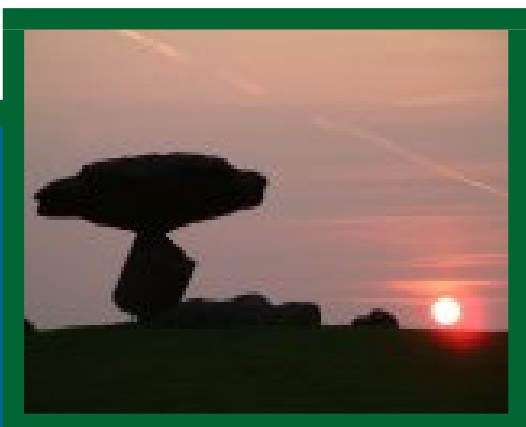




Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG)

2019



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 LEESWIJZER.....	3
2 SAMENVATTING	4
2.1 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN.....	4
2.2 RESULTATEN POSITIEF DOOR TUSSENTIJDSE WINST NAME.....	4
2.3 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	5
3. UITGANGSPUNTEN	7
3.1 PROGRAMMERING.....	7
3.2 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	8
3.3 RENTETOEREKENING.....	9
3.4 DISCONTERINGSVOET.....	9
3.5 VERKOOPPRIJZEN.....	9
4. GRONDEXPLOITATIES	10
4.1 DE GRIFT III.....	11
4.2 'T FEBRIEK (STAPPENBELT).....	13
4.3 DE GERNER MARKE.....	15
4.4 WATERFRONT.....	17
4.5 OOSTERDALFSEN.....	19
4.6 KLEINE VEER.....	21
4.7 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	22
4.8 DE NIEUWE LANDEN.....	24
4.9 DE NIEUWE LANDEN II.....	26
4.10 DE KOPPELING.....	28
4.11 DE KOELE.....	29
4.12 MULDESVELD II.....	30
4.13 MULDESWEG.....	31
5. GRONDEN MVA & VOORBEREIDINGSKREDIET	32
6. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	34
6.1 RISICOMANAGEMENT.....	34
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	37
BIJLAGE	38
BIJLAGE I PROGRAMMERING.....	38

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de MPG 2019 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.

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 Algemene ontwikkelingen

In 2018 heeft de raad ingestemd met het doorvoeren van grondprijisdifferentiatie. Dit heeft ook geleid tot aanpassing van de grondprijzen per januari 2019. Hierbij zijn de prijzen aangepast op basis van extern marktonderzoek. In de markt is zichtbaar dat er nog steeds vraag is naar woningbouw kavels, er zijn in 2018 succesvolle uitgiften geweest in o.a. Oosterdalfsen. Net zoals vorig jaar is zichtbaar dat het proces tot werkelijke overdracht van de grond veel tijd in beslag neemt. In 2018 zien we ook dat gegadigden hun optie tot aankoop terug geven aan de gemeente. Een oorzaak hiervan kan gezocht worden in de sterk stijgende bouwkosten.

Voor de industrielocaties zien we ook een sterke toename van de vraag. We zien dit terug in het aantal verkopen, niet alleen in het aantal verkopen in 2018 (waar de gepasseerde ha uitkomt op 1,4 ha (begroot 1,3 ha), maar met name doordat een aantal verkopen die eind 2018 zijn getekend en in 2019 daadwerkelijke zijn gepasseerd. De financiële effecten hiervan zien we vooral terug in 2019, In de MPG 2019 is dit wel zichtbaar doordat de programmering korter is geworden.

In 2018 zijn onderzoeken gedaan naar de vraag naar industrielocaties en is er een woningbehoefteonderzoek verricht. Beide onderzoeken laten zien dat in de programmering ruimte zit op meer productie. De opgenomen programmering lijkt hierdoor voorzichtig te zijn.

Voor de kosten zijn eind 2018 actualisaties gedaan van de nog te maken civiel technische ramingen. Hierbij zijn de actuele prijzen meegenomen. Deze ramingen zijn wel hoger wat veroorzaakt wordt door de prijsstijgingen.

De sterke toename in de vraag en het aantal kavels die worden verkocht hebben tot gevolg dat de lopende exploitaties sneller vol zullen zijn. Dit heeft tot gevolg dat gekeken zal moeten worden naar mogelijke uitbreidingslocaties. Deze mogelijkheden worden onderzocht.

2.2 Resultaten positief door tussentijdse winst name

Jaarlijks wordt op basis van het percentage van de voortgang van de grondexploitaties beoordeeld of op de grondexploitaties een tussentijdse winst gerealiseerd moet worden. Deze methode is vorig jaar voor het eerst toegepast (aanscherping regelgeving), waardoor in het boekjaar 2017 circa € 5,5 mln. tussentijdse winst is gerealiseerd. Voor het boekjaar 2018 is deze tussentijdse winst op dezelfde methode bepaald. Bij het bepalen van deze winst worden specifieke project risico's in mindering gebracht. De winst ligt in 2018 lager dan vorig jaar, wat veroorzaakt wordt door de inhaalslag die in 2017 is gedaan. De tussentijdse winstname in 2018 zijn met name het gevolg van de verkopen die in 2018 zijn gerealiseerd.

In 2018 zijn de grondexploitatie Posthoornweg en de Parallelweg afgesloten. Deze tussentijdse winsten zijn verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties. Het boekjaar 2018 sluit met een positief resultaat van circa € 857.000. Bij de najaarsnota 2018 is een indicatie gegeven dat een verwachte winstname voor 2018 gerealiseerd zal worden die ligt tussen de € 400.000 en 500.000. Het resultaat is als volgt opgebouwd:

X € 1	Resultaat	
BT Grift III	230.000	Tussentijdse winstname
De Gerner Marke	80.000	Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	600.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwlonden Noord	50.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	70.000	Tussentijdse winstname
Parallelweg	33.000	Afsluiting project
Den Hulst	-206.000	Aanpassing waardering i.v.m contractuele afspraken die in 2017 zijn afgestemd met de raad
Totaal	857.000	

2.3 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 8,6 mln. (jaarrekening 2018: € 9,5 mln.). De belangrijkste oorzaak van de daling van het resultaat is de tussentijdse winst name van € 1.0. mln. en de hogere kosten die zijn ingerekend doordat voor de MPG 2019 de civieltechnische ramingen geactualiseerd zijn. Deze kosten hebben een sterke toename ten opzichte van vorig jaar.

	Boekwaarde 31-12-2018	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Grift III	5.873.000	1.096.000	1.210.000	1.469.000	8.593.000	-41.000
Stappenbelt	918.000	3.000	3.000	180.000	1.116.000	-15.000
De Gerner Marke	574.000	246.000	261.000	94.000	933.000	-3.000
Waterfront	-1.431.000	311.000	330.000	1.074.000	-50.000	23.000
Oosterdalfsen	2.911.000	966.000	1.088.000	4.136.000	8.149.000	-14.000
Kleine Veer	220.000	309.000	322.000	160.000	700.000	2.000
Westerbouwl. Noord	10.106.000	4.031.000	4.914.000	3.906.000	19.151.000	-225.000
De Nieuwe Landen	456.000	116.000	126.000	518.000	1.104.000	-4.000
De Nieuwe Landen II	1.662.000	1.201.000	1.463.000	1.406.000	4.505.000	27.000
De Koppeling	135.000	62.000	64.000	51.000	252.000	-2.000
De Koele	23.000	97.000	101.000	92.000	216.000	1.000
Muldersveld II	150.000	37.000	39.000	37.000	227.000	-1.000
Muldersweg	764.000	120.000	147.000	468.000	1.421.000	-43.000
	22.361.000	8.595.000	10.068.000	13.591.000	46.317.000	-295.000

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A+ D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2019 tegen 2% rente.

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

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting weer van de status per grondexploitaties. Op totaal niveau kan geconcludeerd worden dat de grondexploitaties goed lopen en dat in 2018 veel gronden zijn verkocht. In onderstaand overzicht is een korte toelichting opgenomen op een aantal bijzonderheden van de desbetreffende exploitaties. In de MPG 2019 is per exploitatie een meer gedetailleerde weergave opgenomen.

√ = Loopt conform planning

O = Loopt achter, maar risico beperkt

X = Loop achter, actief monitoren en waar nodig bijsturen is gewenst

Exploitatie	Verkopen	Kosten	Resultaat	Planning	Risico	Toelichting
Grift III	√	√	√	√	√	
Stappenbelt	√	√	√	√	√	
De Gerner Marke	√	√	√	√	√	
Waterfront	√	√	√	√	√	
Oosterdalsen	√	√	√	√	√	
Kleine Veer	√	√	√	√	√	
Westerbouwl. Noord	O	√	√	√	√	De verwachte verkopen voor 2018 zijn voor deze exploitaties niet gehaald. Een aantal verkopen zijn begin 2019 gepasseerd.
De Nieuwe Landen	O	√	√	√	√	
De Nieuwe Landen II	O	√	√	√	√	
De Koppeling	O	√	√	√	√	
De Koele	O	√	√	√	√	
Muldersveld II	√	√	√	√	√	
Muldersweg	√	√	√	√	√	

3. Uitgangspunten

De uitgangspunten worden zorgvuldig geformuleerd en waar mogelijk onderbouwd met onderzoeken. De raad heeft de uitgangspunten met de begroting 2019 vastgesteld. In de MPG worden inschattingen van de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties gemaakt. 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

Periodiek wordt er onderzoek gedaan naar de woningbehoefte binnen gemeente Dalfsen. In het najaar van 2018 zijn er twee onderzoeken gedaan. Het gaat hierbij om een woningmarktonderzoek en een vraagonderzoek voor de industrielocaties. Uit de onderzoeken blijkt dat de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit.

Woningbouwprogramma:

Het woningmarktonderzoek van 2018 laat zien dat de berekende woningvraag groter is dan het woningaanbod, wanneer er gekeken wordt naar de bestaande voorraad. Er is sprake van een tekort van 1.327 woningen in de periode 2018-2023. Per jaar ligt de gemiddelde vraag op 265 woningen. Het berekende vraagoverschot is groter dan het tekort in het vorige onderzoek. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat meer mensen die zich willen vestigen in de gemeente en een sterke stijging aan starters die graag in de gemeente willen (blijven) wonen. Daarnaast hebben de huidige economische omstandigheden naar verwachting een grote invloed op de uitkomst van het onderzoek. Het onderzoek toont aan dat in alle prijscategorieën een tekort bestaat.

In de programmering van de grondexploitaties zijn 413 kavels opgenomen die nog verkocht moeten worden. Als het vraagoverschot doormiddel van (gemeentelijke) nieuwbouwprojecten ingevuld wordt dan zullen nieuwe exploitaties opgezet moeten worden. De gehanteerde programmering is hierbij voorzichtig en gaat voor de fasering voor het boekjaar 2019 voornamelijk uit van concrete afspraken die hierover met afnemers vastliggen.

De realisatie van 2018 bedroeg 138 gepasseerde kavels, waar in de MPG rekening was gehouden met 228. De oorzaak ligt in een aantal specifieke casussen, zoals het nog niet kunnen realiseren van de SAOW locatie, vertraging in het daadwerkelijk passeren van de kavels door langere processen.

Bedrijfslocaties:

In 2018 is er in totaal 0,7 ha. aan industrieterrein verkocht op de bedrijventerrein De Grift III, 0,2 ha op de Parallelweg en 0,5 ha op Stappenbelt. Totaal is hiermee circa 1.4 ha aan industrieterreinen verkocht. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de afname van gronden die begin 2019 passeren. Het gaat hierbij om totaal circa 8,7 ha. Dit is een mooie ontwikkeling en prestatie, waarbij zichtbaar is dat er veel behoefte is aan industrielocaties binnen de gemeente. Door deze geprognostiseerde verkopen en de overige intentie overeenkomsten blijft er nog een beperkt aantal ha over voor de verkoop. Eind 2018 is door BMC een behoefteonderzoek bedrijven op bedrijventerreinen gemeente Dalfsen uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat er behoefte is aan circa 17,5 ha nieuwe bedrijvenlocaties. Er is nog circa 12 ha beschikbaar, waarbij wel rekening gehouden moet worden dat hiervan circa 8,6 ha verkocht/nog niet gepasseerd is.

3.2 Kosten- en opbrengstenstijging

Bij het opstellen van de actualisaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkoop) 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.

Als we kijken naar de kosten die gemaakt moeten worden voor woon- en bouwrijp maken dan is zichtbaar dat de prijsstijgingen in deze categorie hoger liggen dan waar in het verleden rekening mee is gehouden. De indexcijfers GWW van het centraal bureau voor de statistiek¹ geven hier een indicatie in. Voor bouwrijp maken van terreinen ligt de index op 9,7%² en voor wegen met gesloten verharding ligt de index op 8,7%². Voor grond-, weg- en waterbouw ligt de index op 6,2%². In het afgelopen jaar is zichtbaar dat de prijzen sterk zijn gestegen. Per jaar einde zijn de civiel technische ramingen herijkt op basis van prijzen per eind 2018. Hier zijn de genoemde prijsstijgingen in verwerkt.

De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond-, weg- en wegenbouwkosten (GWW). Metafoor (onderzoeksbureau) publiceert in haar outlook grondexploitaties 2019³ dat de jaarmutatatie meerjarig rond de 2% zal liggen. De lopende grondexploitaties van de gemeente kennen door de voorspoedige verkopen een korte looptijd, hierdoor is er voor gekozen om voor de doorrekeningen het midden van de bandbreedte 2020-2021 te kiezen en 3% te hanteren. Zie onderstaande tabel:

BOUWKOSTEN WONINGBOUW – BANDBREEDTES PARAMETERS					
BOUWKOSTEN, INCL. MARKEFFECT	2019		2020 - 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Bouwkosten – Top locatie	6%	8%	4%	6%	2%
Bouwkosten – Basis locatie	4%	6%	2%	4%	2%
Bouwkosten – Matige locatie	2%	4%	1%	3%	2%

Figuur 1: Bron: Metafoor-Outlook grondexploitaties 2019

Eind 2018 heeft de raad ingestemd met het doorvoeren van prijsdifferentiatie. Op basis van extern onderzoek en interne analyses zijn nieuwe grondprijzen vastgesteld. Bij het vaststellen van de prijzen is rekening gehouden met prijsdifferentiatie. In deze analyse hebben wij gezien dat de prijzen gestegen zijn. Voor de opbrengstenstijging is een voorzichtige inschatting gemaakt.

De verwachting is dat deze stijging vertraagd kan worden doorgezet in de grondprijzen. De grondprijzen zijn voor 2019 opnieuw vastgesteld. De Outlook grondexploitaties 2019 van Metafoor geeft aan dat een grondwaardestijging voor een midden woningmarktgebied ligt tussen de 1% en 4%.

WONINGBOUW – BANDBREEDTES PARAMETERS					
WONINGPRIJZEN (Gecorrigeerd naar prijzen per m2)	2019		2020 - 2021		2022 >
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Woningbouw vrije sector – Top woningmarktgebied	5%	10%	3%	6%	2%
Woningbouw vrije sector – Midden woningmarktgebied	3%	6%	1%	4%	2%
Woningbouw vrije sector – Matig woningmarktgebied	1%	2,5%	1%	2,5%	2%
Woningbouw Sociaal	0%	2,5%	0%	2,5%	2%

Bij de lopende exploitaties wordt voor het komende jaar uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0% (i.v.m. de reeds vastgestelde prijzen). Voor 2020 is rekening gehouden met 0%, gezien de vooruitblik die gegeven is in het onderzoek van STEC bij de prijsdifferentiatie. Meerjarig wordt uitgegaan van 2,0% in 2022 en verder. Dit is een conservatieve inschatting, als gekeken wordt naar de huidige marktomstandigheden. Er zijn geen grondexploitaties met grondverkoop die op een langere termijn dan 10 jaar zijn geraamd.

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82261NED/table?dl=18330>

² voorlopige cijfers oktober 2018 t.o.v. een jaar eerder

³ <https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2019/>

Op basis van bovengenoemde analyse worden de volgende parameters opgenomen in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

Parameters	2019	2020	2021 e.v.
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	3,0%	3,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	0,0%	2,0%

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 die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen is bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 1,35%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,56%. Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,56%) 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. In 2018 heeft de raad ingestemd met prijsdifferentiatie per kern. De bevoegdheid tot het vaststellen van de verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties ligt bij het college. De prijzen voor 2019 heeft het college vastgesteld (collegebesluit 3263).

Met de raad is gesproken over het monitoren van de doelgroepen die een woningbouwkavel kopen. In 2018 heeft hier geen volledige registratie over plaatsgevonden, omdat dit een nieuwe vraag van de raad is. Voor een groot aantal kavelverkoop in 2018 zijn de doelgroepen wel bekend. In onderstaande tabel is het onderscheid in doelgroepen weergegeven. De komende jaren zal gemonitord worden of hier verandering in plaatsvindt. Belangrijke kanttekening hierbij is dat het aanbod een belangrijke invloed heeft op welke doelgroep hier op inschrijft.

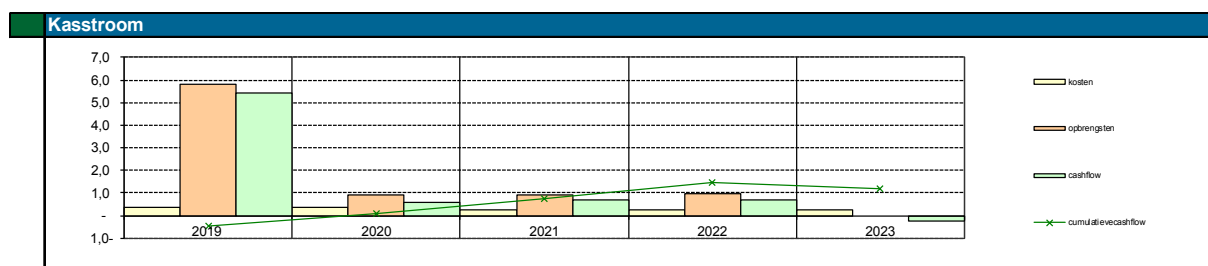
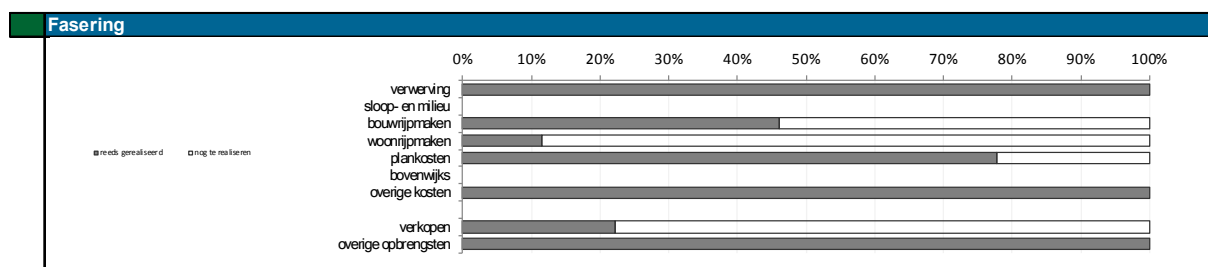
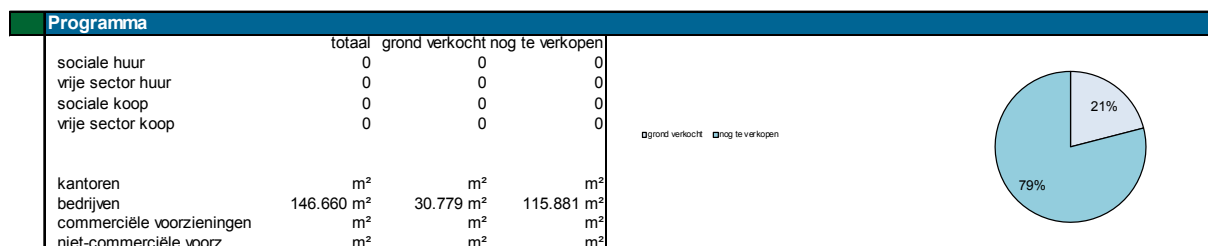
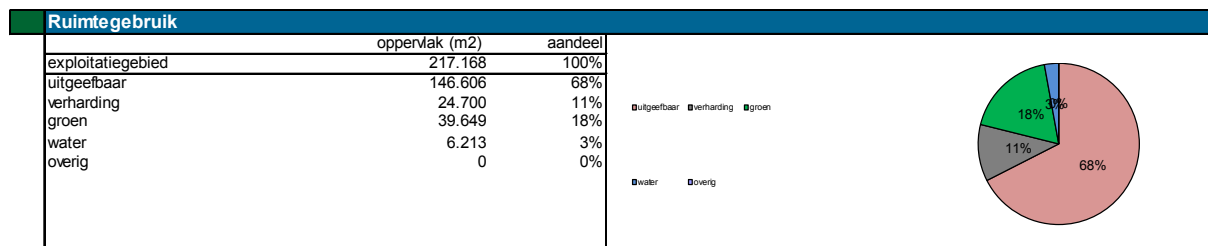
	Lokaal	buiten Dalfsen	Totaal
Starters	39%	12%	51%
Doorstroom	31%	7%	37%
Senioren	12%	0%	12%
Totaal	81%	19%	100%

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 2019 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

Bedrijventerreinen

4.1 De Grift III



Resultaat		Financieringsbehoefte	
	bedrag (euro)		
kosten	7.793.000	huidige boekwaarde	-5.873.000 nadelig
opbrengsten	12.120.000	maximale financiering	-486.000 nadelig
saldo nominaal	4.327.000	renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
kosten- en opbrengstenstijging	-22.000	renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-3.094.000	kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%
op eindwaarde per 31-12-2023	voordelig 1.210.000	opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 1.096.000		
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	507.132		

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 m² van de grond uitgeefbaar.

Ontwikkelingen:

In 2018 zijn er vier kavels verkocht (in totaal 0,69 ha). Begin 2019 is er nog een kavel van circa 6 ha verkocht. Voor enkele andere kavels op De Grift III hebben zich geïnteresseerden gemeld. Met vier partijen zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een intentieovereenkomst (in totaal 3,39 ha.).

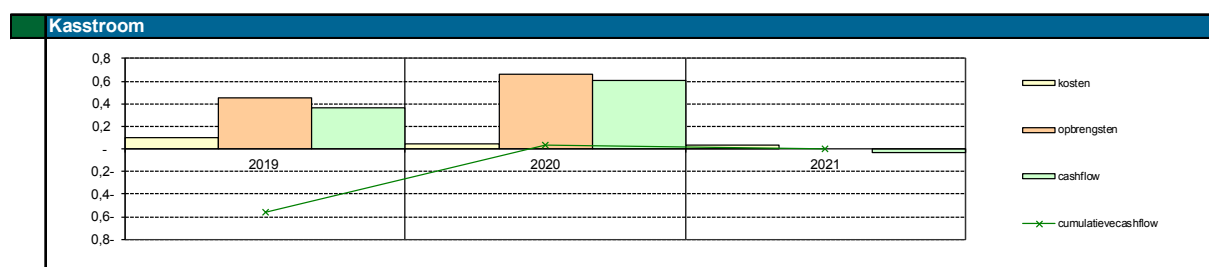
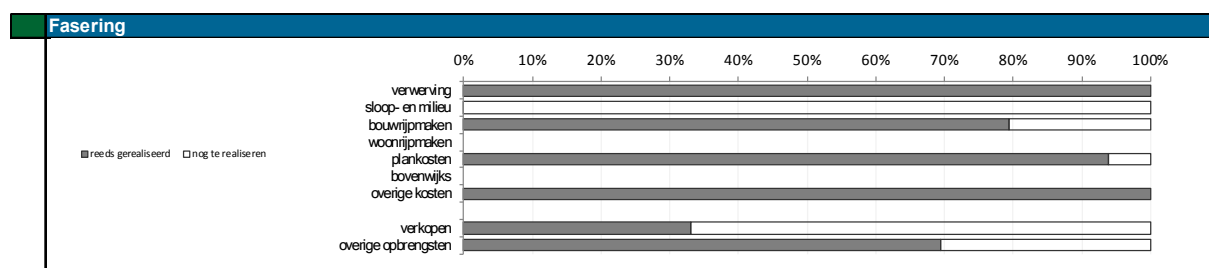
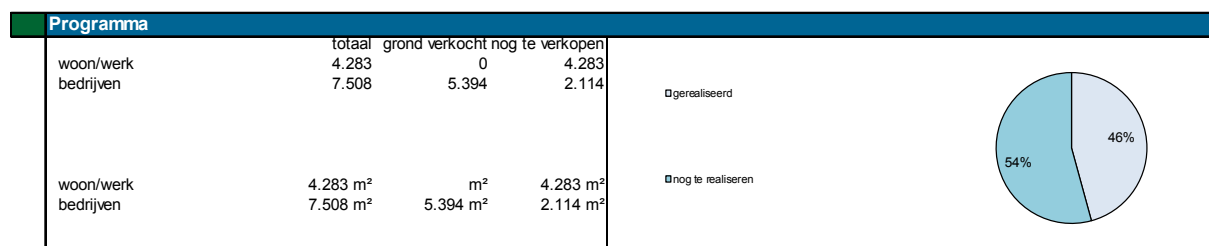
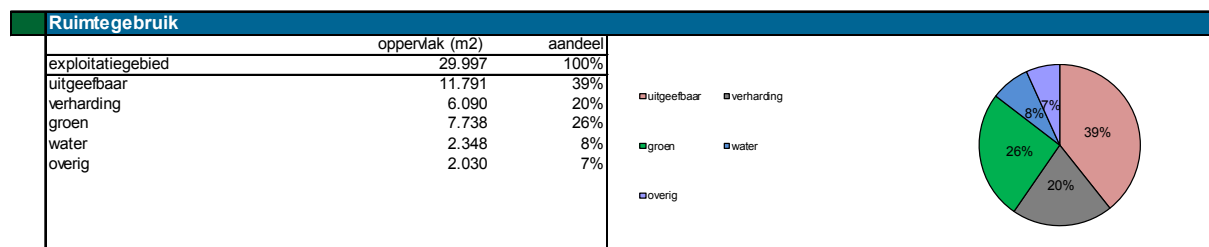
In de programmering van de MPG 2019 wordt voorzien in circa 1,1 ha. per jaar. Dit lijkt op basis van het marktonderzoek en de onderhandelingen die nu lopen realistisch.

Op basis van de verkopen is in 2018 een tussentijdse winst gerealiseerd van € 230.000

Projectgebonden risico's:

De projectgebonden risico's zijn sterk afgenomen, dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat verkopen daadwerkelijk hebben plaatsgevonden. Wel leidt dit tot enkele aanvullende risico's. Voor de Grift III zijn de risico's voor 2019 gekwantificeerd op totaal € 110.000 (2018: 968.00)

4.2 't Febriek (Stappenbelt)



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	2.986.000	huidige boekwaarde -918.000 nadelig
opbrengsten	3.200.000	maximale financiering -566.000 nadelig
saldo nominaal	214.000	
kosten- en opbrengstenstijging	-2.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-208.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 3.000	kostenstijging basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 3.000	opbrengstenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-1.175.100	

Project omschrijving:

De raad van de gemeente Dalfsen heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan "t Febriek – gedeelte Stappenbelt" (september 2017) verdere uitbreiding van de bedrijvigheid in Lemelerveld mogelijk gemaakt. De basis voor deze uitbreiding van het bedrijventerrein "t Febriek – gedeelte Stappenbelt" wordt gevormd door een bedrijfszone omsloten door Constructieweg en de Transportweg, waarbij ontsluiting ervan plaatsvindt via de zuidelijke aantakking en Handelsweg. Daarnaast is er een kleine bedrijfszone tussen de insteekweg (verlengde) Handelsweg en Posthoornweg. Het project is in 2018 in exploitatie genomen. In totaal is ca. 1,18 ha van de grond netto uitgeefbaar.

Ontwikkelingen:

In 2018 zijn er drie kavels verkocht (in totaal 0,70 ha). Begin 2019 is er nog een kavel van 0,228 ha verkocht.

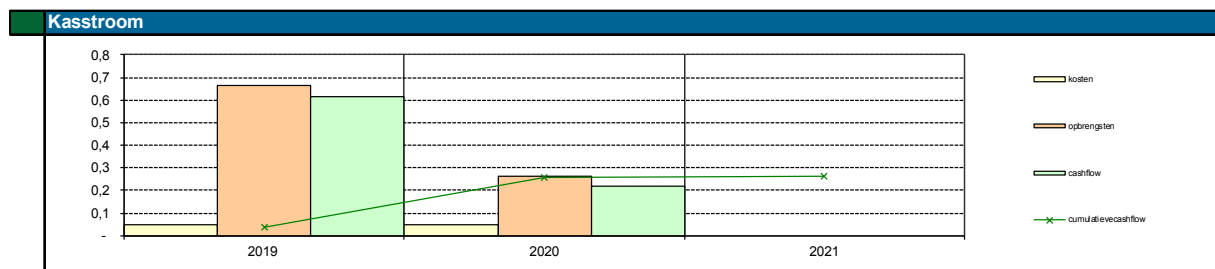
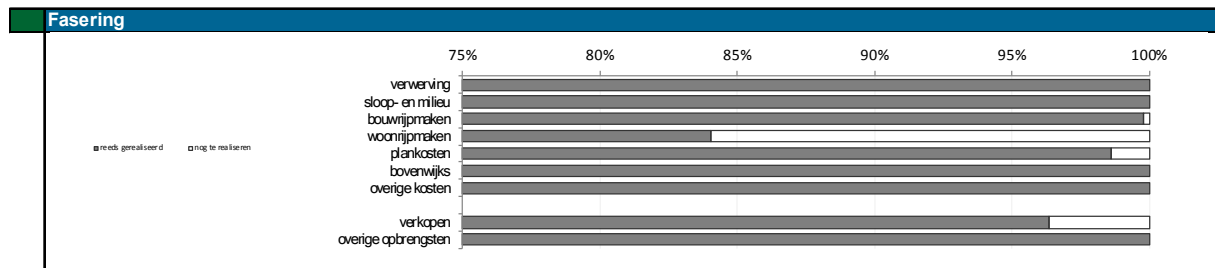
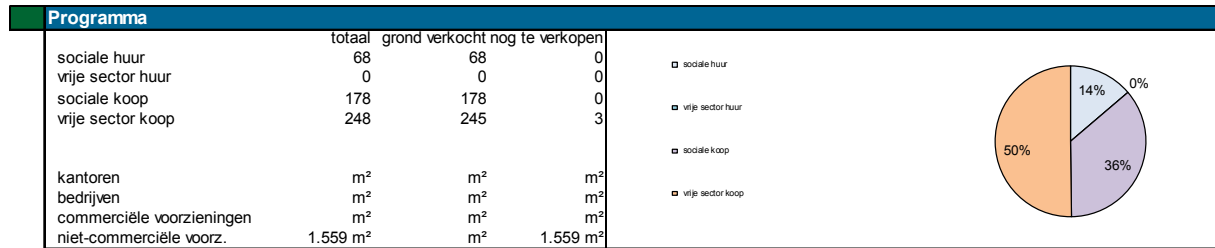
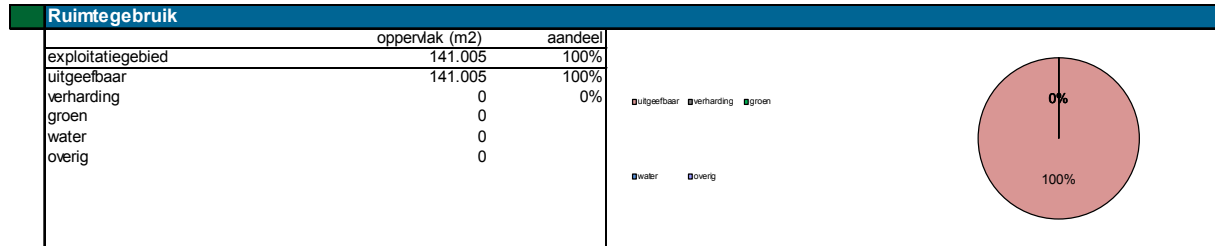
In de programmering van de MPG 2019 wordt voorzien dat de beschikbare kavels (0,6 ha) in 2019 en 2020 verkocht zullen worden. Dit lijkt op basis van het marktonderzoek en de onderhandelingen die nu lopen realistisch.

Projectgebonden risico's

Voor de grondexploitaties zijn geen specifieke risico's gekwantificeerd. Risico's worden met name gelopen over macro economische risico's die als totaal risico's zijn gekwantificeerd.

Woningbouwlocaties

4.3 De Gerner Marke



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	23.100.000	huidige boekwaarde -574.000 nadelig
opbrengsten	26.124.000	maximale financiering 39.000 voordelig
saldo nominaal	3.024.000	
kosten- en opbrengstenstijging	-33.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-2.762.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 261.000	kostenstijging basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 246.000	opbrengstenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	4.937.852	

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 m².

Ontwikkelingen:

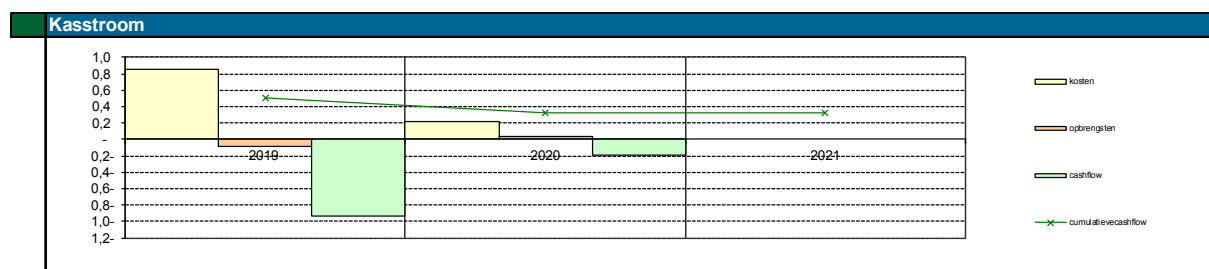
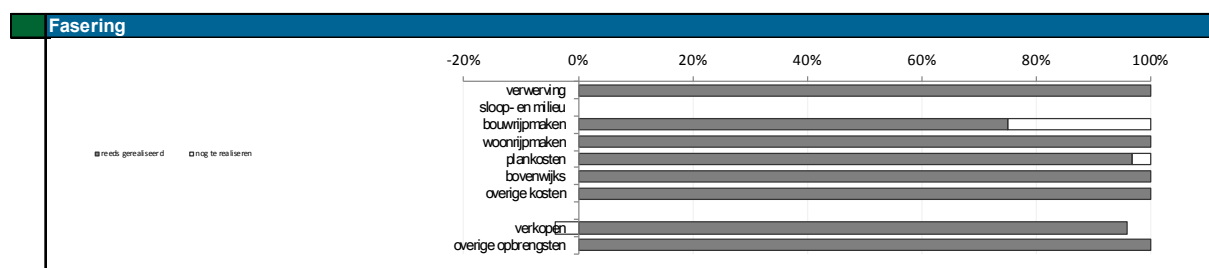
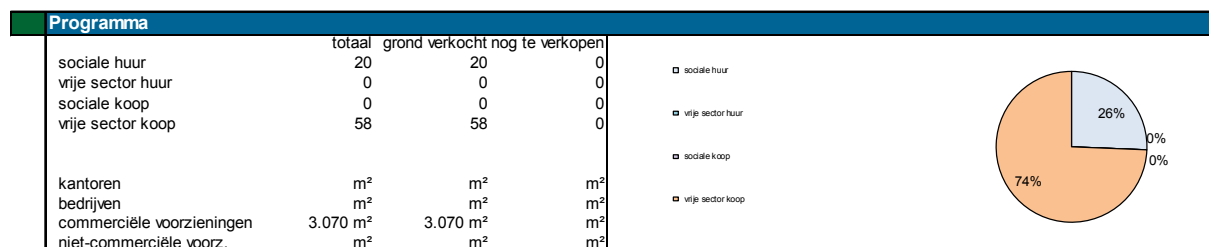
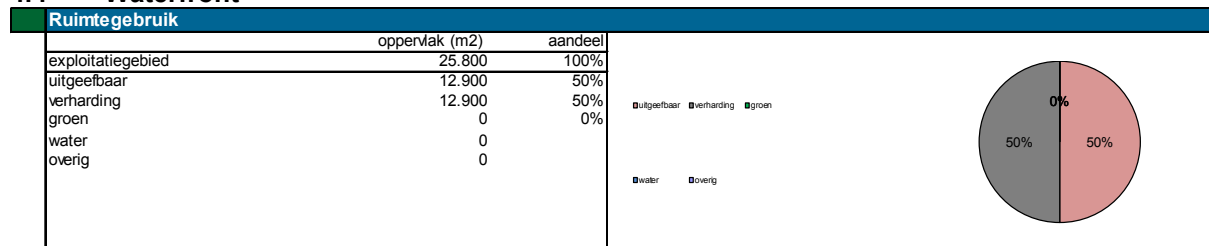
In 2018 is er één kavel verkocht. In totaal zijn er nog drie kavels uit te geven, welke gelijkmatig over de exploitatieduur zijn verdeeld. Dit zijn vooral kavels uit het duurdere segment. Deze worden door de huidige marktomstandigheden minder snel verkocht. Dit heeft ervoor gezorgd dat de te verkopen kavels verder zijn uitgefaseerd. De verkopen lopen via een makelaar.

In de actualisatie per 1 januari 2019 is een winstname van € 80.000 verwerkt.

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 € 53.000. Mede doordat er nog maar een beperkt aantal verkopen moeten plaatsvinden. Voor het weerstandsvermogen wordt er vanuit gegaan dat dit risico door het huidige positief verwachte resultaat kan worden opgevangen.

4.4 Waterfront



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	11.201.000	huidige boekwaarde 1.431.000 voordelig
opbrengsten	11.318.000	maximale financiering 327.000 voordelig
saldo nominaal	117.000	
kosten- en opbrengstenstijging	-14.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	213.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 330.000	kostenstijging basis: 0,0% maximum: 0,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 311.000	opbrengstenstijging basis: 0,0% maximum: 0,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	2.272.121	

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 zijn 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 (inclusief openbare ruimte) is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. Dit is vastgelegd in een raamovereenkomst.

Ontwikkelingen:

In 2017 en 2018 is bouwdeel 4 gerealiseerd en opgeleverd. Dit bouwdeel betreft 13 grondgebonden woningen. Het laatste bouwdeel (3) is nu in ontwikkeling en in verkoop. De programmering is detailhandel en/of horeca en appartementen. De verkoop van vloeroppervlak voor detailhandel verloopt minder dan vooraf werd verwacht. Als er onvoldoende of geen ruimtes voor detailhandel worden verkocht voorziet het bestemmingsplan en de raamovereenkomst in de mogelijkheid om de gehele begane grond om te zetten in woningen. De nu geplande 18 appartementen zijn geheel verkocht. Binnen de programmering is ook ruimte gevonden voor (middel) dure huur met huurprijzen tot € 1.000 per maand. De realisatie van het laatste deel is begonnen in 2018 met de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Momenteel realiseert de bouwer de appartementen. De appartementen kunnen eind 2019 of begin 2020 opgeleverd worden. De openbare ruimte kan vervolgens woonrijp gemaakt worden, waarmee het project afgesloten kan worden.

Projectgebonden risico's:

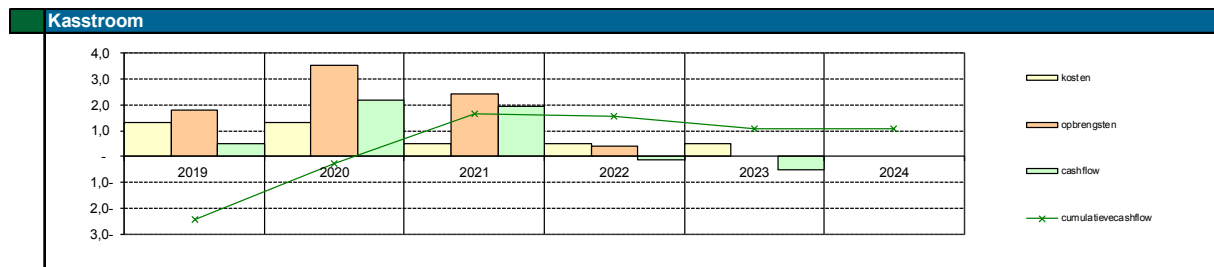
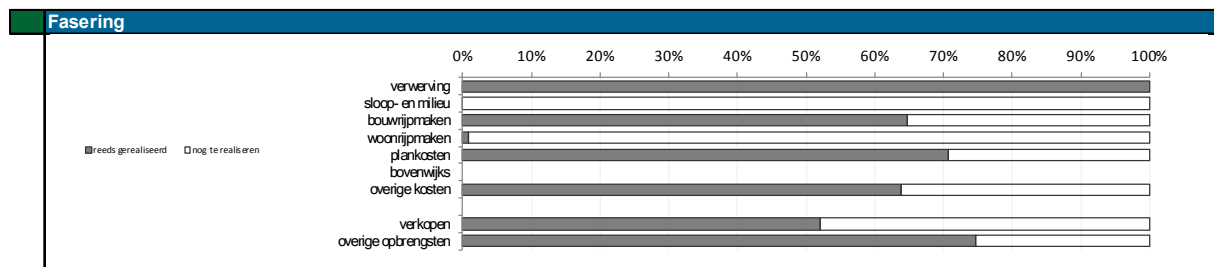
Voor het Waterfront is voor het weerstandsvermogen een totaalrisico van € 160.000 opgenomen. De risico's hebben met name betrekking op de wijziging in verkoopprijzen op het moment dat de bestemming van de ruimte wordt omgezet van commercieel naar woningbouw. Gezien deze onzekerheid is er in 2018 geen tussentijdse winst genomen

4.5 Oosterdalfsen

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

Programma			
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	71	71	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	41	41	0
vrije sector koop	150	71	79

	m ²	m ²	m ²
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen			
niet-commerciële voorz.			



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	16.019.000	huidige boekwaarde -2.911.000 nadelig
opbrengsten	18.611.000	maximale financiering -2.451.000 nadelig
saldo nominaal	2.592.000	
kosten- en opbrengstenstijging	-92.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-1.412.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2024	voordelig 1.088.000	kostenstijging basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 966.000	opbrengstenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	491.308	

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 zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken. Alle kavels in de 1^e fase zijn verkocht. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is. Er wordt nog steeds rekening gehouden met een particuliere ontwikkeling voor het project "Residentie Slingerdael".

Ontwikkelingen:

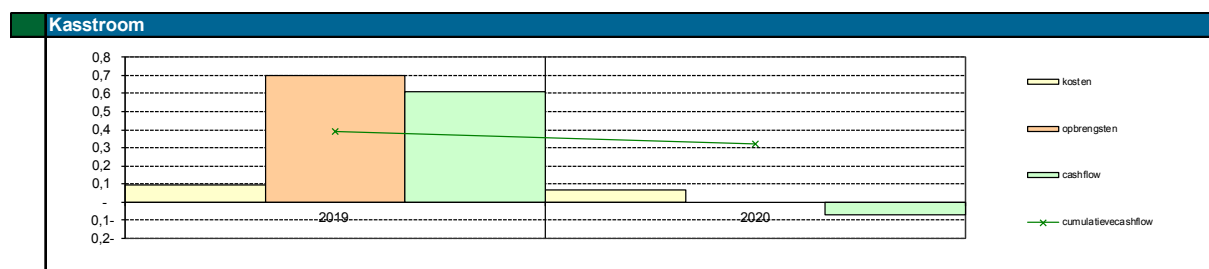
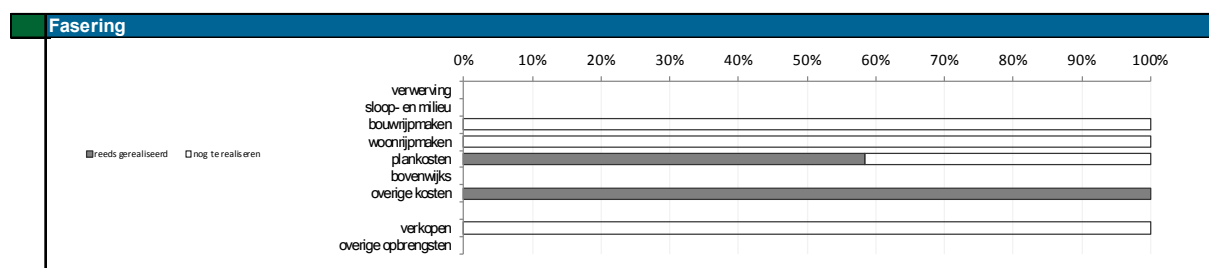
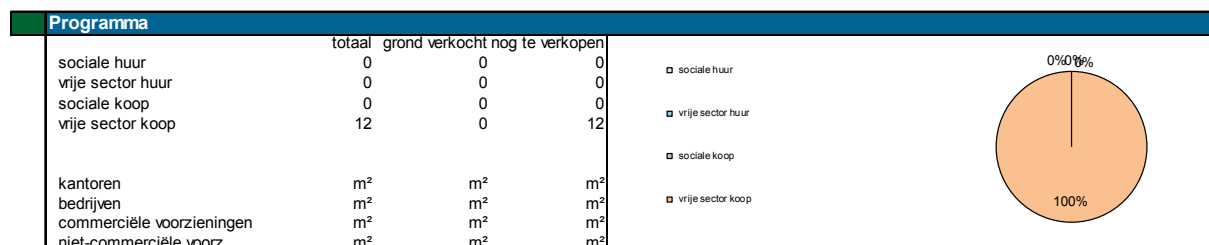
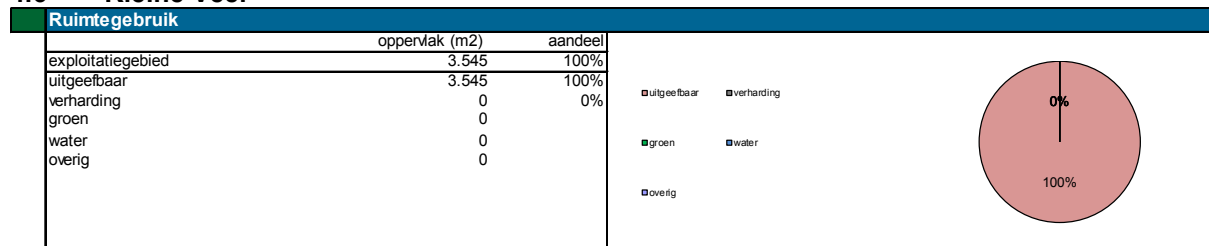
In april 2018 is gestart met het bouwrijpmaken van het eerste gedeelte van de 2^e fase. Op dat moment is ook gestart met de eerste kaveluitgifte in fase 2. VechtHorst realiseert in fase 2 sociale huurwoningen. Ook worden in fase 2 rijenwoningen gebouwd volgens een bouwclaimovereenkomst. Alle kavels voor particuliere woningbouw die in 2018 zijn aangeboden zijn verkocht.

In de cijfers per 1 januari 2019 is een tussentijdse winstname verwerkt van € 600.000. Wat veroorzaakt wordt door het hoge aantal verkopen in 2018.

Projectgebonden risico's:

De risico's binnen het project zijn geclassificeerd voor totaal € 120.000. Deze risico's kunnen binnen het resultaat worden opgevangen en liggen in lijn met voorgaand jaar (2018: € 140.000).

4.6 Kleine Veer



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	369.000	huidige boekwaarde -220.000 nadelig
opbrengsten	700.000	maximale financiering 322.000 voordelig
saldo nominaal	331.000	
kosten- en opbrengstenstijging	-1.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-8.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 322.000	
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 309.000	kostenstijging basis: 3,0% maximum: 3,0%
Saldo eindwaarde	322.000	opbrengstenstijging basis: 2,0% maximum: 0,0%

Project omschrijving:

Het Kleine Veer in Dalfsen is een gebied net naast het centrum waar de voormalige basisschool Het Kleine Veer stond. Het is een bijzondere locatie in de buurt van het gemeentehuis, met zicht op de Vecht. De basisschool is gesloopt en het nieuw opgestelde bestemmingsplan voorziet in 12 grondgebonden woningen. De nieuwe woningen zijn beschikbaar in verschillende prijsklassen. De grond is verkocht aan Loostad BV en in eigendom overgedragen aan de projectontwikkelaar. Samen met de gemeente is een woningbouwprogramma opgesteld en inmiddels is de verkoop van start gegaan.

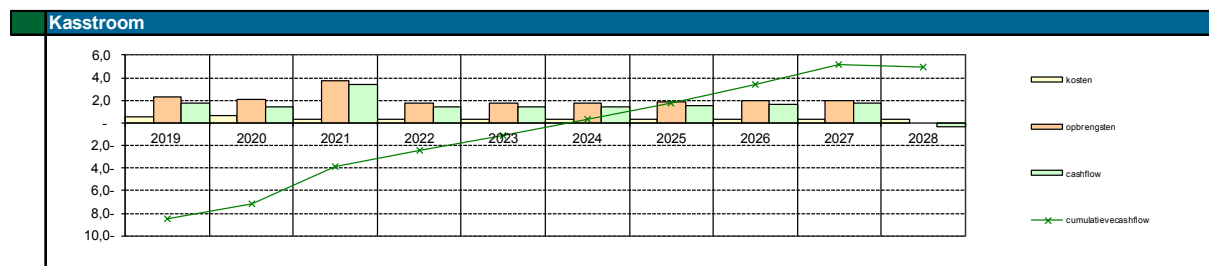
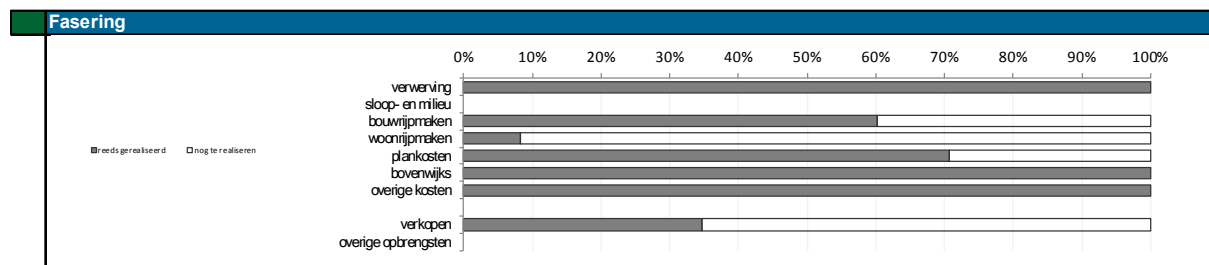
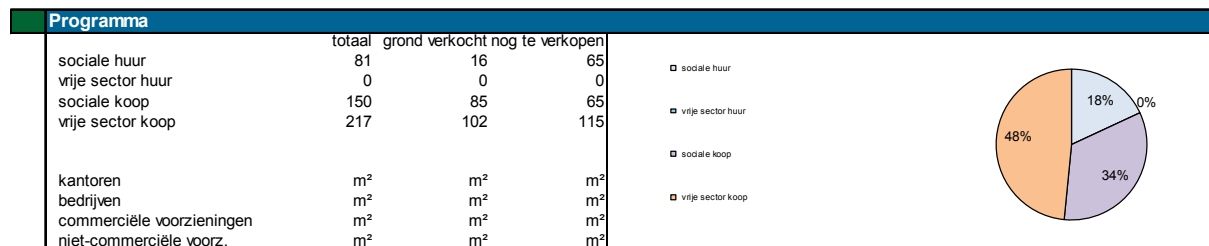
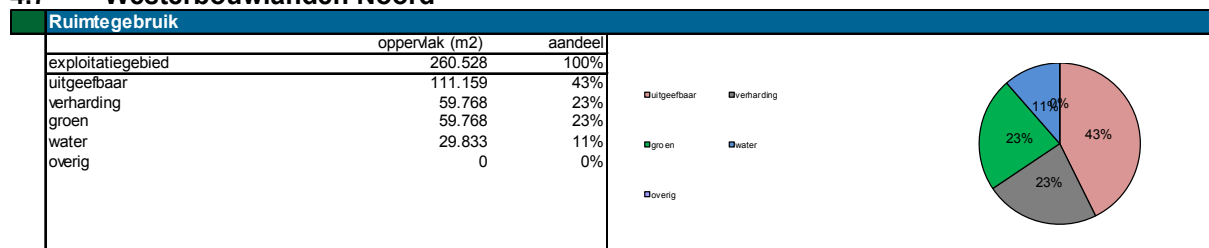
Ontwikkelingen:

De planning is dat halverwege dit jaar gestart gaat worden met de bouw van de woningen. De bouwtijd is ongeveer een jaar. In 2020 kan het project afgerond worden.

Projectgebonden risico's:

Gezien de beperkte omvang van de exploitaties en de afspraken die met betrekking tot de verkopen al hebben plaatsgevonden zijn er geen specifieke risico's opgenomen voor dit complex.

4.7 Westerbouwlanden Noord



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	19.265.000	huidige boekwaarde -10.106.000 nadelig
opbrengsten	28.049.000	maximale financiering -8.504.000 nadelig
saldo nominaal	8.784.000	
kosten- en opbrengstenstijging	525.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-4.395.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2028	voordelig 4.914.000	kostenstijging basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 4.031.000	opbrengstenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	6.328.760	

Projectomschrijving:

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^e fase en duurzaamheid in de 2^e fase). Alle kavels in de 1^e fase zijn inmiddels verkocht. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is. Volgens een voorlopige planning kan het woonrijp maken van de 1^e fase begin 2019 worden afgerond.

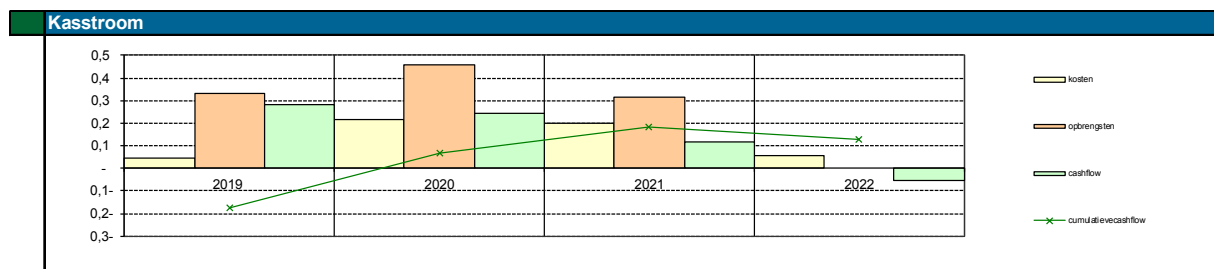
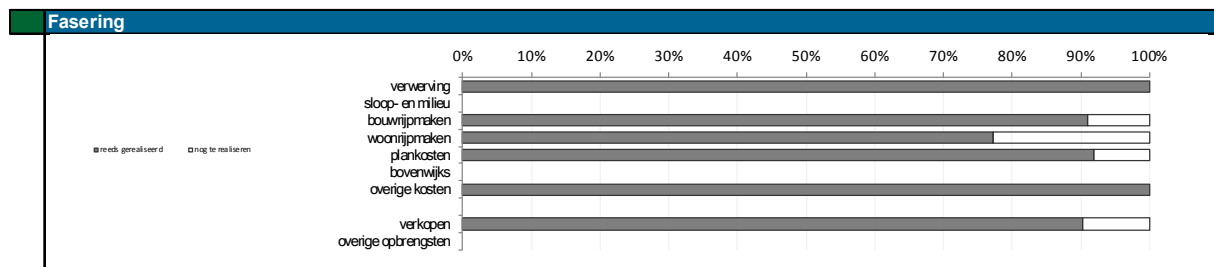
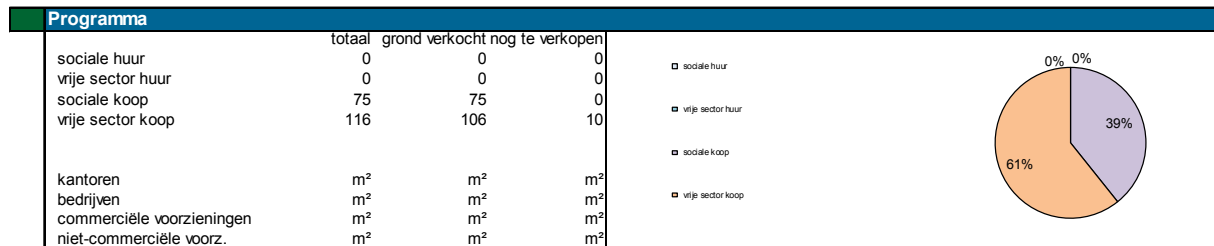
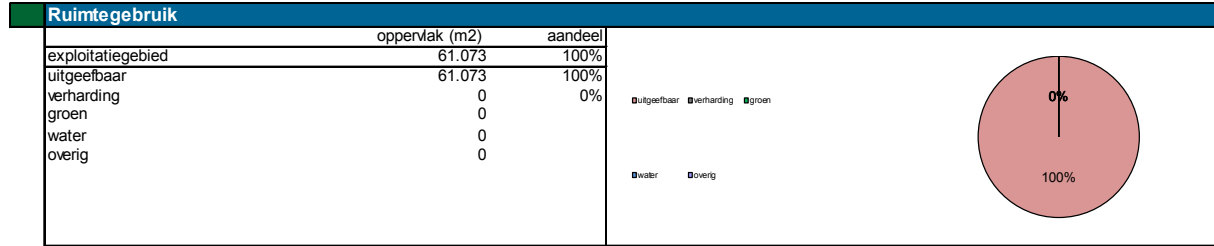
Ontwikkelingen:

In april 2018 is gestart met het bouwwijpmaken van het eerste gedeelte van de 2^e fase (fase 2.1). Op dat moment is ook gestart met een eerste kaveluitgifte. VechtHorst bouwt in fase 2.1 sociale huurwoningen. Ook worden in fase 2.1 rijenwoningen gebouwd volgens een bouwclaimovereenkomst. Met uitzondering van drie kavels voor vrijstaande woningen zijn alle kavels voor particuliere woningbouw verkocht. In de cijfers per 1 januari 2019 is een tussentijdse winst gerealiseerd van € 50.000.

Projectgebonden risico's:

De projectgebonden risico's (€ 255.000) hebben te maken met het hoge aantal vrijstaande woningen in het project, mogelijk moeten deze voor de verkoopbaarheid omgezet worden.

4.8 De Nieuwe Landen



Resultaat		bedrag (euro)		Financieringsbehoefte	
kosten		9.568.000		huidige boekwaarde	-456.000 nadelig
opbrengsten		11.220.000		maximale financiering	-176.000 nadelig
saldo nominaal		1.652.000			
kosten- en opbrengstenstijging		-54.000		renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening		-1.513.000		renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2022	voordelig	126.000		kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	116.000		opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		782.500			

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:

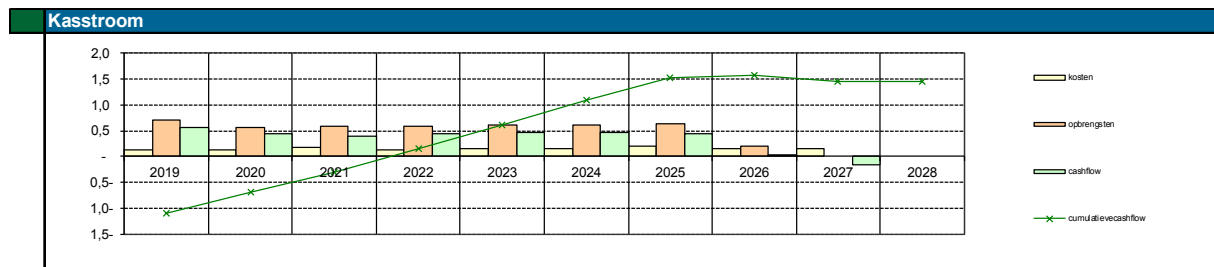
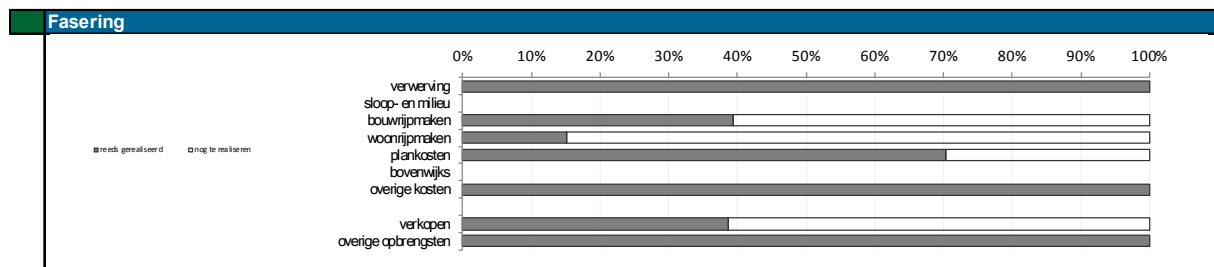
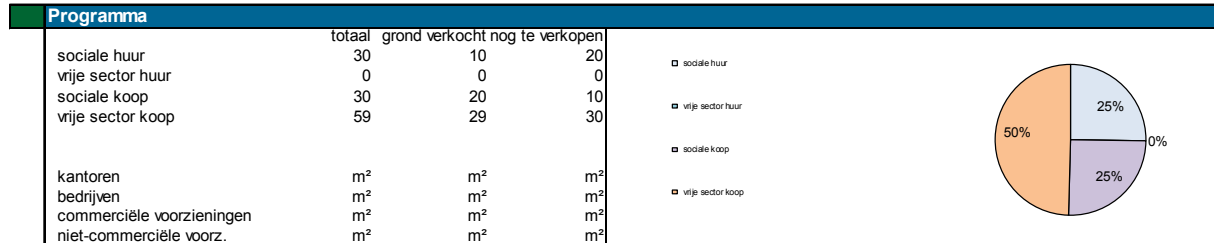
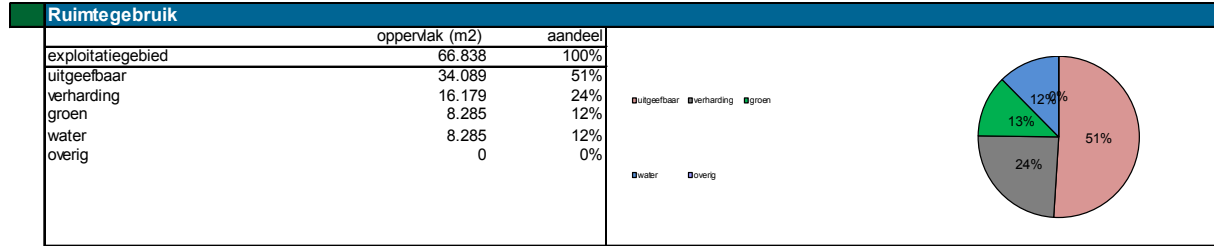
In 2018 zijn 5 (MPG 2018 7 begroot) kavels verkocht. De verkoopwaarde van deze verkopen bedraagt 0,2 mln. voor deze exploitatie staan nog 10 woningen in de verkoop. Deze zijn verdeeld over de komende drie jaar.

In de cijfers per 1 januari 2019 is een tussentijdse winstname van € 70.000 verwerkt.

Projectgebonden risico's:

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

4.9 De Nieuwe Landen II



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	4.495.000	huidige boekwaarde -1.662.000 nadelig
opbrengsten	7.109.000	maximale financiering -1.109.000 nadelig
saldo nominaal	2.614.000	
kosten- en opbrengstenstijging	27.000	renteparameter kosten basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-1.177.000	renteparameter opbrengsten basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2028	voordelig 1.463.000	kostenstijging basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 1.201.000	opbrengstenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.881.200	

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. De totale oppervlakte van het uitgeefbare gebied bedraagt circa 34.089 m², 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.

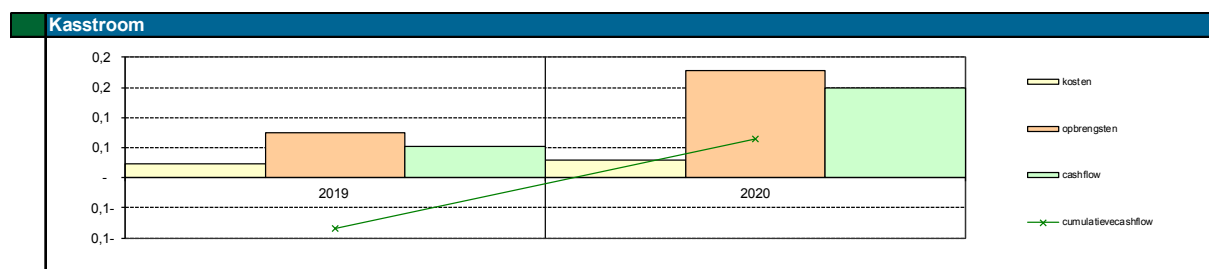
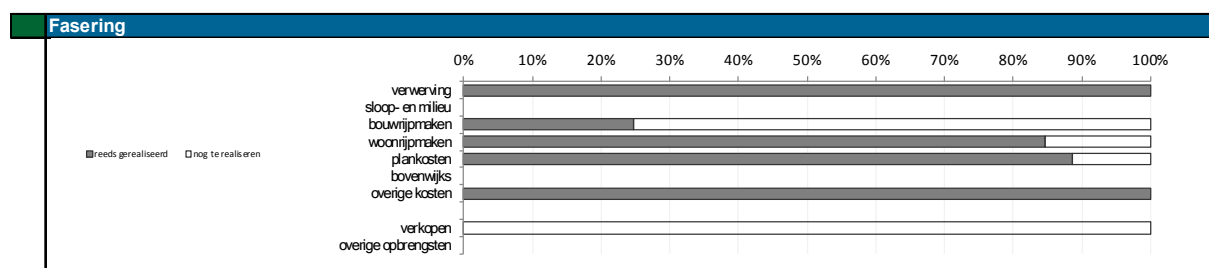
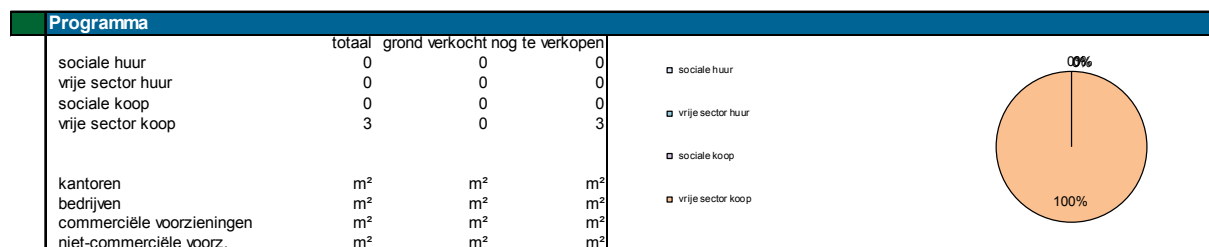
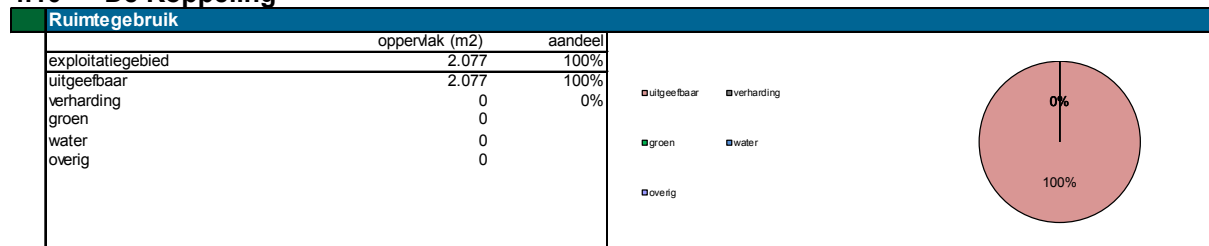
Ontwikkelingen:

In 2018 zijn er 24 kavels verkocht. Meerdere kavels zijn daarnaast in optie. Bouwplannen waren in voorbereiding voor 10 starterswoningen en 10 huurwoningen, die beide naar verwachting in 2019 worden uitgegeven. 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 € 105.000. Dit kan worden opgevangen door het positieve resultaat van de grondexploitatie. Hierdoor is er geen buffer opgenomen in het weerstandsvermogen.

4.10 De Koppeling



Resultaat		bedrag (euro)	Financieringsbehoefte	
kosten		189.000	huidige boekwaarde	-135.000 nadelig
opbrengsten		256.000	maximale financiering	-85.000 nadelig
saldo nominaal		67.000	renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
kosten- en opbrengstenstijging		0	renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening		-3.000	kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig	64.000	opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 0,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	62.000		
Saldo eindwaarde		64.000		

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 Mölnhoek is via projectontwikkeling een tweekaps woning in verkoop genomen in 2017. De ontwikkeling van de overige kavel (Kanaaldijk Noord) vindt op een later moment plaats. De grondexploitatie is in 2016 vastgesteld door de raad.

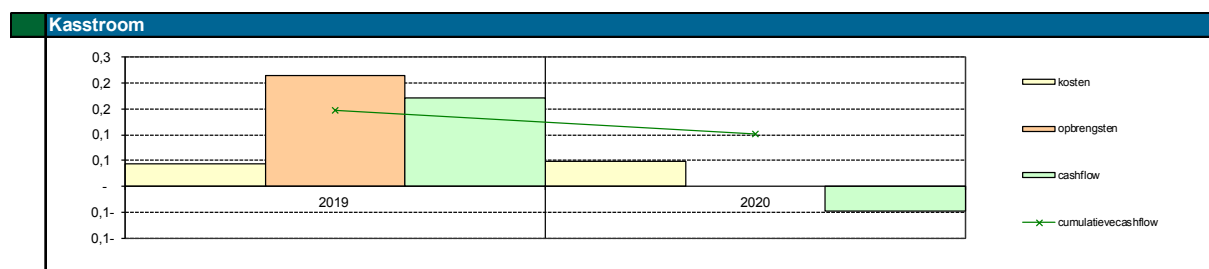
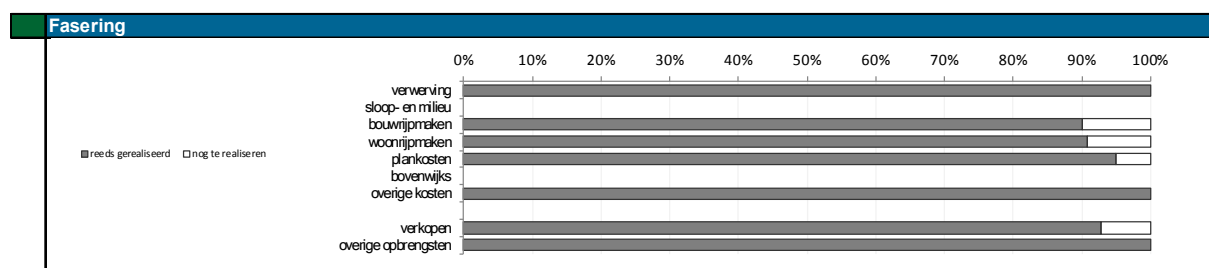
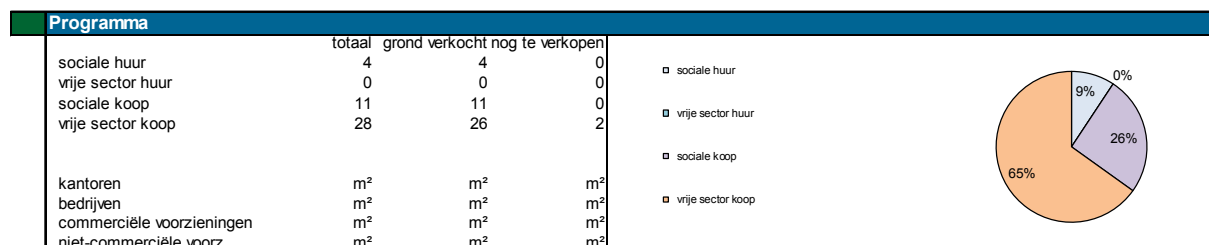
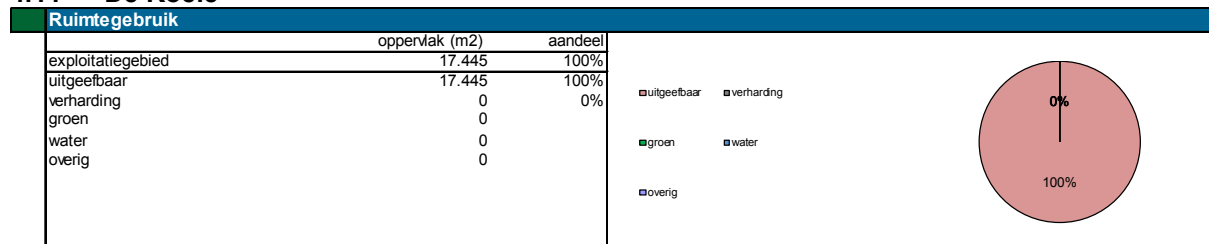
Ontwikkelingen:

Naar verwachting worden de kavel aan de Kanaaldijk Noord in 2019 uitgegeven. Het project bestaat uit 3 kavels. Het daadwerkelijk passeren van deze kavels is gespreid over de komende 3 jaar.

Projectgebonden risico's:

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

4.11 De Koele



Resultaat		bedrag (euro)	Financieringsbehoefte	
kosten		2.764.000	huidige boekwaarde	-23.000 nadelig
opbrengsten		3.003.000	maximale financiering	101.000 voordelig
saldo nominaal		239.000		
kosten- en opbrengstenstijging		-1.000	renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening		-137.000	renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig	101.000	kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	97.000	opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 0,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		1.096.217		

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 2019.

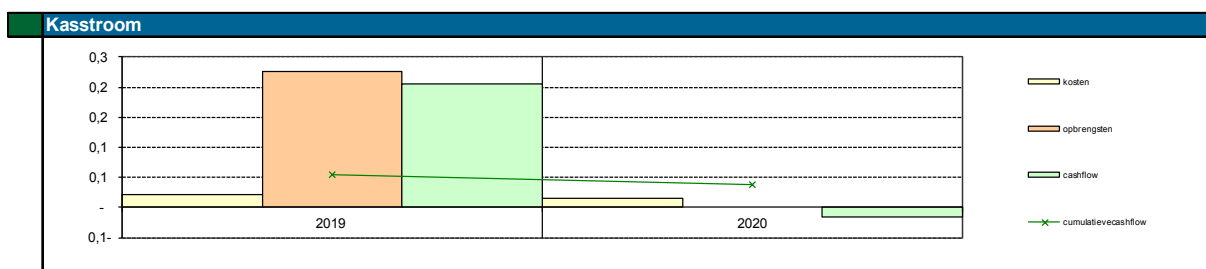
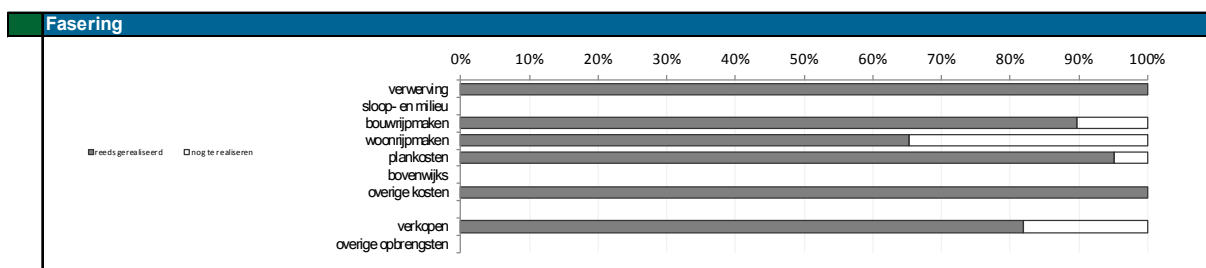
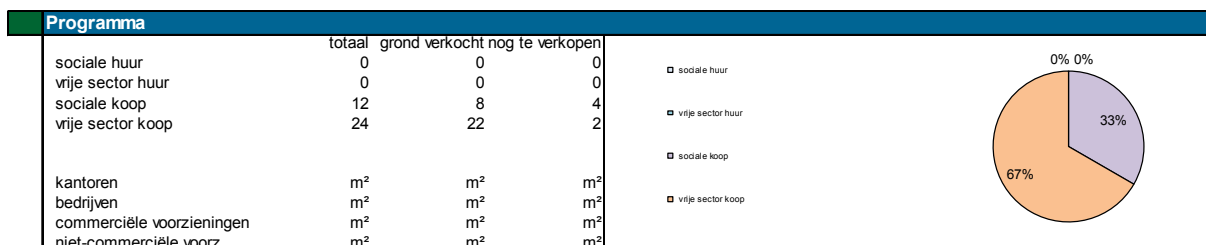
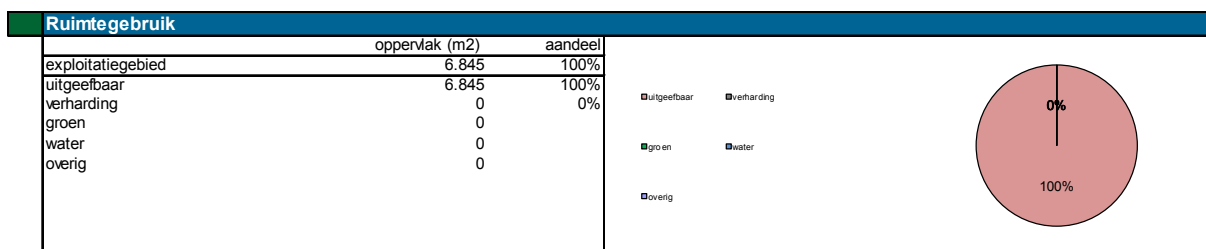
Ontwikkelingen:

In 2018 zijn er geen kavels verkocht. Er zijn nu nog twee kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning. Aangezien er geen verkopen zijn gerealiseerd zijn er in 2018 geen winsten gerealiseerd.

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.

4.12 Muldersveld II



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte	
kosten	1.202.000	huidige boekwaarde	-150.000 nadelig
opbrengsten	1.279.000	maximale financiering	39.000 voordelig
saldo nominaal	77.000		
kosten- en opbrengstenstijging	0	renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening	-38.000	renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 39.000	kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 37.000	opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 0,0%
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	666.289		

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.

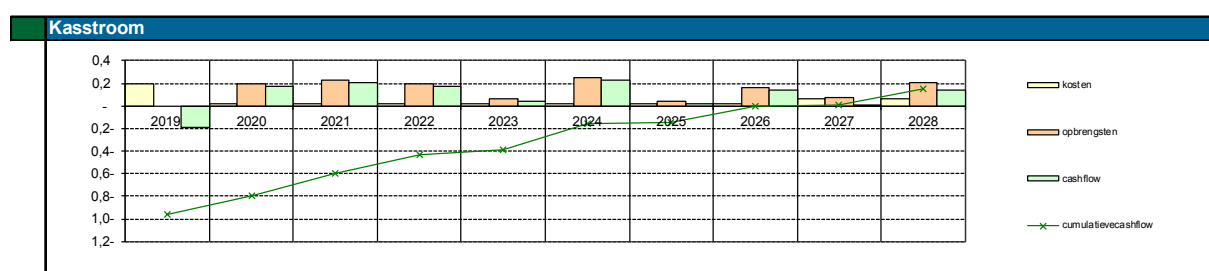
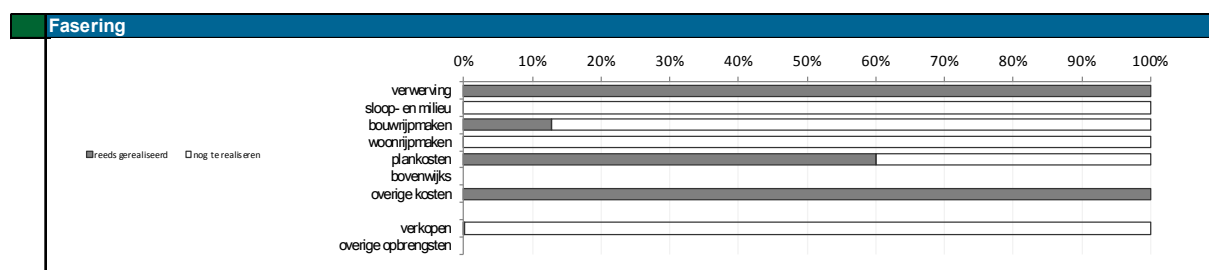
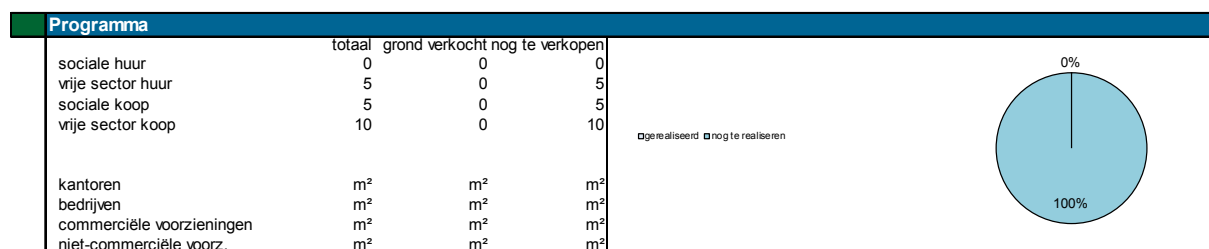
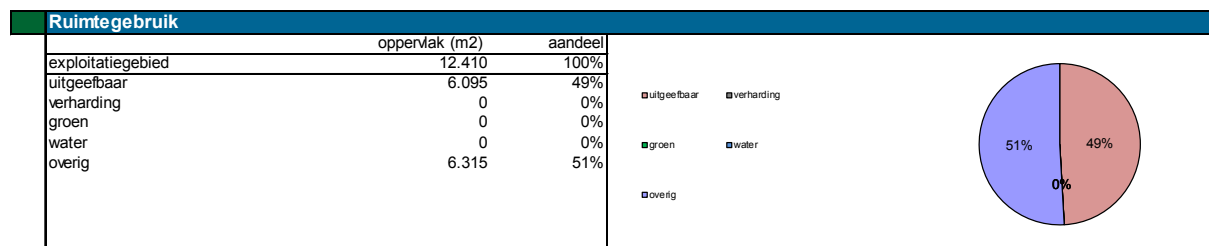
Ontwikkelingen:

In 2018 hebben er geen verkopen plaatsgevonden. Er zijn nog drie kavels die verkocht moeten worden. Deze zijn geprogrammeerd in 2019.

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.

4.13 Muldersweg



Resultaat		bedrag (euro)	Financieringsbehoefte	
kosten		1.144.000	huidige boekwaarde	-764.000 nadelig
opbrengsten		1.337.000	maximale financiering	-964.000 nadelig
saldo nominaal		193.000	rente-parameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
kosten- en opbrengstenstijging		44.000	rente-parameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%
renteberekening		-91.000	kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%
op eindwaarde per 31-12-2028	voordelig	147.000	opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	120.000		
Saldo eindwaarde		147.000		

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. Het bestemmingsplan voor de eerste fase met ongeveer 1 ha. woningbouw is vastgesteld op 30 mei 2016 en is onherroepelijk.

Ontwikkelingen:

De eerste uitgifte van de gronden staat gepland in 2019. Met de uitgifte zal gestart worden als de gronduitgifte van Muldersveld II is afgerond.

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.

5. Gronden MVA & voorbereidingskrediet

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. De NIEGG en overige gronden worden geboekt onder de materiele vaste activa. In de regelgeving is opgenomen dat eventuele afwaarderingen door deze overboeking uiterlijk in het boekjaar 2019 verwerkt moeten zijn. Vanaf 2016 is periodiek beoordeeld of een afwaardering van de gronden nodig is, waar nodig hebben deze afwaarderingen ook plaatsgevonden. Op 1-1-2018 heeft een taxatie plaatsgevonden op een aantal risicovolle gronden. Hiervoor zijn in de jaarrekening 2017 enkele afwaarderingen verricht. Voor 2019 is beoordeeld of een aanvullende taxatie nodig is. Gezien de algemene grondwaarde stijgingen en het feit dat er geen kosten bijgeboekt worden is er voor gekozen om voor het MPG 2019 geen taxatie uit te voeren. In het boekjaar 2019 dient een definitieve beoordeling plaats te vinden van de waardering. Op basis van de huidige waarderingen is de verwachting dat er geen aanvullende afboeking nodig is.

Vanaf 2016 zijn voor een aantal toekomstige exploitaties voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten zijn op basis van de BBV wijziging niet meer op de gronden bijgeboekt, maar op een aparte categorie; 'voorbereidingskosten'. De kosten worden in de jaarrekening geclassificeerd als immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten

X € 1	Investering 2018	Boekwaarde 31-12-2018
Vorbereiding 't Febriek Zuid	17.677	17.677
Vorbereiding 't Gruthuske	8.014	18.283
Vorbereiding Kiezebrink	5.290	5.290
Vorbereiding Centumplan	12.355	12.355
Vorbereiding Oosterbouwlanden	11.344	11.344
Vorbereiding Agnieten college	6.464	6.464
Vorbereiding bibliotheek	3.507	3.507
totaal	64.651	74.920

In 2018 is (via o.a. de Perspectiefnota 2019 - 2022) een voorbereidingskrediet toegekend voor 't Febriek zuid (€ 150.000), Oosterbouwlanden (€ 100.000), voor het centrum plan (€ 195.000) en Agnieten college (€ 100.000).

Voor de 't Febriek zuid is voor € 245.000 aan grondaankopen gedaan, deze worden verantwoord als materiele vaste activa. Deze grondaankopen zijn gelopen via het raadskrediet voor strategische aankopen. Aan de bibliotheek is een bedrag van € 35.000 betaald voor de inrichting, gemeente Dalfsen heeft hiervoor de grond onder de bibliotheek om niet ontvangen. Deze gronden zijn voor deze € 35.000 opgenomen onder de materiele vaste activa.

Vorbereidingskredieten worden in de jaarrekening geboekt onder de immateriële vaste activa.

Gronden betrekking op grondexploitaties, opgenomen onder de materiele vaste activa				
Overige gronden	Boekwaarde		Taxatie	
	Aantal m2 na correctie	Prijs per m2 2018	waarde 1-1-	Toelichting
Molenstraat 14	939	-	-	Grond zonder boekwaarde
't Febriek Zuid	20.750	245.838	12,70	aankoop is gelopen via het krediet voor strategische aankopen
Vorbereiding 't Febriek Zuid		17.677		Krediet van € 150.000 vastgesteld in 2018
Oosterdalfsen II	31.925	99.854	3,13	Gezien waarde per m2 beperkt risico
't Gruthuuske	1.349	48.416		Naar verwachting in 2019 grondexploitatieberekening in de raad
Vorbereiding 't Gruthuuske		18.283	49,44	
Klaverkampsweg	193.860	775.440	4,00	gezien waarde per m2 beperkt risico
Kiezebrink	24.596	615.000	25,22	615.000,00 taxatie verricht o.b.v. boekwaarde per m2
Vorbereiding Kiezebrink		5.290		Naar verwachting in 2019 in de raad
Vorbereiding Centumplan		12.355		Krediet van € 195.000 vastgesteld in 2018
Oosterbouwlanden	96.004	2.257.500	23,63	2.257.500,00 taxatie verricht o.b.v. boekwaarde per m2
Vorbereiding Oosterbouwlanden		11.344		Krediet van € 100.000 vastgesteld in 2018
Nieuwleusen Midden	5.370	-	-	Grond zonder boekwaarde
De Meulehoek	1.085	-	-	Grond zonder boekwaarde
Paltheweg	122.820	491.280	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
Westeinde brandweerkazerne	2.908	-	-	Grond zonder boekwaarde
Westeinde	38.155	152.620	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
De Grift IV	44.618	178.472	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
Pr. Margrietstraat	7.795	126.157	16,18	195.000,00 Marktwaarde boven taxatiewaarde geen afwaardering verricht
Waterinkweg	18.289	73.156	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
Uitbreiding Hoonhorst	1.286	65.525	57,72	Nog geen inzicht wanneer deze aan de raad zal worden aangeboden
Vorbereiding Hoonhorst		8.706		
Zwarteweg	16.415	-	-	Grond zonder boekwaarde
Vorbereiding Agnieten college		6.464		Krediet van € 100.000 vastgesteld in 2018
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	57,72	Collegebesluit 3129
Vorbereiding bibliotheek		3.507		
Uitbreiding Den Hulst		341.595		Waardering op basis van contractuele afspraken
		5.589.479		

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 markt risico'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. 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 MPG 2019	Risicoprofiel MPG 2019	Risico jaarrekening 2018	Risicoprofiel jaarrekening 2018
BT Grift III	274.000	110.000	-	968.000	825.000
BT Stappenbelt	-	-	-	-	-
Subtotaal bedrijventerreinen	274.000	110.000	-	968.000	825.000
De Gerner Marke	62.000	53.000	-	57.000	-
Waterfront	78.000	160.000	82.000	15.000	-
Oosterdalfsen	242.000	130.000	-	140.000	-
Kleine veer	80.000	-	-	-	-
Westerbouwlanden Noord	1.010.000	305.000	-	365.000	-
De Nieuwe Landen	29.000	63.000	34.000	60.000	12.000
De Nieuwe Landen II	300.000	105.000	-	105.000	-
De Koppeling	15.000	-	-	-	-
De Koele	24.000	-	-	-	-
Muldersveld II	9.000	-	-	-	-
Muldersweg	30.000	-	-	80.000	54.000
Subtotaal woningbouwlocaties	1.849.000	816.000	116.000	822.000	66.000
1% rentestijging		175.000	175.000	383.000	383.000
Kostenstijging		1.520.000	1.520.000	920.000	920.000
Risico POC methode		500.000	500.000		519.000
Subtotaal exploitatie overstijgend	-	2.095.000	2.195.000	1.303.000	1.822.000
Totaal	2.123.000	3.121.000	2.311.000	3.093.000	2.713.000

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat de project specifieke risico's zijn afgenomen en dat eventuele risico's meer opgevangen kunnen worden binnen de grondexploitaties. In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor de rente is reeds 0,44% ingerekend in de grondexploitaties (1% - 0,56%). Voor het risico op een rentestijging van 1% boven op het huidige werkelijke risico risicobuffer opgenomen.

Een sterke stijging is zichtbaar bij het risico met betrekking tot prijsstijgingen. In de actualisaties is gerekend met de huidige prijzen. Door de sterk stijgende prijzen in afgelopen jaar blijft het risico bestaan dat dit niet volledig vertaald is in de berekeningen. De verwachting is dat de geprognosticeerde stijging van verkoopprijzen wel kan worden doorgevoerd. Het risico bedrag is aangepast in verband met de verwachting dat kosten sneller stijgen dan verwacht. Dit risico is deels meegenomen in het risicoprofiel, maar kan in eerste instantie worden opgevangen in het resultaat van de desbetreffende grondexploitatie.

Op basis van bovengenoemde wordt een totaal risico van circa € 3 mln. gelopen. 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.

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">• Jaarlijks actualiseren van in exploitatie genomen gronden. Deze worden opgenomen in de MPG.• Marktvaaganalyse voor bouwgrond en effecten daarvan op de waardering van gronden. Onderzoeken zijn in 2018 uitgevoerd. Eén keer per twee á drie jaar (afhankelijk van de ontwikkelingen) wordt een nieuw onderzoek verricht.• Parameters en uitgangspunten actueel houden en financieel vertalen om op tijd resultaten bij te kunnen sturen.• Afweging (tussentijdse) winstnemingen.• Afweging wel of niet storten in reserves.• Verbeteren informatievoorziening gemeenteraad, mede door het opstellen van een MPG.• Afweging afstoten van gronden die zeker niet in exploitatie genomen worden.
Europese en Rijksmaatregelen, macro economische ontwikkelingen en financiële- /economische crisis	<ul style="list-style-type: none">• Verbeteren risicomanagement grondbeleid.• Bepalen weerstandsvermogen grondexploitaties.• Jaarlijks herzien van de grondexploitaties en de inschattingen aanpassen aan de huidige marktomstandigheden.• In beeld brengen risicovolle grondexploitaties.
Consumentenvertrouwen	<ul style="list-style-type: none">• Voorlichting.
Ontwikkelingen markt (stagnatie/ aantrekken)	<ul style="list-style-type: none">• Uitvoeren van marktonderzoek naar bedrijventerreinen en een behoefteonderzoek naar de woningmarkt.

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 - 2019) is deze methode vastgesteld. Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van geïntariseerde risico's (zie vorige paragraaf). Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat bij winstgevende 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 € 2,3 miljoen genoeg voor het afdekken van de risico. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2018 € 3,6 miljoen (inclusief de verwerking van de tussentijdse winst). 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 € 1,3 miljoen vrijvallen. Bij de jaarrekening 2018 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.

	2015	2016	2017	2018
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	1.869.000	1.988.000	2.713.000	2.311.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	3.989.829	3.589.486	7.190.000	3.570.000
Bijdrage reserve vrij besteedbaar	2.120.829	1.601.486	4.477.000	1.259.000

Bijlage
Bijlage I Programmering

Industrieterreinen (in ha)	Nog te realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
De Griff III	11,5	8,2 ¹⁾	1,1	1,1	1,1					
Stappenbelt	0,6	0,2	0,4							
	12,1	8,4	1,5	1,1	1,1	-	-	-	-	-

Woningbouw (aantal kavels)	Nog te realiseren	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
De Gerner Marke	Dalfsen	3	3							
Waterfrontgebied	Dalfsen	-								
Oosterdalfsen	Dalfsen	79	20 ²⁾	44	15		-	-	-	-
Kleine veer	Dalfsen	12	12							
Westerbouwlonden Noord	Nieuwleusen	245	50 ³⁾	24	33	23	23	23	23	23
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	10	2	4	4					
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	60	10 ⁴⁾	9	9	9	9	8	6	
De Koppeling	Lemelerveld	3	2	1						
De Koele	Hoonhorst	2	2							
Muldersweg	Oudleusen	20	-	5	3	2	2	2	2	2
Muldersveld II	Oudleusen	6	6							
	440	107	87	64	34	34	33	31	25	25

- 1) Begin 2019 is een kavel gepasseerd van circa 6 ha. Daarnaast ligt er nog voor 3,39 ha vast in intentieverklaringen, waarvan de verwachting is dat een groot aantal zal gaan passeren in 2019.
- 2) Er lopen nog een aantal verkopen over vanuit 2018, dit zijn kavels vanuit de uitgifte 2018, maar die nog niet zijn gepasseerd. Daarnaast staat in 2019 nog een uitgifte gepland. In 2020 is de verkoop van SAOW meegenomen
- 3) Er zijn specifieke afspraken met een project ontwikkelaar voor de afname van 17 kavels, 25 kavels worden afgenomen door de woonstichting. Daarnaast staat er een reguliere uitgifte gepland in 2019. Op basis hiervan wordt een realisatie van 50 woningen als realistisch geacht.
- 4) Met de woonstichting zijn specifieke afspraken gemaakt voor de realisatie van 10 woningen in 2019