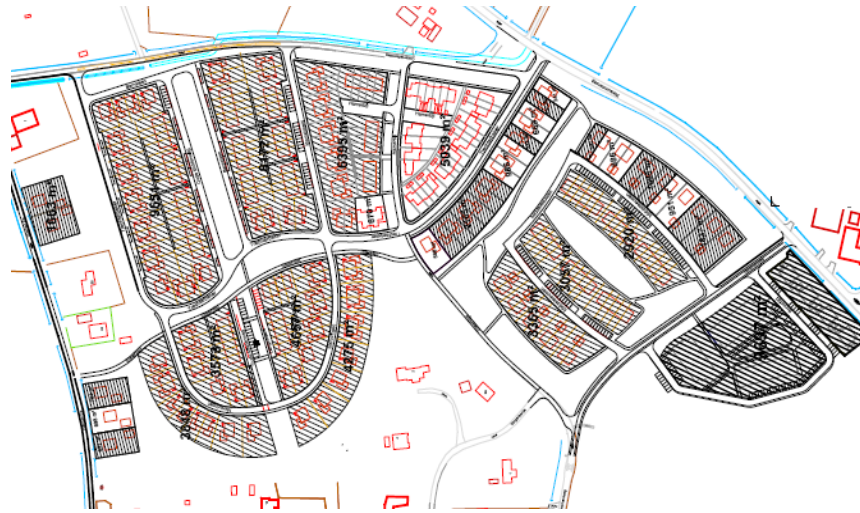
Projectgebonden risico's:

De risico's voor het project zijn beperkt en kunnen binnen de exploitatie worden opgevangen.



Afbeelding

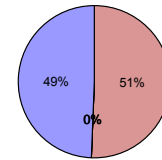
-  59.610 m² uitgeefbaar
-  10.926 m² verkocht
-  9.069 m² in optie



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	163.032	100%
uitgeefbaar	82.532	51%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	80.500	

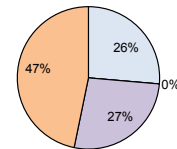
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



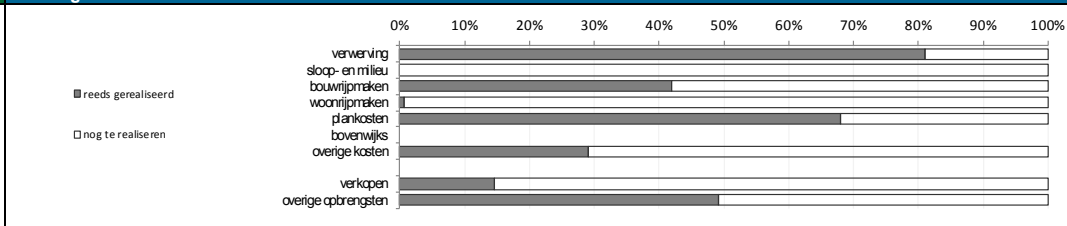
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	53	0	53
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	54	0	54
vrije sector koop	94	0	94
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	m²	m²	m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²

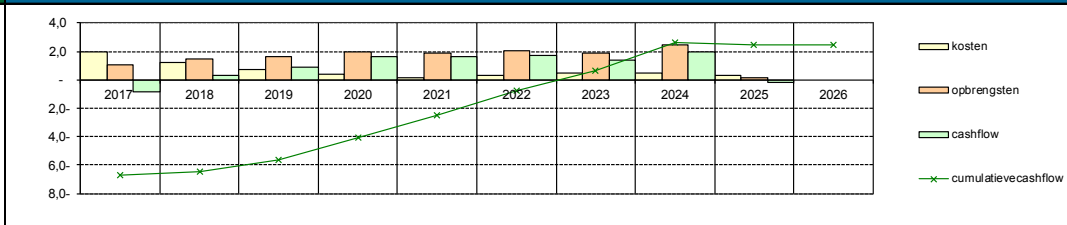
-  sociale huur
-  vrije sector huur
-  sociale koop
-  vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	14.406.000
opbrengsten	18.214.000
saldo nominaal	3.808.000
kosten- en opbrengstenstijging	254.000
renteberekening	-1.603.000
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 2.459.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 2.018.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	970.541

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-5.808.000	nadelig
maximale financiering	-6.695.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

#### **4.12 Oosterdalfsen**

##### Project omschrijving:

Ten oosten van Dalfsen is ruim 16 ha. grond aangekocht. De percelen liggen tussen de Gerner Es aan de noordzijde en de Welsummerweg aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenzen de gronden aan het Slingerlaantje. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Oosterdalfsersteeg. Het bestemmingsplan is op 14 augustus 2015 onherroepelijk geworden.

Oosterdalfsen is opgezet met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De volledig zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken. De gronden uit de NIEGG zijn ingebracht in de exploitatie. In de exploitatie is een nabetaling ingerekend die nog plaats moet vinden in 2017 en 2018.

De eerste kaveluitgifte is gestart op 13 januari 2016. Het bouwrijp maken is gestart in maart 2016. In september 2016 zijn de eerste kavels geleverd. De eerste woningen in de eerste fase van het plangebied zijn in aanbouw en zijn in 2017 gereed. Ook de kavels voor de projectmatig te bouwen "tudor-woningen" (turn-key) zijn eind 2016 verkocht. De bouw is inmiddels in volle gang. Er wordt nog steeds rekening gehouden met een particuliere ontwikkeling voor het project "Residentie Slingerdael" (57 luxe huurappartementen). Als deze ontwikkeling doorgaat heeft dat een positief effect op de grondexploitatie.

##### Projectgebonden risico's:

De risico's binnen het project zijn geclassificeerd voor totaal € 400.000. Deze risico's kunnen binnen het resultaat worden opgevangen.

Afbeelding

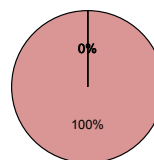
 uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	2.077	100%
uitgeefbaar	2.077	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

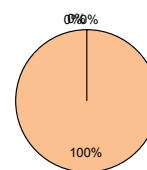
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



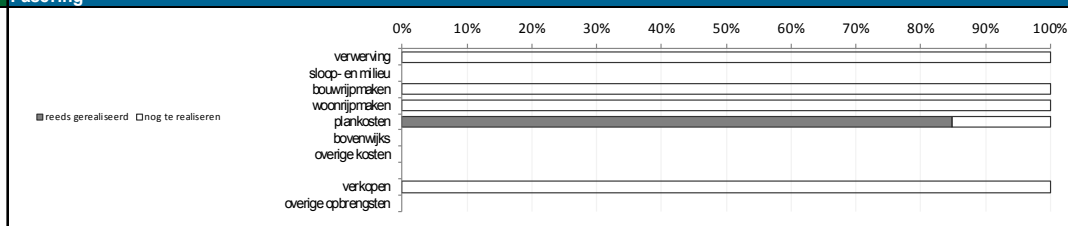
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	3	0	3
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

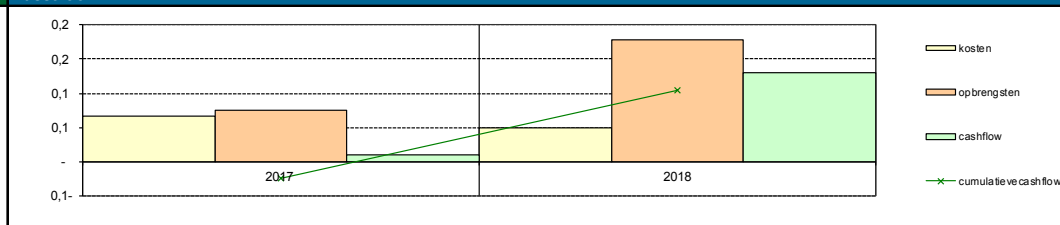
-  sociale huur
-  vrije sector huur
-  sociale koop
-  vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	149.000
opbrengsten	254.000
saldo nominaal	105.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-1.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 104.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 100.000
Saldo eindwaarde	104.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-34.000	nadelig
maximale financiering	-25.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 2,0% maximum: 1,0%	
opbrengstenstijging	basis: 1,5% maximum: 0,0%	

#### **4.13 De Koppeling**

Project omschrijving:

In de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' zijn onder andere deze twee bouwlocaties opgenomen. Deze moeten het dorpscentrum stedenbouwkundig verbinden met de woonwijk De Nieuwe Landen en de woningen aan de Nijverheidsstraat. Tegelijkertijd moet de groene uitstraling behouden blijven. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Aan de Mólnhoek is via projectontwikkeling een tweekaps woning in verkoop genomen in 2017. De ontwikkeling van de overige kavels (Kanaaldijk Noord) vinden op een later moment plaats.

Ontwikkelingen:

In 2016 is de grondexploitatie van de koppeling vastgesteld door de raad. Naar verwachting worden de kavels in 2017 en 2018 uitgegeven. Het project bestaat uit 3 kavels.

Projectgebonden risico's:

De projectgebonden risico's zijn beperkt en kunnen binnen het verwachte resultaat worden opgevangen

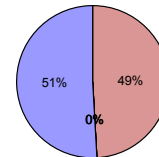
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	12.410	100%
uitgeefbaar	6.095	49%
verharding	0	0%
groen	0	0%
water	0	0%
overig	6.315	51%

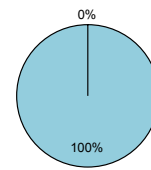
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



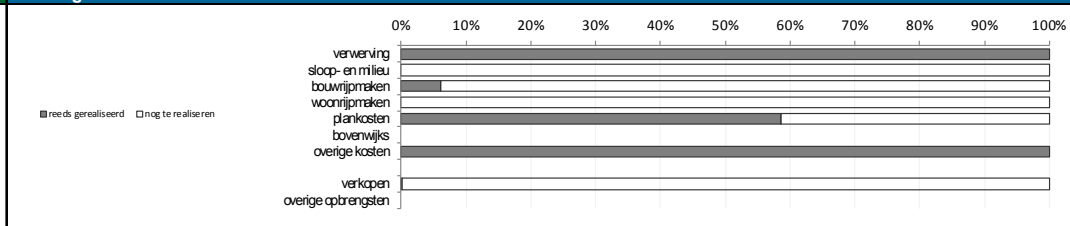
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	5	0	5
sociale koop	5	0	5
vrije sector koop	10	0	10
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

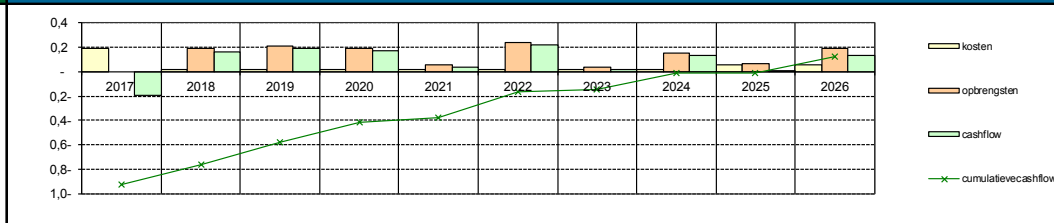
- gerealiseerd
- nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.114.000
opbrengsten	1.274.000
saldo nominaal	160.000
kosten- en opbrengstenstijging	44.000
renteberekening	-79.000
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 125.000
op startwaarde per 1-1-2017	voordelig 102.000
Saldo eindwaarde	125.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-724.000	nadelig
maximale financiering	-924.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

#### **4.14 Muldersweg**

##### Project omschrijving:

De grond ten noorden van Oudleusen is in 2012 door de gemeente aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van Oudleusen. De oppervlakte van het gebied is ruim 2 ha.

##### Ontwikkelingen:

Het bestemmingsplan voor de eerste fase met ongeveer 1 ha. woningbouw is vastgesteld op 30 mei 2016 en onherroepelijk. Daarbij is ook een nieuwe grondexploitatie vastgesteld. Het bestemmen van de tweede fase begint als de meeste kavels uit de eerste fase zijn uitgegeven.

##### Projectgebonden risico's:

De projectgebonden risico's zijn beperkt en kunnen binnen het verwachte resultaat worden opgevangen

## 5. NIEGG & overige gronden

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geclassificeerd als niet in exploitaties genomen gronden (NIEGG) en overige gronden. Niet in exploitatie genomen (bouw)grond (NIEGG) is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen sprake van grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de ( nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden hebben voornamelijk betrekking op ruilgronden, of gronden die niet op korte termijn ingezet zullen worden in de exploitaties.

Vanaf 1 januari 2016 zijn een aantal nieuwe verslaggevingsregels (BBV) in werking getreden. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op het feit dat de NIEGG en overige gronden geboekt moeten worden onder de materiele vaste activa. Deze gronden zijn per 1 januari 2016 overgeboekt (zie ook de paragraaf wijzigingen wetgeving). De gronden zijn eind 2015 allemaal getaxeerd. Vanuit de taxaties is gebleken dat de gronden allemaal een hogere marktwaarde hebben dan de boekwaarde. In de regelgeving is opgenomen dat eventuele afwaarderingen door deze overboeking uiterlijk in het boekjaar 2019 verwerkt moeten zijn. Vooralsnog is er geen indicatie dat dit nodig zal zijn.

In 2016 zijn voor een aantal NIEGG-locaties voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten zijn op basis van de BBV wijziging niet meer op de exploitatie geboekt, maar op een aparte categorie; 'voorbereidingskosten'. De kosten worden in de jaarrekening geclassificeerd als immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar op actief blijven staan. In de tussentijd moeten grondexploitaties aan de raad zijn voorgelegd, en anders moeten de kosten afgeboekt worden. Het gaat hierbij om de voorbereidingskosten voor Stappenbelt (€ 31.000), voorbereidingskosten voor Het Kleine Veer (€ 80.000), de voorbereidingskosten 't Gruthuuske (€ 7.000) en de voorbereidingskosten voor Hoonhorst (€ 3.000).

## **6. Risicomanagement / Weerstandsvermogen**

### **6.1 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 verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. Als de risico's inzichtelijk zijn kan er worden gekeken naar hoe de risico's kunnen worden beheerst.

Risicobeheersing bestaat uit het nemen van maatregelen op basis van een beoordeling. Bij het beheersen van risico's worden meestal vier keuzes 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 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 dit over te dragen aan een derde partij of te delen met een derde partij.
- Accepteren van een risico. Dit kan bijvoorbeeld zijn door in financiële zin alvast een voorziening te treffen voor als het risico optreedt.

#### **Onvoorzienbare risico's**

Onvoorzienbare risico's zoals het 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 zich specifieke projectrisico's voordoen. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaars of grondeigenaren, locatienmerken, vervuiling en planschade. Per project wordt er geïnventariseerd of er sprake is van risico's. Deze worden zoveel mogelijk gekwantificeerd.

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.

#### 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 vastgoedmarkt. Periodiek worden de risico's van de beheersmaatregelen in kaart gebracht en geëvalueerd. Eind 2016 heeft deze voor het laatst plaatsgevonden. 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 als dat nodig is 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 (kans x impact). 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	25% van het verwachte resultaat	Risico	Risicoprofiel Herziening	Risico jaarrekening 2015	Risicoprofiel jaarrekening 2015
BT Grift III	386.000	1.178.000	792.000	1.177.500	1.056.000
BT Posthoornweg West	6.000	-	-	27.868	22.000
BT Parallelweg	-	-	-	12.500	12.000
<b>Subtotaal bedrijventerreinen</b>	<b>392.000</b>	<b>1.178.000</b>	<b>792.000</b>	<b>1.217.868</b>	<b>1.090.000</b>
De Gerner Marke	483.000	218.000	-	217.500	-
Vechtstraat	1.000	-	-	-	-
Waterfront	378.000	15.000	-	217.000	202.000
Westerbouwlanden Noord	1.340.000	295.000	-	820.000	-
De Nieuwe Landen	188.000	24.000	-	24.000	-
De Nieuwe Landen II	353.000	270.000	-	175.000	-
De Koele	95.000	50.000	-	50.000	-
Muldersveld II	69.000	20.000	-	-	-
Oosterdalfsen	504.000	400.000	-	400.000	121.000
De Koppeling	25.000	-	-	-	-
Muldersweg	26.000	10.000	-	-	-
<b>Subtotaal woningbouwlocaties</b>	<b>3.436.000</b>	<b>1.302.000</b>	<b>-</b>	<b>1.903.500</b>	<b>323.000</b>
1% rentestijging *)		625.000	625.000	-	
Kostenstijging / opbrengsten daling		571.000	571.000	455.646	456.000
<b>Subtotaal exploitatieoverstijgend</b>	<b>-</b>	<b>1.196.000</b>	<b>1.196.000</b>	<b>455.646</b>	<b>456.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.828.000</b>	<b>3.676.000</b>	<b>1.988.000</b>	<b>3.577.014</b>	<b>1.869.000</b>

\* Het risicoprofiel is afgerond naar boven op € 1.000

Op basis van de bovengenoemde analyse is het niet nodig de reserve grondexploitatie aan te passen. Het totale risico is ongeveer € 2 miljoen. Bij de inschatting van de risico's is er rekening mee 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. Bij de risico inschatting is een risico voor stijgende rente, zoals ook eerder is besproken in deze MPG 2017. Voor de rente is reeds 0,2% ingerekend in de grondexploitaties (1% - 0,8%). Voor het risico op een aanvullende rentestijging van 1% is een risicobuffer opgenomen.

### Beheersmaatregelen

Om de risico's te beheersen heeft de gemeente Dalfsen verschillende beheersmaatregelen. Deze worden genomen om tijdig bij te kunnen sturen op de risico's die er worden gelopen.

Risico	Maatregel
Bedrijfsvoering grondexploitaties	<ul style="list-style-type: none"><li>• Jaarlijks actualiseren van in exploitatie genomen gronden. Deze worden opgenomen in de MPG.</li><li>• Marktvaaganalyse voor bouwgrond en effecten daarvan op de waardering van gronden. Deze is eind 2015 uitgevoerd. Eén keer per twee á drie jaar (afhankelijk van de ontwikkelingen) wordt een nieuw onderzoek verricht.</li><li>• Parameters en uitgangspunten actueel houden en financieel vertalen om op tijd resultaten bij te kunnen sturen.</li><li>• Afweging (tussentijdse) winstnemingen.</li><li>• Afweging wel of niet storten in reserves.</li><li>• Verbeteren informatievoorziening gemeenteraad, mede door het opstellen van een MPG.</li><li>• Terughoudend aankoopbeleid.</li><li>• Afweging afstoten van gronden die zeker niet in exploitatie genomen worden.</li></ul>
Europese en Rijksmaatregelen, macro economische ontwikkelingen en financiële- /economische crisis	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbeteren risicomanagement grondbeleid.</li><li>• Bepalen weerstandsvermogen grondexploitaties.</li><li>• Jaarlijks herzien van de grondexploitaties en de inschattingen aanpassen aan de huidige marktomstandigheden.</li><li>• In beeld brengen risicovolle grondexploitaties.</li></ul>
Consumentenvertrouwen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorlichting.</li></ul>
Stagnatie bouw	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uitvoeren van marktonderzoek naar bedrijventerreinen en een behoefteonderzoek naar de woningmarkt.</li><li>• Marktpartijen betrekken bij bouwprojecten.</li></ul>
Minder belangstelling bouwgrond	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlagen uitgifteprijs (grote) kavels.</li><li>• Waar mogelijk herverkaveling.</li><li>• Doorlopend uitgifteproces in plaats van 1x per jaar een uitgifteronde.</li></ul>

## 6.2 Weerstandvermogen

In de vorige paragraaf is weergegeven dat grondexploitaties risico's met zich meebrengen. Deze mogelijke risico's worden gedekt door een buffer; de algemene reserve grondexploitaties.

Om de omvang van de algemene reserve grondexploitaties (weerstandvermogen) te bepalen werd in het verleden een statische methode gehanteerd. De methode hing af van de boekwaardes, de nog te maken kosten en de verwachte winst. In de nota reserves en voorzieningen (2015 - 2018) is een gewijzigde methode opgenomen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van geïnventariseerde risico's (zie vorige paragraaf). Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat bij winstgevendende exploitaties de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's van deze exploitatie op te vangen.

Op basis van risicoafweging is een algemene reserve grondexploitaties van € 2,0 miljoen genoeg. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2016 € 3,6 miljoen. Dat betekent dat de reserve voldoende is om de risico's te dekken. Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van € 1,6 miljoen vrijvallen. Bij de jaarrekening 2016 zal hier een voorstel voor worden gedaan.

Volgens deze gegevens kan het volgende verloop worden weergegeven voor de benodigde bijdrage vanuit/aan de algemene reserve vrij besteedbaar.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	3.622.160	2.559.705	1.869.000	1.988.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	3.938.882	1.580.636	3.989.829	3.589.486
<b>Bijdrage reserve vrij besteedbaar</b>	<b>316.722</b>	<b>-979.069</b>	<b>2.120.829</b>	<b>1.601.486</b>

## 7. Wijzigingen in regelgeving

### **Vennootschapsbelasting:**

Per 1 januari 2016 vallen de grondexploitaties onder de vennootschapsplicht. De activiteiten van de grondexploitaties gaan voor Dalfsen door de ondernemerspoort. Dit geldt alleen voor de bouwgronden in exploitaties en de NIEGG-locaties. De overige gronden (zie hierna BBV wijzigingen) vallen buiten het cluster grondexploitaties en worden pas op het moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld in het cluster ingebracht. Dat betekent dat voor alle exploitaties een (fiscale) openingsbalans is opgesteld. Deze openingsbalans is bepaald op basis van de netto contante waarde methode. Hierbij zijn alle toekomstige kasstromen contant gemaakt naar 1 januari 2016. De waarde die op de (fiscale) openingsbalans is opgenomen valt buiten de fiscale heffing. Tijdens de resterende looptijd van de exploitaties valt de waarde van de openingsbalans vrij. De waarde van de openingsbalans valt vrij afhankelijk van de werkelijke gerealiseerde verkopen. De Vennootschapsbelasting is een belasting die verantwoord moet worden in de programmarekening en heeft hierdoor geen effect op de resultaten van de grondexploitaties.

De aangifte over 2016 zal worden opgesteld naar afronding van de jaarrekening 2016. Daarnaast moet er nog duidelijkheid komen over enkele uitgangspunten. Op basis van de huidige aannames is een voorlopige inschatting gemaakt van de vennootschapsbelasting met betrekking tot de grondexploitaties. Door de vrijval vanuit de openingsbalans is de inschatting dat over 2016 geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden. De definitieve last zal worden vastgesteld bij het indienen van de aangifte.

### **BBV wijziging:**

In maart 2016 heeft de commissie BBV de definitieve notitie grondexploitaties 2016 uitgebracht. In deze notitie zijn een aantal wijzigingen opgenomen met betrekking tot de verantwoording van de grondexploitaties. De wijzigingen gaan in per 1 januari 2016, mede omdat een aantal wijzigingen ook effect hebben op de fiscale grondslagen en de commissie zoveel mogelijk aansluiting wil hebben op de fiscale grondslagen. De wijzigingen moeten worden verwerkt als een stelselwijziging en zijn hierdoor verwerkt in de balans per 1 januari 2016. Eventuele wijzigingen moeten direct in het vermogen worden verwerkt. De wijzigingen hebben voor gemeente Dalfsen geen effect op het vermogen per 1 januari 2016. Hieronder wordt kort op een aantal belangrijke aanpassingen ingegaan.

#### *Presentatie niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden*

De gronden die door de gemeente nog niet in exploitatie zijn genomen stonden per 31 december 2015 op de balans onder de voorraden. Deze gronden zijn geïnclassificeerd als niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) of overige gronden. Op basis van de BBV moeten de gronden die nog niet in een transformatieproces zijn opgenomen geïnclassificeerd worden onder de gronden in de categorie "materiële vaste activa". Dit heeft als gevolg dat de gronden onder deze categorie per 1 januari 2016 zijn overgeboekt. Het BBV heeft aangegeven dat met deze re-classificatie geen afboekingen verricht hoeven worden (wellicht veroorzaakt door aanpassing waarderinggrondslag) en dat de gemeente tot uiterlijk 31 december 2019 de mogelijkheid heeft om waardedalingen in de gronden te verwerken. Per 1 januari 2016 was de marktwaarde van deze gronden hoger of gelijk aan de boekwaarde per 1 januari 2016. Hierdoor is het risico op een afwaardering gering. In 2016 is beoordeeld welke NIEGG locaties in exploitatie genomen kunnen worden. Hiervoor zijn in 2016 de exploitaties De Koppeling en Muldersweg door de raad goedgekeurd als grondexploitatie en hierdoor geïnclassificeerd als onderhanden werk.

#### *Kosten toerekening Overige gronden / NIEGG-gronden*

De overige gronden en NIEGG-gronden worden geïnclassificeerd als materiële vaste activa. Gelijk aan de overige materiële vaste activa worden er geen kosten en rente toegerekend aan dit actief. Dit wordt veroorzaakt doordat er voorlopig geen waarde toevoeging plaatsvindt aan de gronden. De regelgeving gaat er vanuit dat het toevoegen van waarde aan gronden gebeurt op het moment dat er een concrete ontwikkeling plaats vindt.

Kosten die gemaakt worden voor voorbereidingskosten voor toekomstige grondexploitaties worden verantwoord onder de immateriële vaste activa als ontwikkelingskosten. In 2016 zijn er voorbereidingskosten gemaakt voor de toekomstige exploitaties Stappenbelt, Het kleine Veer, 't Gruthuuske en Hoonhorst van totaal € 121.000,-. De voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar

worden geactiveerd. De verwachting is dat deze exploitaties op korte termijn aan de raad worden voorgelegd om in te brengen als grondexploitaties. De voorbereidingskosten worden dan ingebracht op deze exploitaties. Op het moment dat een grondexploitatie wordt vastgesteld (na vaststelling door de raad, inclusief een kostenbegroting) worden de voorbereidingskosten overgeboekt tegen de boekwaarde naar de bouwgrond in exploitatie (voorraden).

#### *Looptijd langer dan 10 jaar*

De regelgeving geeft aan dat het niet wenselijk is dat grondexploitaties een looptijd hebben die langer is dan 10 jaar. Vanuit de regelgeving ligt hier geen harde eis dat een exploitatie niet langer mag zijn, maar er moeten maatregelen genomen worden die het risico voor de gemeente beperken. Belangrijk is dat de gemeente financieel 'in control' is over de exploitaties. Ook als deze langer loopt dan 10 jaar. In de huidige programmering zijn er een aantal exploitaties waar de laatste uitgifte is geprognosticeerd in 2026. Dat betekent dat er nog wat afrondende werkzaamheden zullen plaatsvinden in 2027. Gezien het beperkte risico zijn hier geen aanvullende beheersmaatregelen genomen, anders dan dat de kosten zijn geïndexeerd en er periodiek marktonderzoek wordt gedaan naar de vraag. Alle opbrengsten worden naar verwachting binnen de 10-jaars termijn gerealiseerd. Na jaar 10 worden de nog te maken kosten gedekt uit het positieve saldo van de grondexploitatie op dat moment. De eventuele tegenvallende verkopen in de laatste jaren zijn dan voldoende gedekt.

#### *Rentetoerekening aan de grondexploitaties en disconteringsvoet*

De bepaling van het rentepercentage voor rentetoerekening en de disconteringsvoet is gewijzigd. Het rentepercentage wordt bepaald op basis van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Voor de disconteringsvoet is vastgesteld dat deze moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie.

#### *Tussentijdse winstname*

Voor het bepalen van eventuele tussentijdse winsten moet worden aangesloten op de 'percentage of completion' methode (POC). Deze methode schrijft voor dat tussentijdse winst genomen moet worden op basis van de voortgang van het project. Er moet dan wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- Het resultaat op de grondexploitaties kan betrouwbaar worden ingeschat.
- De grond moet zijn verkocht.
- De kosten moeten zijn gerealiseerd.

In de nota grondbeleid is opgenomen dat winst genomen wordt op het moment dat de grondexploitatie een negatieve boekwaarde heeft (meer opbrengsten dan kosten), min de nog te maken kosten. Als gekeken wordt naar de eisen vanuit de BBV, dan kan worden gesteld dat de beschreven methode in de nota grondbeleid aansluit op de verwerkingswijze op basis van de POC methode. Bij de gehanteerde systematiek wordt aan alle drie de eisen voldaan.

## Bijlage Bijlage I Programmering

		Totaal		Gerealiseerd	Nog te realiseren	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
		Totaal	Gerealiseerd	in 2016												
<b>Industrieterreinen</b>																
De Griff III		14,6	1,4	0,6	13,2	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Posthoornweg West		4,2	3,8	-	0,4	0,4										
Parallelweg		2,9	2,7	0,1	0,2	0,2										
		<b>21,7</b>	<b>7,9</b>	<b>0,7</b>	<b>13,8</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	
Stappenbeld (voorbereidingsfase)					1,1											
	<b>Beschikbare industrieterreinen</b>				<b>14,9</b>											
<b>Woningbouw</b>																
De Gemer Marke	Dalfsen	494	486	2	8	4	4									
Vechtstraat	Dalfsen	10	10	2	-											
Waterfrontgebied	Dalfsen	78	48	12	30	15	15									
Oosterdalfsen	Dalfsen	256	42	42	214	34	34	24	27	23	23	22	27	-	-	
Westerbouwlonden Noord	Nieuwleusen	448	152	12	296	37	33	29	29	29	29	29	27	27	27	
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	191	167	4	24	12	6	6								
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	119	24	1	95	14	11	10	10	10	10	10	10			
De Koppeling	Lemelerveld	3	-	-	3	2	1									
De Koele	Hoonhorst	43	40	1	3	3										
Muldersweg	Oudleusen	20	-	-	20		3	3	2	2	2	2	2	2	2	
Muldersveld II	Oudleusen	33	30	-	3	3										
		<b>1.695</b>	<b>999</b>	<b>76</b>	<b>696</b>	<b>124</b>	<b>107</b>	<b>72</b>	<b>68</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>66</b>	<b>39</b>	<b>29</b>	-
Uitbreiding Hoonhorst (voorbereidingsfase)	Hoonhorst	16	-		16											
		<b>1.711</b>	<b>999</b>		<b>712</b>											