

Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG)

2015

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
VOORWOORD	3
1 INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN.....	4
1.2 LEESWIJZER.....	4
2 SAMENVATTING	5
2.1 RESULTATEN NEGATIEF DOOR ENKELE AFBOEKINGEN.....	5
2.2 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	5
2.3 MARKTOMSTANDIGHEDEN HEBBEN INVLOED OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	6
2.4 GRONDEXPLOITATIES VERDER ONTWIKKELD.....	6
2.5 RISICOMANAGEMENT VERDER VORM GEGEVEN.....	6
2.6 AANBEVELINGEN REKENKAMERONDERZOEK VOLLEDIG OPGEVOLGD.....	7
3. UITGANGSPUNTEN	8
3.1 PROGRAMMERING.....	8
3.2 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	8
3.3 INTERNE REKENRENTE.....	9
3.3 VERKOOPPRIJZEN.....	9
4. GRONDEXPLOITATIES	10
PLANGEBIED.....	11
4.1 WELSUM.....	13
4.2 DE GRIFT III.....	15
4.3 POSTHOORNWEG WEST.....	17
4.4 PARALLELWEG.....	19
4.5 DE GERNER MARKE.....	21
4.6 VECHTSTRAAT.....	23
4.7 WATERFRONT.....	25
4.8 DE SPIEGEL.....	27
4.9 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	29
4.11 DE NIEUWE LANDEN II.....	33
4.12 DE KOELE.....	35
4.13 MULDESVELD II.....	37
5. NIEGG & OVERIGE GRONDEN	38
5.1 BEDRIJVENTERREIN STAPPENBELT.....	39
5.2 OOSTERDALFSEN.....	39
5.3 HET KLEINE VEER.....	39
5.4 OOSTERBOUWLANDEN.....	39
5.5 PR. MARGRIETSTRAAT.....	39
5.6 T GRUTHUUSKE.....	39
5.7 BEATRIX GEBOUW.....	39
5.8 DE KOPPELING.....	40
5.9 UITBREIDING HOONHORST.....	40
5.10 MULDESWEG.....	40
5.11 OVERIGE GRONDEN.....	40
6. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	41
6.1 RISICOMANAGEMENT.....	41
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	44
BIJLAGE	45
PROGRAMMERING.....	45

Voorwoord

Geachte gemeenteraad.

Het afgelopen jaar is een jaar van beweging geweest. Niet alleen de markt is in beweging, maar de organisatie ook. Er zijn onder andere stappen gezet op het verder ontwikkelen van de MPG en het proces voor risicomanagement is verbeterd.

De markt krijgt meer vertrouwen in de toekomst. Dit is zichtbaar door meer woningverkoop (bestaande woningen) in de regio en een stijging in de verkoopprijs van woningen (circa 0,6% t.o.v. 2013). Daarnaast is de historisch lage rente een stimulans voor potentiële kopers om te kijken naar hun financiële mogelijkheden. Dit positieve effect is nog niet direct terug te zien in het extra verkopen van kavels. Het verwachte aantal verkopen is in 2014 niet gehaald. Voor de MPG 2015 is daarom kritisch gekeken naar de programmering en deze is waar nodig bijgesteld.

De marktomstandigheden laten daarnaast lagere taxatiewaarden van de locaties Oosterdalfsen en Oosterbouwlonden zien. Deze gronden zijn afgewaardeerd. Verder laat de landelijke trend zien dat ook industrielocaties sterk onder druk staan. Dit heeft ervoor gezorgd dat de prijzen in de Grift III zijn aangepast, waardoor de afwaardering van deze exploitatie € 951.000,- bedraagt.

De uitkomsten van het rekenkameronderzoek zijn gepresenteerd en er is hard gewerkt aan het opvolgen van de aandachtspunten uit dit onderzoek. De opvolging van het rekenkameronderzoek is in november aan de werkgroep P&C van de raad gepresenteerd. De laatste openstaande aanbevelingen zijn met de presentatie van deze MPG opgevolgd.

Om de kavelverkoop te stimuleren zijn er verkoop stimulerende maatregelen genomen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Doorlopende aanbieding van onverkochte kavels op onze website.
- Informatiebrochure met onverkochte kavels ter inzage op tafel in centrale hal gemeentehuis.
- Regelmatige publicatie van nog beschikbare kavels in Kernpunten.
- Herverkaveling en prijsaanpassing grotere kavels (De Gerner Marke) en aanbieding op Funda via lokale makelaar.
- Voldoen aan de behoefte/vraag door kavels waar geen vraag naar is om te zetten naar kavels waar wel vraag naar is (gebruik maken van de flexibele bestemmingsplannen), zodat deze toch worden verkocht.
- Afwijken van de vaste momenten van uitgifte en bij behoefte uitgifte starten en uitgeven waar behoefte aan is.
- Aanpassing uitgiftesysteem door het laten vervallen van de bindingseisen (inwerkingtreding 4 februari 2014).
- Aanpassing Starterslening naar alleen bestaande woningen (per 1 januari 2015) ter stimulering van de doorstroming op de koopwoningmarkt.
- Leegstandswet (vanaf 23 juni 2009) ter vermindering van dubbele woonlasten bij dubbel woonbezit.

Risicomanagement wordt steeds belangrijker. We hebben een aantal grote projecten waarbij we de nodige risico's lopen (De Grift III en Westerbouwlonden Noord). Het is belangrijk om goed inzicht in deze risico's te hebben en hier vervolgens goed sturing aan te geven. Dit heeft ertoe geleid dat in 2014 is gestart om per grondexploitatie een risicoanalyse op te stellen. De uitkomsten van deze risicoanalyses zijn opgenomen in de paragraaf risicomanagement van deze MPG.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Dalfsen.

De MPG heeft de volgende doelstellingen:

- De MPG levert inzicht en overzicht. In de MPG worden alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- De MPG kan zorgen voor efficiënte besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties kunnen worden geactualiseerd en vastgesteld.
- De MPG is een sturingsinstrument. Bij het opstellen van projecten worden keuzes gemaakt en prioriteiten geteld om beter op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden aan te sluiten.

De MPG moet de financiële effecten van de grondexploitaties in de gemeente Dalfsen inzichtelijk maken. Afgelopen jaar is geïnvesteerd in een financieel model voor de actualisatie van de grondexploitaties en is er gestart met een risicoanalyse op alle lopende exploitaties.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen, de resultaten die behaald zijn en de stappen die er binnen de organisatie zijn gezet. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten bij het actualiseren van de grondexploitaties. Hoofdstuk 4 geeft per grondexploitatie de uitkomsten van de actualisatie weer. De overige en Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het risicomanagement en benodigde omvang van de algemene reserve grondbedrijf in hoofdstuk 6.

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

2 Samenvatting

De MPG 2015 geeft informatie over hoe het ervoor staat met de grondexploitaties van de gemeente. Met de MPG worden inschattingen gemaakt van de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties. Als we kijken naar de toekomst hebben we altijd te maken met schattingen. Deze worden zo zorgvuldig mogelijk gemaakt en waar mogelijk onderbouwd met onderzoeken.

2.1 Resultaten negatief door enkele afboekingen

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en wordt de waardering van de NIEGG beoordeeld. Ook voor de MPG 2015 en de jaarrekening 2014 is dit gedaan. Voor het boekjaar 2014 zijn de gronden van Oosterdalfsen en Oosterbouwlanden getaxeerd. Deze taxaties zijn lager uitgevallen dan de huidige boekwaarde. Dit zorgt voor afwaarderingen van in totaal € 1,8 miljoen. De afwaarderingen hebben de volgende oorzaken; bijboeken van rente, afwikkeling van oude contracten en een lagere waarde van de grond.

Ook voor de actualisaties van de industrieterreinen is gekeken naar de huidige marktomstandigheden. Op de Grift III zijn lagere opbrengsten ingerekend ten opzichte van de vorige herziening. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat de exploitatie een verlies op startwaarde kent van € 951.000. Dit verlies is in de jaarrekening 2014 verwerkt. De gemeenteraad is hier tussentijds over geïnformeerd.

Naast de afwaarderingen zijn er ook positieve effecten zichtbaar. Zo is er voor 2014 op drie complexen tussentijds winst genomen. Deze winst bedraagt over 2014 circa € 750.000

2.2 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 8,4 miljoen. Dit is € 1,1 miljoen lager ten opzichte van de MPG 2014. Dit komt voornamelijk door tussentijdse winst van circa € 750.000 op drie complexen en de aangepaste verkoopprijzen en fasering die per saldo € 350.000 opleveren.

	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten (excl. rente)	Nog te realiseren opbrengsten (excl. rente)
3.1 Bedrijventerrein Welsum	1	1	17.258	-
3.2 Bedrijventerrein De Grift III	0	1	1.828.068	11.104.517
3.3 Bedrijventerrein Posthoornweg West	27.017	29.220	1.905	278.677
3.4 Bedrijventerrein Parallelweg	124.354	163.628	234.529	1.068.003
3.5 De Gerner Marke	2.577.097	3.135.011	202.343	2.840.280
3.6 Vechtstraat	2	2	5.000	550.000
3.7 Waterfront	118.809	138.975	6.161.998	2.830.555
3.8 De Spiegel	241.503	271.636	27.638	334.404
3.9 Westerbouwlanden Noord	2.803.630	4.854.719	5.662.411	23.131.612
3.10 De Nieuwe Landen	719.127	841.187	610.604	1.870.674
3.11 De Nieuwe Landen II	909.610	1.400.191	1.801.591	6.683.756
3.12 De Koele	636.298	744.299	129.598	678.928
3.13 Muldersveld II	278.635	301.356	35.900	293.034
	8.436.084	11.880.225	16.718.843¹	51.664.440

¹ De nog te maken kosten inclusief rente bedragen € 24.029.946

2.3 Marktomstandigheden hebben invloed op de grondexploitaties

In 2014 zijn er 30 kavels verkocht, ten opzichte van een raming van 59. Deze tegenvallende verkopen worden voornamelijk veroorzaakt door niet verkochte kavels in het Waterfont (17 kavels) en de Vechtstraat (6 kavels). Daarnaast is er wel een aantal concrete onderhandelingen voor het afnemen van kavels in de Nieuwe Landen II en Westerbouwlanden Noord. Deze kavels zijn niet verkocht in 2014, maar inmiddels wel in 2015. Hieruit is te herleiden dat er wel voldoende animo is voor de kavels, maar dat het verkooptraject langer duurt. Voor de MPG 2015 is met deze vertraging rekening gehouden door de exploitaties verder in tijd uit te spreiden. Zo wordt de laatste kavelverkoop in het Waterfont in 2018 ingerekend i.p.v. 2016 en is de grondexploitatie van Westerbouwlanden Noord twee jaar langer uitgefaseerd tot 2028.

2.4 Grondexploitaties verder ontwikkeld

De grondexploitaties worden ook verder ontwikkeld. Zo wordt bijvoorbeeld kritisch gekeken naar de verkaveling in de verschillende projecten en worden deze (mits past binnen het bestemmingsplan) aangepast naar de wensen van potentiële kopers. Daarnaast wordt er over de industrielocaties actief overlegd met potentiële kopers.

Er wordt hard gewerkt aan het opstellen van de bestemmingsplannen voor Oosterdalfsen en de Muldersweg. Deze bestemmingsplannen voor uitbreiding van woningbouw worden in de loop van 2015 aan de raad voor vaststelling aangeboden. De provincie houdt scherper toezicht op nieuwe woningbouwlocaties. De regionale en lokale woningbehoefte voor uitbreiding van woningbouw moet in deze bestemmingsplannen beter worden onderbouwd. In dit verband moet aandacht worden besteed aan de "ladder voor duurzame verstedelijking". De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat de gemeente bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel) niet onnodig een beroep doet op uitbreidingslocaties. Daarvoor moet eerst worden aangetoond dat voor die ontwikkeling:

1. een actuele regionale behoefte is;
2. er geen inbreidingslocatie voorhanden is;
3. de stedenbouwkundige ontwikkeling passend ontsloten is, zowel met openbaar vervoer als met de auto.

In de toelichting op de bestemmingsplannen moet de gemeenteraad deze ladder motiveren. Dit nieuwe rijksbeleid is sinds kort opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

In 2014 zijn er geen nieuwe exploitaties in ontwikkeling genomen. De grondexploitatie Welsum is nagenoeg gereed en zal naar verwachting in 2015 worden afgesloten.

2.5 Risicomanagement verder vorm gegeven

In 2014 is verder aan het proces voor risicomanagement gewerkt. Tijdens brainstormsessies zijn de risico's geïnventariseerd. Deze zijn vervolgens gekwantificeerd op basis van kans x impact. Als laatste zijn de beheersmaatregelen die bij de risico's horen geformuleerd. De uitkomsten uit dit proces laten zien dat de gemeente nog een aantal risico's loopt. Deze risico's kunnen worden gekwantificeerd tot een totaal van circa € 2,5 miljoen. Deze risicokwantificering ligt in lijn met de risico berekening die op basis van de nota grondbeleid en nota reserves en voorzieningen gemaakt moeten worden. Na verwerking van de financiële effecten van grondexploitaties in de algemene reserve grondbedrijf blijft er een reserve over van circa € 1,6 miljoen. Dat betekent dat als de gemeente voldoende buffer wil aanhouden om de risico's te kunnen dekken, er een bijdrage van circa € 0.9 miljoen vanuit de 'algemene reserve vrij besteedbaar' moet komen. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 6 bij het weerstandsvermogen.

2.6 Aanbevelingen rekenkameronderzoek volledig opgevolgd

Door de rekenkamercommissie is een onderzoek gedaan naar de (financiële) beheersing van de grondexploitaties. In de raadsvergadering van 17 februari 2014 is hierover besloten. Bij de MPG 2014 heeft het college een actieplan gepresenteerd om de aanbevelingen op te volgen. Over de opvolging van de aanbevelingen en het actieplan is in november 2014 een terugkoppeling gegeven in de werkgroep Planning en Control (P&C). Met de presentatie van de MPG 2015 zijn alle aanbevelingen opgevolgd.

In het rapport van de rekenkamer zijn samengevat de volgende aandachtspunten opgenomen:

Aanbeveling	Status
1 Zichtbare koppeling ruimtelijk beleid met verwerking beleids-uitgangspunten	Programmering wordt jaarlijks intern besproken. Hierbij is de benodigde koppeling gemaakt tussen de afspraken met de provincie en het woningbouwprogramma.
2 Opstellen Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG)	Inmiddels is de tweede MPG opgesteld. De MPG 2015 geeft meer inzicht in de status van projecten en ontwikkelingen die op dit moment spelen.
3 Leg verantwoordelijkheden, checks and balances in processen vast	Er is geen formele procedurebeschrijving. Wel zijn er procedures die nageleefd worden.
4 Verbeteren controlefunctie	Interne controle op de grondexploitaties wordt uitgevoerd. Daarnaast is er capaciteit en kennis ingehuurd ter verbetering van de controlefunctie en het verbeteren van de informatievoorziening.
5 Nota van uitgangspunten	De uitgangspunten voor de grondexploitaties zijn vastgelegd in de MPG 2015 en worden hiermee vastgesteld door de raad.
6 Risicomanagement	Eind 2014 zijn er risicosessies, kwantificeringen van de risico's en scenarioanalyses verricht. De uitkomsten zijn opgenomen in de MPG 2015.
7 Toelichting inhoudelijke aanpassingen	In de MPG 2015 is een korte toelichting van significante afwijkingen gegeven ten opzichte van voorgaande jaar. Daarnaast zijn de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties nader toegelicht.
8 Tussentijdse informatievoorziening	Prioriteit ligt in eerste instantie bij het verbeteren van de informatievoorziening in de reguliere begrotingscyclus. <ul style="list-style-type: none">• Er zijn en worden verbeterlagen gemaakt in de jaarrekening 2014 en begroting 2015;• Verder ontwikkelen van de informatievoorziening in de MPG 2015. In afstemming met de werkgroep planning en control worden er vooralsnog geen aanvullende rapportage eisen gesteld.

3. Uitgangspunten

3.1 Programmering

In het najaar 2013 is door BMC een woningbouwbehoefte onderzoek gedaan in de gemeente Dalfsen en een marktonderzoek bedrijventerreinen. Er zijn op dit moment geen grote ontwikkelingen in de markt die doen vermoeden dat het onderzoek niet meer up-to-date is. Voor de MPG zijn deze onderzoeken voor de programmering als basis gebruikt. Het uitgangspunt is om één keer per twee jaar een onderzoek te laten verrichten. Dit houdt in dat voor de MPG 2016 een nieuw onderzoek zal worden verricht.

Woningbouwprogramma:

Het woningbouwprogramma is bijgesteld aan de hand van de huidige omstandigheden. Voor de MPG 2015 zijn vergelijkingen gemaakt met het woningbouwprogramma 2014-2018, de werkelijke verkopen 2014, de onderhanden verkopen en de zelfrealisatie in de verschillende kernen. In 2014 zijn er 30 kavels verkocht, ten opzichte van een raming van 59. Deze tegenvallende verkopen worden voornamelijk veroorzaakt door niet verkochte kavels in het Waterfont (17 kavels) en de Vechtstraat (6 kavels). Daarnaast is er wel een aantal concrete onderhandelingen voor het afnemen van kavels in De Nieuwe Landen II en Westerbouwlanden Noord. Deze zijn niet in 2014, maar in 2015 verkocht.

De ontwikkelingen hebben er toe geleid dat een aantal exploitaties verder zijn gefaseerd. Rekening houdend met de verwachte zelfrealisaties in de komende jaren blijft het aantal woningen dat wordt toegevoegd in de komende jaren binnen het gemiddelde van 91 woningen, zoals opgenomen in het BMC onderzoek. In de bijlage I is het gehanteerde woningbouwprogramma opgenomen.

Bedrijfslocaties:

Voor de MPG 2015 is ervoor gekozen om de programmering ten opzichte van 2014 niet aan te passen. Uit voorzichtigheid vindt de eerste uitgifte plaats in 2016. Ondanks dat er op dit moment verschillende onderhandelingen plaatsvinden over uitgifte in de Griff III is ervoor gekozen om deze verwachte verkopen niet eerder mee te rekenen.

3.2 Kosten en opbrengstenstijging

Bij het opstellen van de grondactualisaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkopen) in de tijd uitgezet. Voor het doorrekenen van de exploitaties is het van belang om voor deze kosten en opbrengsten rekening te houden met inflatiestijgingen. Op basis van de marktomstandigheden worden er nagenoeg geen kosten- en opbrengstenstijgingen verwacht. Aangezien de exploitaties over een langere tijd lopen is het van belang om voor de toekomst wel rekening te houden met deze stijgingen. De accountant heeft in het accountantsverslag bij de jaarrekening 2013 gerapporteerd dat een kostenstijging van 0% optimistisch is. Daarnaast worden de ramingen jaarlijks herzien op basis van de dan geldende tarieven. Hierdoor is er geen rekening gehouden met eventuele aanbestedingsvoordelen.

Door EIB² is een onderzoek gedaan naar de grondmarkt in crisistijd. In dit onderzoek is weergegeven dat gemeenten gemiddeld rekening houden met een kostenstijging van 1% tot 2,5%. Onderzoek van Deloitte uit 2012³ geeft aan dat 2,0% kostenstijging een historisch gemiddelde is van het afgelopen decennium. Vanwege de huidige marktomstandigheden, de kostenramingen op basis van actuele prijzen, de huidige inflatiecijfers en de looptijden van de complexen is het aannemelijk om voor 2015 geen prijsstijging in te rekenen. In de jaren daarna stijgt het jaarlijks percentage tot het niveau van 2,0%, wat uitkomt op het historisch gemiddelde.

Voor de opbrengstenstijging is een voorzichtige inschatting gemaakt. Het CPB rapporteerde over 2014 een stijging van de verkoopprijzen van (bestaande) woningen van 0,6% in de provincie Overijssel. Dit is de eerste stijging sinds 2008. Voorzichtig wordt de conclusie getrokken dat de woningmarktprijzen weer wat stijgen. De verwachting is dat dit een vertragend effect zal hebben op de grondprijzen. Het onderzoek van EIB laat een opbrengstenstijging van 0 tot 1,4% zien. Voor de

² Economisch Instituut voor de Bouw

³ Deloitte-nl-grexpert-nummer-28-2012

lopende exploitaties wordt hierdoor voor de komende jaren uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0%, en een voorzichtige stijging vanaf 2017 tot maximaal 1,5%.

Voor de MPG 2015 zijn deze parameters daarom opnieuw beoordeeld. Op basis van deze beoordeling worden de volgende parameters ingerekend in de grondexploitaties. Voor deze parameters is onderscheid gemaakt tussen lange termijn en korte termijn parameters.

Parameters	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,5%

3.3 Interne rekenrente

Jaarlijks wordt op basis van de stand per 1 januari rente toegerekend aan de grondexploitaties. Dit rentepercentage wordt gemeentebreed bepaald en is bij de begroting 2014 opnieuw vastgesteld. De huidige rekenrente is bepaald op 4% en wordt ook gehanteerd bij de actualisaties van de grondexploitaties.

3.3 Verkoopprijzen

Jaarlijks worden de grondprijzen aangepast aan de huidige marktomstandigheden. De verkoopprijzen voor de woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties worden jaarlijks door het college vastgesteld. Dit jaar was dat op 20-01-2015. Deze vastgestelde prijzen zijn meegenomen in de doorrekeningen.

4. Grondexploitatie

Plangebied

Dalfsen



Industrieterreinen

- 4.1 Welsum
- 4.2 De Grift III
- 4.3 Posthoornweg West
- 4.4 Parallelweg

Woningbouw

- 4.5 Gerner Marke
- 4.6 Vechtstraat
- 4.7 Waterfront
- 4.8 De Spiegel
- 4.9 Westerbouwlanden Noord
- 4.10 De Nieuwe landen
- 4.11 De Nieuwe landen II
- 4.12 De Koele
- 4.13 Muldersveld II

Nieuwleusen



Lemelerveld




Hoonhorst

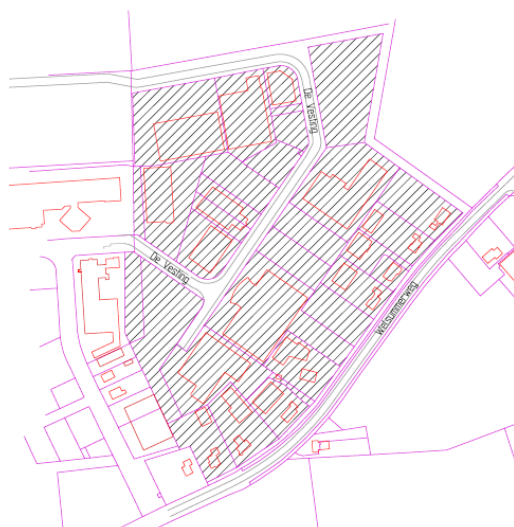


Oudleusen



Afbeelding

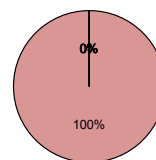
 verkocht



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	74.425	
uitgeefbaar	74.425	
verharding	0	
groen	0	
water	0	
overig	0	

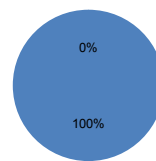
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig
- 
- 
- 



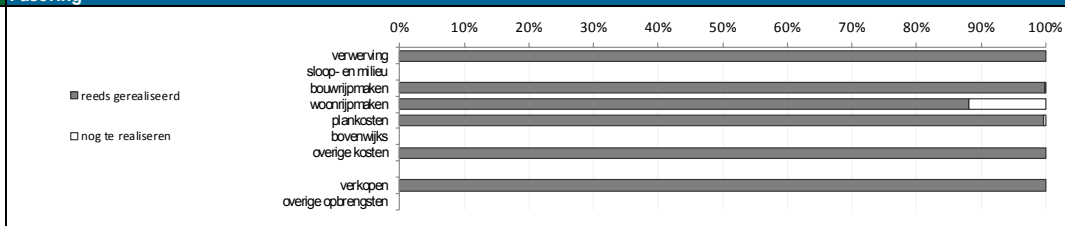
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	74.425 m ²	74.425 m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

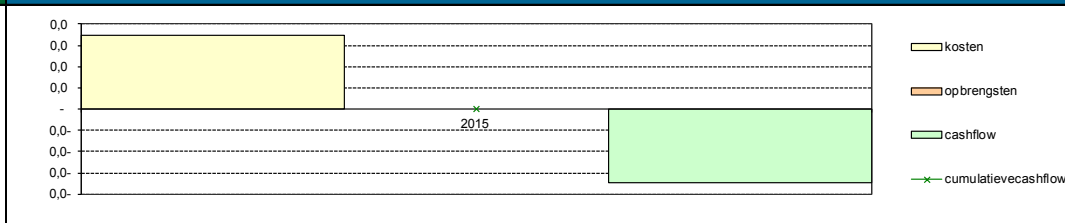
-  grond verkocht
-  nog te verkopen



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	4.692.000
opbrengsten	4.670.000
saldo nominaal	-22.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	23.000
op eindwaarde per 31-12-2015	nadelig 0
op startwaarde per 1-1-2015	nadelig 0
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.807.770

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	17.000	voordelig
maximale financiering	0	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

Industrieterreinen

4.1 Welsum

Project omschrijving:

Het exploitatiegebied bedrijventerrein Welsum is sinds 1 januari 2000 in exploitatie. Deze bestaat uit 7,4 ha uitgeefbare grond in Dalfsen.

Ontwikkelingen:

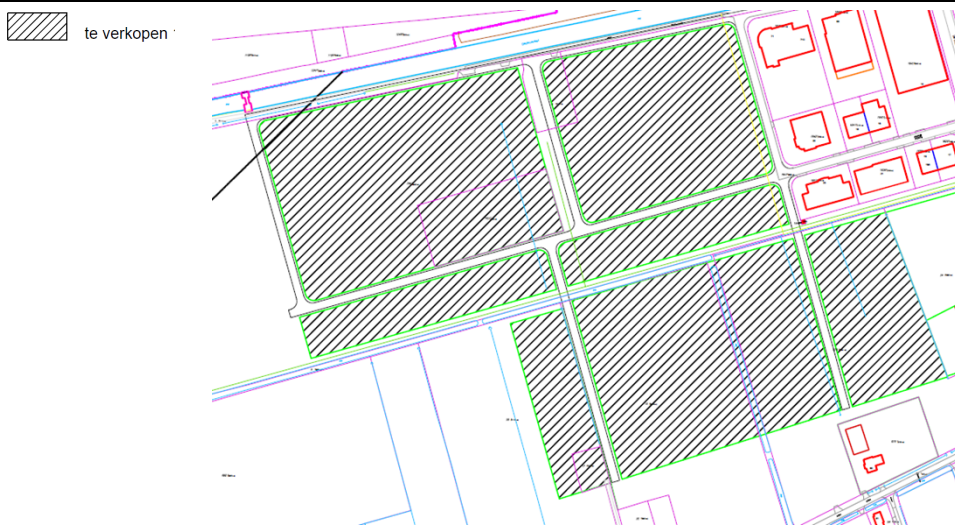
Alle gronden zijn verkocht. Het project staat nog open in verband met het nog 'bedrijfsklaar' maken van het gebied. De negatieve boekwaarde is zo groot als de nog te maken kosten. Alle winsten zijn al meegenomen in dit project. Naar verwachting zal het complex in 2015 volledig worden afgerond.

Het resultaat is ten opzichte van de MPG 2014 nagenoeg niet gewijzigd.

Projectgebonden risico's:

Er worden voor deze grondexploitatie op dit moment geen concrete risico's gelopen.

Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	217.268	
uitgeefbaar	146.660	
verharding	24.700	
groen	39.695	
water	6.213	
overig	0	

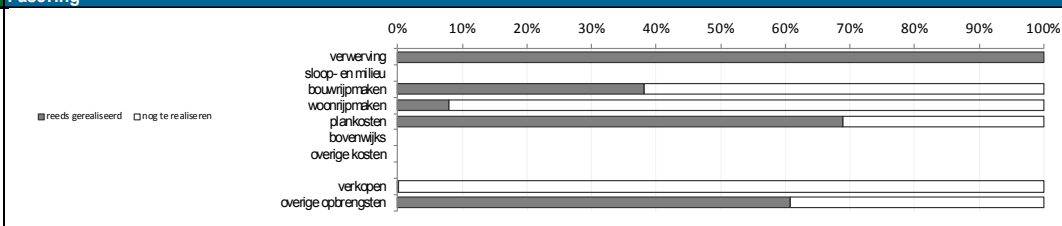


Programma

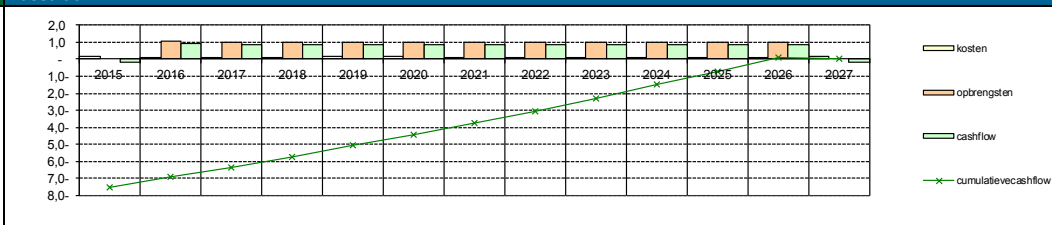
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	146.660 m ²	m ²	146.660 m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	7.207.000
opbrengsten	12.166.000
saldo nominaal	4.959.000
kosten- en opbrengstenstijging	-154.000
renteberekening	-4.804.000
op eindwaarde per 31-12-2027	nadelig 0
op startwaarde per 1-1-2015	nadelig 0
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-951.346

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-7.100.000	nadelig
maximale financiering	-7.566.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.2 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 wordt "De Grift III" genoemd.

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 ontstaat een aantal parallel aan de houtwal lopende ontsluitingswegen, met lengtes van ongeveer 1 kilometer. Voor de bedrijven op de zichtlocatie langs de Rollecate geldt een verhoogd welstandstoezicht.

Tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Meeleweg wordt als bufferzone een in westelijke richting breder wordende groenstrook aangelegd met waterpartijen, een geluidswal en bomen en struiken. Het uitgangspunt daarbij is om de landelijke kwaliteit van de Meeleweg zoveel mogelijk te behouden. Het project is in 2012 in exploitatie genomen. In totaal is er 146.660 m² van de grond uitgeefbaar.

Ontwikkelingen:

In het afgelopen jaar heeft zich een geïnteresseerde partij bij de gemeente gemeld voor één van de kavels in de Grift III. In de programmering van de MPG 2014 is uitgegaan van een eerste verkoop in 2016. Deze ontwikkeling is positief voor de grondexploitatie.

Daarnaast heeft het college op basis van de onderhandeling met potentiële kopers besloten om de verkoopprijzen voor de kavels in dit gebied bij te stellen. Deze bijstelling heeft betrekking op de wijze waarop de gemeente omgaat met de zichtlocaties en heeft een negatief effect op het verwachte resultaat van de exploitatie.

De ontwikkelingen zijn verwerkt in de grondexploitaties en hebben ertoe geleid dat het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Het contante resultaat is uitgekomen op € -951.000 ten opzichte van een positief resultaat van € 250.000 in 2014. Het negatieve resultaat is in de jaarrekening volledig afgewaardeerd op de boekwaarde per 31 december 2014.

Projectgebonden risico's:

In de grondexploitatie is reeds rekening gehouden met de prijsaanpassing. Het is afwachten in hoeverre dit de verkoop gaat bevorderen. In deze grondexploitatie wordt met name risico gelopen met betrekking tot stagnerende verkopen en de omvang van de kavels. Voor de bepaling van het weerstandsvermogen is voor deze risico's een buffer aangehouden van circa € 1,2 miljoen.

Afbeelding

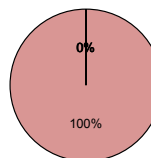
- verkocht
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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

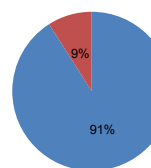
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



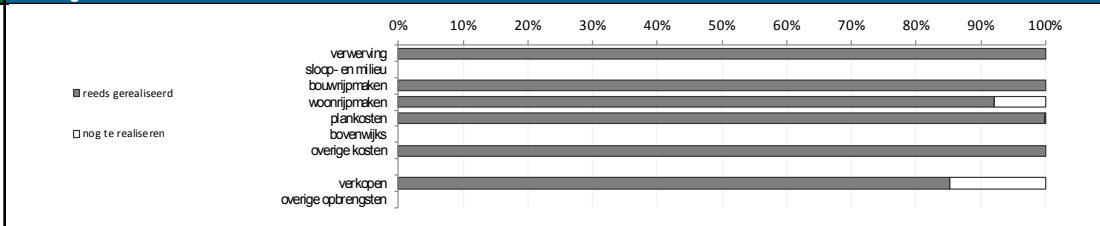
Programma

	totaal			grond verkocht			nog te verkopen		
kantoren		m ²	m ²	m ²					
bedrijven	41.920	m ²	38.149	m ²	3.771	m ²			
commerciële voorzieningen		m ²							
niet-commerciële voorz.		m ²							

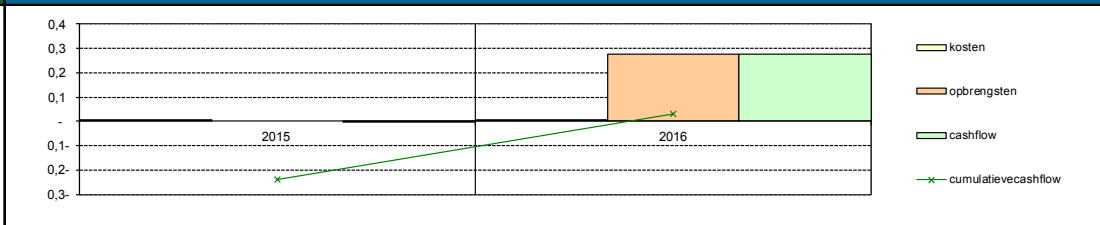
- grond verkocht
- nog te verkopen



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.689.000
opbrengsten	2.323.000
saldo nominaal	634.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-605.000
op eindwaarde per 31-12-2016	voordelig 29.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 27.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-387.104

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-229.000	nadelig
maximale financiering	-239.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.3 Posthoornweg West

Project omschrijving:

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

Ontwikkelingen:

De exploitatie kent nog 1 kavel die verkocht moet worden. Als deze kavel is verkocht kan de exploitatie worden afgesloten.

Het verwachte resultaat in de MPG 2015 ligt in lijn met het verwachte resultaat in de MPG 2014.

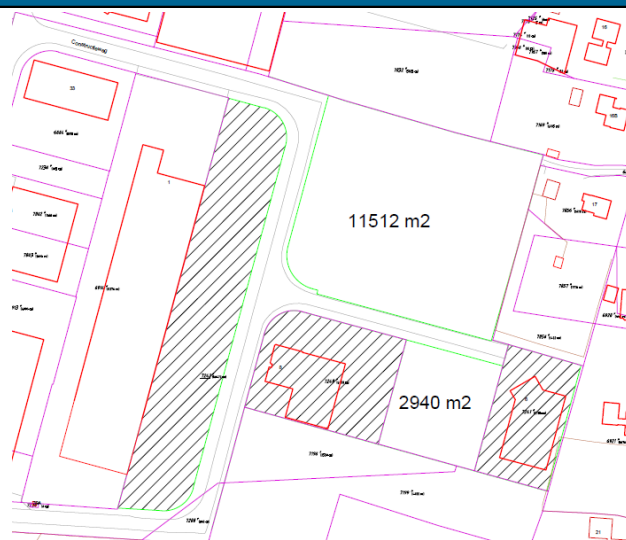
Projectgebonden risico's:

Voor het weerstandsvermogen is een risicobuffer opgenomen van circa € 30.000.

Samenvatting grondexploitatie

Bedrijventerrein Parallelweg

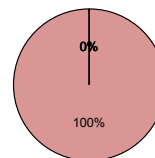
Afbeelding



Ruimtegebruik

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

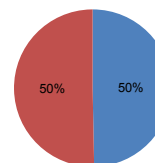
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



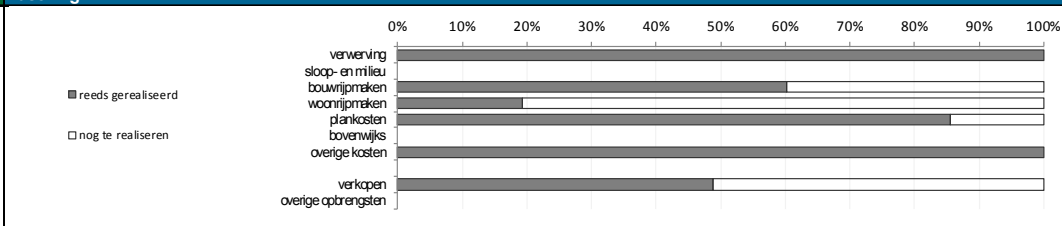
Programma

	totaal			grond verkocht			nog te verkopen		
kantoren	m²	m²	m²						
bedrijven	28.727 m²	14.275 m²	14.452 m²						
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²						
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²						

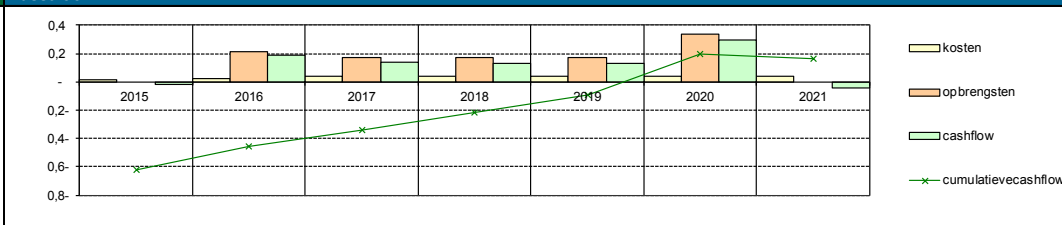
- grond verkocht
- nog te verkopen



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.438.000
opbrengsten	2.084.000
saldo nominaal	646.000
kosten- en opbrengstenstijging	-10.000
renteberekening	-472.000
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 164.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 124.000
saldo eindwaarde	164.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-585.000	nadelig
maximale financiering	-624.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.4 Parallelweg

Project omschrijving:

Het bedrijventerrein Parallelweg is een uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek'. De gemeente Dalfsen heeft besloten om medewerking te verlenen aan de 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 in de toekomst de Handelsweg te verbinden met de Parallelweg.

Het terrein Parallelweg is in 2011 in exploitatie genomen. Sindsdien zijn er 3 kavels uitgegeven. De voorraad uit te geven gronden bedraagt momenteel nog 14.452 m². De verkopen zijn gepland voor de jaren 2016 tot en met 2020.

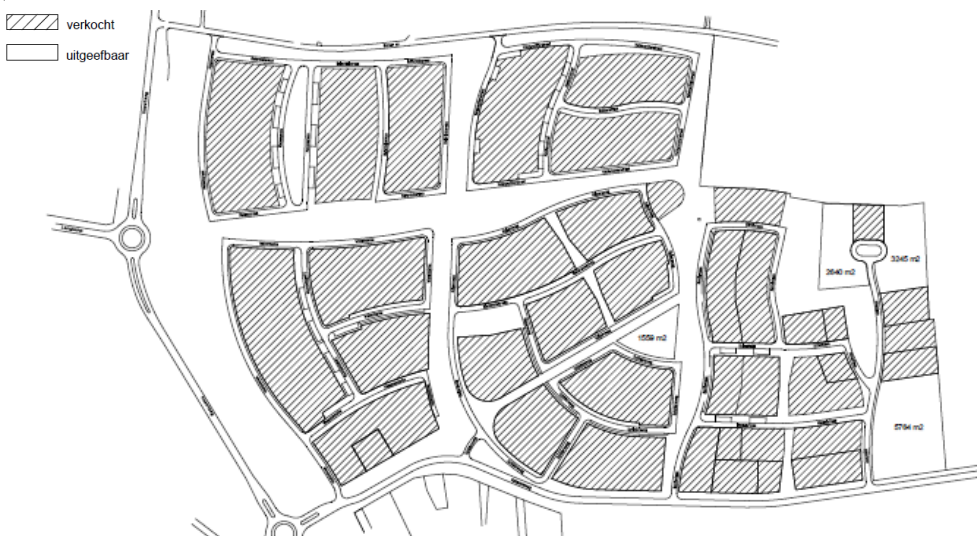
Ontwikkelingen:

In 2014 heeft er nagenoeg geen activiteit plaatsgevonden in deze exploitatie. Gezien de marktomstandigheden zijn er ook nagenoeg geen ontwikkelkosten gemaakt. Het resultaat ligt in lijn met het resultaat uit de MPG 2014.

Project gebonden risico's:

Voor het weerstandsvermogen is een risicobuffer opgenomen van circa € 80.000 voor het afzetrisico dat gelopen wordt bij deze exploitatie.

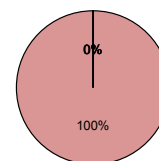
Afbeelding



Ruimtegebruik

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

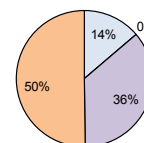
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



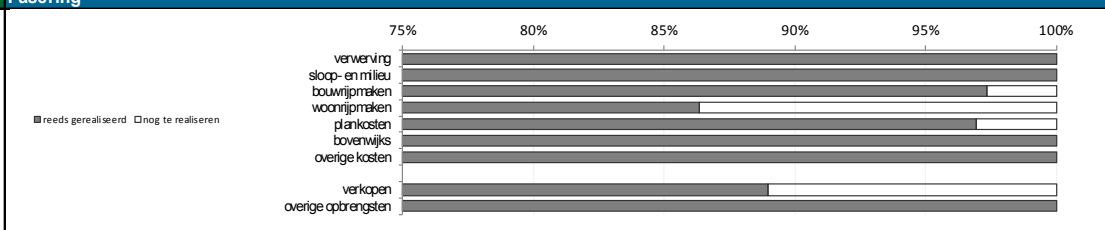
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	68	68	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	178	178	0
vrije sector koop	248	236	12
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	m²	m²	m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	1.559 m²	m²	1.559 m²

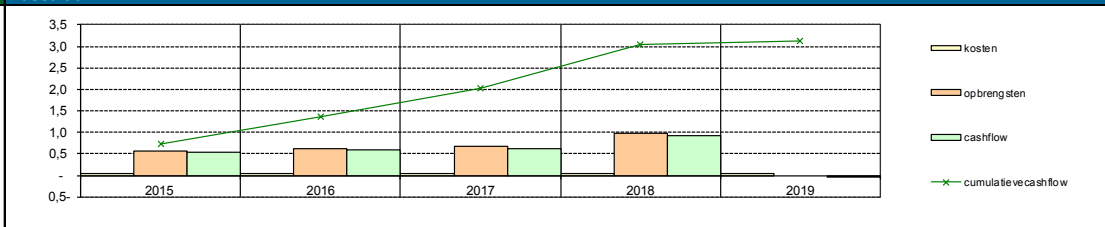
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	20.594.000
opbrengsten	26.204.000
saldo nominaal	5.610.000
kosten- en opbrengstenstijging	-4.000
renteberekening	-2.471.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 3.135.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 2.577.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	5.104.054

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	202.000	voordelig
maximale financiering	735.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

Woningbouwlocaties

4.5 De Gerner Marke

Project omschrijving:

Het exploitatiegebied De Gerner Marke is een uitbreiding voor woningbouw aan de oostzijde van de kern Dalfsen. Het gebied is in 2004 in exploitatie genomen. Oorspronkelijk was de oppervlakte aan uitgeefbare grond 141.005 m². Hiervan is al 127.797 m² uitgegeven. De resterende oppervlakte van 13.208 m² is nog uitgeefbaar. Op de uit te geven gronden waren in eerste instantie grote kavels voorzien. Eind 2013 heeft hier deels een herverkaveling plaatsgevonden naar kleinere kavels.

Ontwikkelingen:

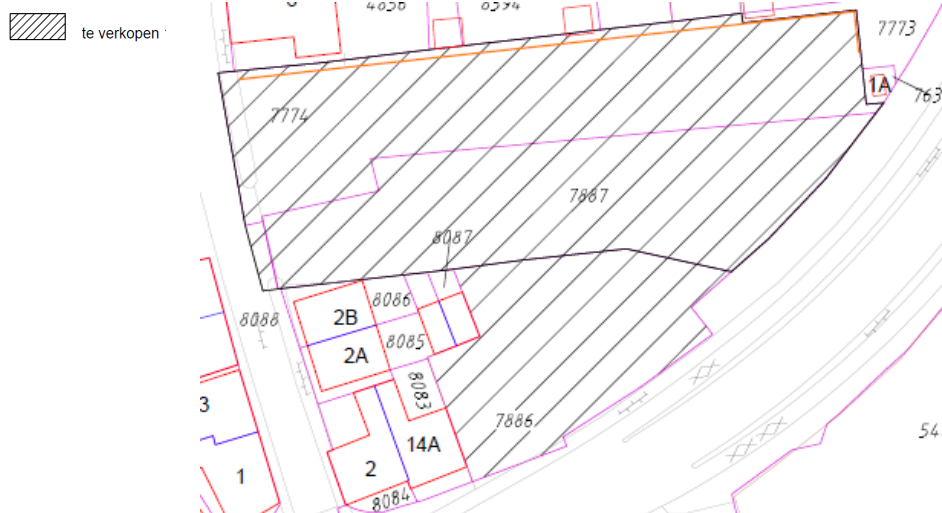
In 2014 is er 1 kavel verkocht in deze exploitatie. Er zijn nog 12 kavels uit te geven, welke gelijkmatig over de exploitatieduur zijn verdeeld.

De kavels die in deze exploitatie verkocht moeten worden zijn voornamelijk kavels uit het duurdere segment. Door de huidige marktomstandigheden worden deze kavels minder snel verkocht. Dit heeft tot gevolg gehad dat in de exploitatie de verkoop van de kavels verder is uitgefaseerd. Daarnaast zijn de verkoopprijzen voor de nog te verkopen kavels naar beneden bijgesteld. De looptijd van de grondexploitatie is hierdoor verlengd met één jaar. De verkopen lopen via een makelaar. De verwachte winst is ten opzichte van de MPG 2014 afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door het aanpassen van de prijzen en de tussentijdse winst in 2014.

Projectgebonden risico's:

De afzetrisico's die gelopen worden in deze exploitatie zijn verwerkt in de actualisatie. Hierdoor bestaan er geringe projectgebonden risico's. Voor het weerstandsvermogen wordt er vanuit gegaan dat deze risico's opgevangen kunnen worden door het huidige positieve verwachte resultaat.

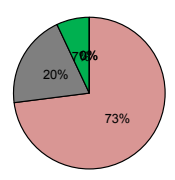
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	2.810	
uitgeefbaar	2.051	
verharding	562	
groen	197	
water	0	
overig	0	

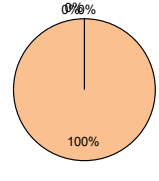
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



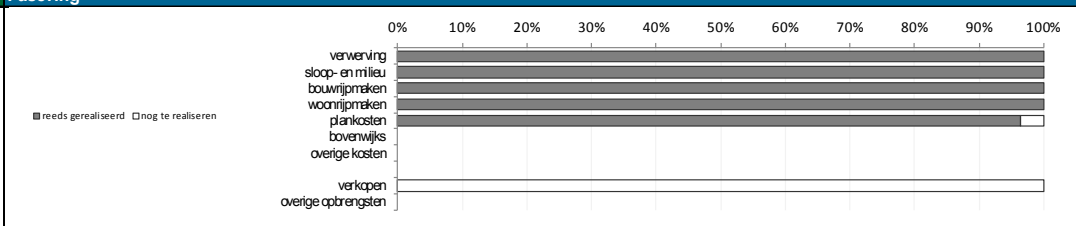
Programma

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

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



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.168.000
opbrengsten	1.502.000
saldo nominaal	334.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-333.000
op eindwaarde per 31-12-2016	nadelig 0
op startwaarde per 1-1-2015	nadelig 0
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-931.073

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-516.000	nadelig
maximale financiering	-209.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.6 Vechtstraat

Project omschrijving:

In het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen, is de voormalige 'Welkooplocatie' tussen de Vechtdijk en de Vechtstraat herontwikkeld naar woningbouw. Dit terrein is een unieke locatie in Dalfsen en lag sinds de sloop van het voormalige pand van de Welkoop al jaren braak. Op deze locatie worden nu tien woningen gebouwd die passen bij de bestaande dorpsbebouwing.

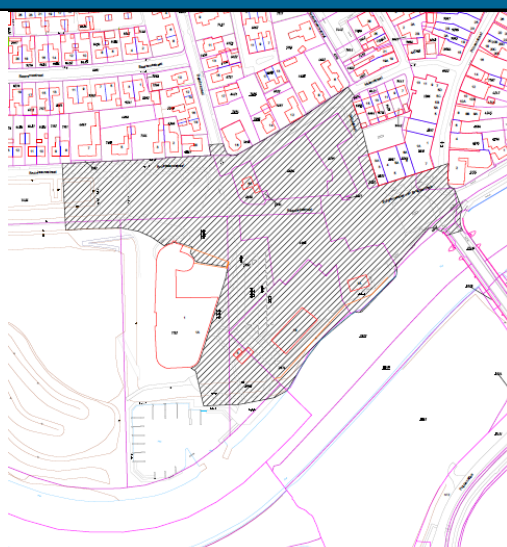
Ontwikkelingen:

De exploitatie zou naar verwachting in 2014 in de verkoop gaan. Door de marktomstandigheden heeft de levering van de grond niet in 2014 plaatsgevonden. Er is inmiddels gestart met het bouwen van de woningen. In 2015 en 2016 zal de grond door de ontwikkelaar worden afgenomen.

Projectgebonden risico's:

De levering van de grond dient nog plaats te vinden. Hiervoor is een risico opgenomen van € 100.000 als buffer in het weerstandsvermogen.

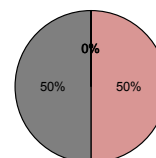
Afbeelding



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%

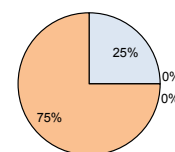
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



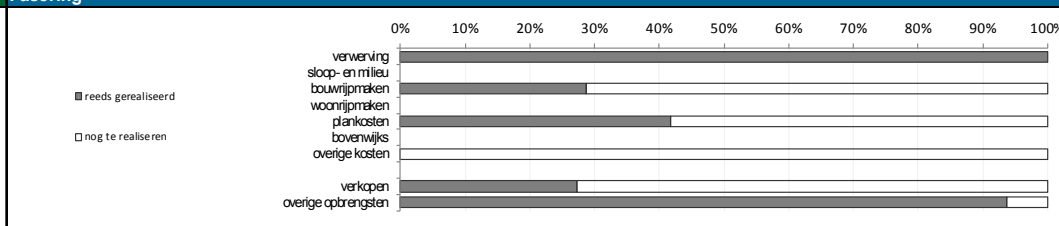
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	20	20	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
2 ^o -kap koop	60	8	52
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	3.070 m ²	1.683 m ²	1.387 m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

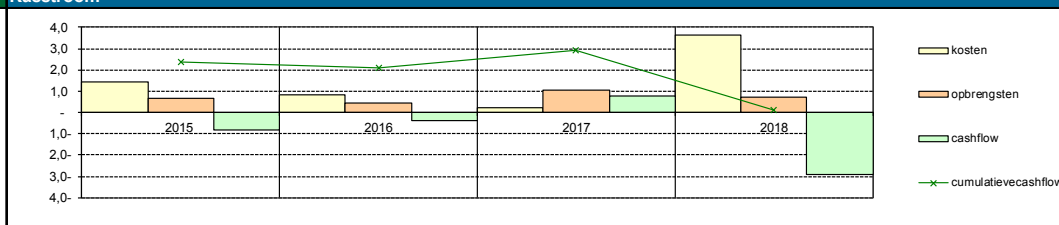
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- 2^o-kap koop



Fasering



Kasstroon



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	8.282.000
opbrengsten	7.565.000
saldo nominaal	-717.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	856.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 139.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 119.000
saldo eindwaarde	139.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	3.053.000	voordelig
maximale financiering	139.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.7 Waterfront

Project omschrijving:

Het Waterfront in Dalftsen is een gebied dat ligt tussen het centrum van het dorp en de rivier de Vecht. 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.

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

Ontwikkelingen:


De werkzaamheden aan de waterkering, bestaande uit de vervanging van de primaire damwand en de aanleg van de lagere wandelpromenade zijn vergevorderd. De twee historische gebouwen met cultureel erfgoed (Cichoreifabriek en Witte Villa) zijn belangrijk voor de sfeer en beleving van Het Waterfront. Om grip te houden op deze gebouwen heeft de gemeenteraad zich in mei 2014 positief uitgesproken over het in eigendom houden van deze gebouwen. De exploitatie van deze gebouwen is rond. Er zal een theater en horeca worden geëxploiteerd. De renovatie van deze gebouwen wordt in 2016 afgerond. Aansluitend wordt de openbare omgeving aangelegd. Dit zijn de wandelpromenade en het horeca plein (Koninginnenplein).

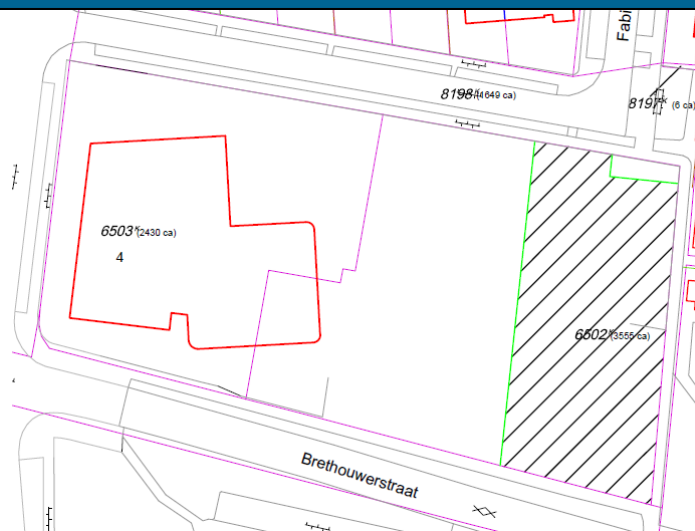
Bouwdeel 1 is volledig afgerond en bouwdeel 2 is ook bijna volledig af. Begin 2015 is gestart met de realisatie van een half verdiept parkeerterrein. Er is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het parkeren en de ruimtelijke inpassing. Hierbij is intensief overlegd met buurtbewoners. De bouw van de appartementen in bouwdeel 5 is medio april 2014 van start gegaan. Meer dan de helft van de wooneenheden is verkocht. De oplevering zal naar verwachting in 2016 plaatsvinden. Voor de bouwdelen 3 en 4 is de verwachting dat deze in 2017 en 2018 worden gerealiseerd. Hier is in de programmering rekening mee gehouden.

Projectgebonden risico's:

Voor het Waterfront is voor het bepalen van het weerstandsvermogen een totaalrisico opgenomen van € 367.000. De risico's hebben te maken met het niet tijdig afronden van het project in verband met een provinciale subsidie, vertraging in de planvorming en eventuele meerkosten in verband met tijdelijke voorzieningen.

Afbeelding

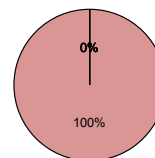
 te verkopen



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	1.502	
uitgeefbaar	1.502	
verharding	0	
groen	0	
water	0	
overig	0	

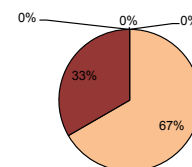
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



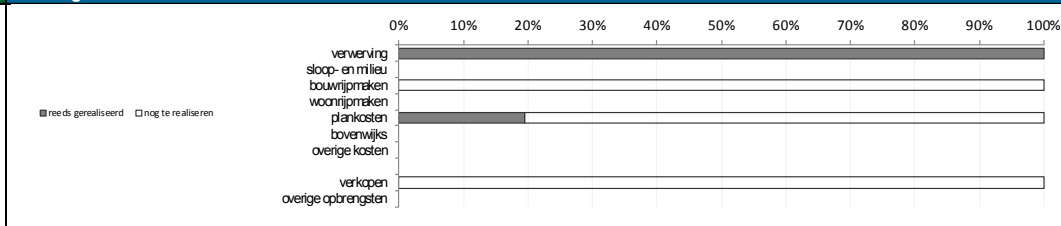
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
2*1-kap koop	2	0	2
vrijstaand koop	1	0	1
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

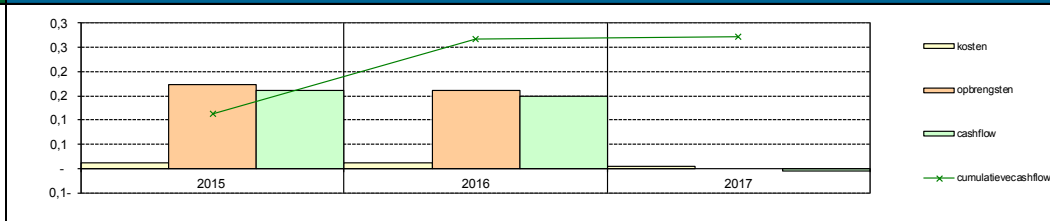
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- 2*1-kap koop
- vrijstaand koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	72.000
opbrengsten	334.000
saldo nominaal	262.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	9.000
op eindwaarde per 31-12-2017	voordelig 272.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 242.000
saldo eindwaarde	272.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-48.000	nadelig
maximale financiering	112.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

4.8 De Spiegel

Project omschrijving:

Door de sloop van de basisschool De Schakel is er aan de Brethouwerstraat/Van Ittersumstraat grond vrijgekomen. Op een gedeelte van het perceel is een nieuwe school gebouwd (CBS De Spiegel). Het overige gedeelte van het perceel is ingericht als speelveld en voor een deel bestemd voor woningbouw. Er worden drie kavels uitgegeven voor het bouwen van een vrijstaande woning en een twee-onder-een kapwoning.

Ontwikkelingen:

In 2014 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden op deze exploitatie. Het verwachte resultaat is afgenomen ten opzichte van de MPG 2014. Dit wordt veroorzaakt door de herverkaveling naar twee-onder-een-kap kavels en de hieraan gekoppelde prijsaanpassing.

Projectgebonden risico's:

Voor de exploitatie wordt rekening gehouden met een afzetrisico. Voor het weerstandsvermogen is rekening gehouden met een risico van € 40.000.

Afbeelding

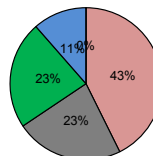
- verkocht
- optie
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	260.528	
uitgeefbaar	111.159	
verharding	59.768	
groen	59.768	
water	29.833	
overig	0	

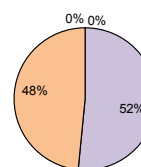
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



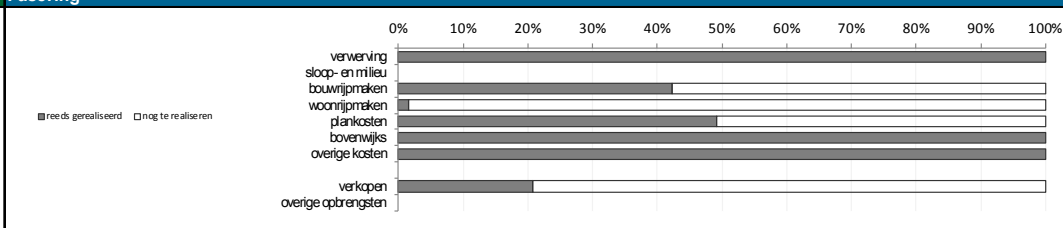
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	231	61	170
vrije sector koop	217	59	158

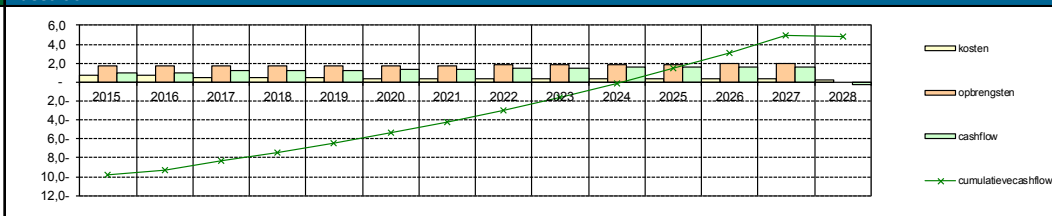
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- 2*1-kap koop



Fasering



Kasstroos



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	17.830.000
opbrengsten	27.517.000
saldo nominaal	9.687.000
kosten- en opbrengstenstijging	988.000
renteberekening	-5.820.000
op eindwaarde per 31-12-2028	voordelig 4.855.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 2.804.000
saldo eindwaarde	4.855.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-10.350.000	nadelig
maximale financiering	-9.808.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

4.9 Westerbouwlanden Noord

Project omschrijving:

Het plangebied Westerbouwlanden Noord is in 2009 in exploitatie genomen. Bij de ontwikkeling wordt gestreefd naar een woongebied met een hoog ambitieniveau. De wijk moet aansluiten op de marktwensen. Verder wordt ingezet op integrale duurzaamheid en een hoge beeldambitie. De totaal uit te geven kavels hebben een oppervlakte van 138.224 m². Hiervan is tot nu toe circa 30.241 m² daadwerkelijk verkocht en 7.077 m² in optie.

Ontwikkelingen:

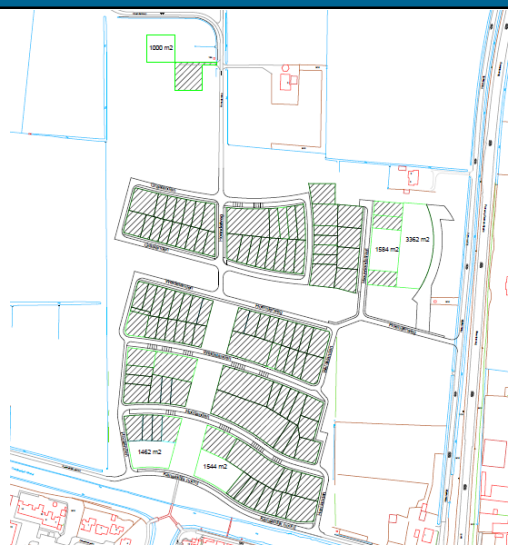
De exploitatie is in volle gang. Er wordt gewerkt aan het woon en bouwrijp maken van de exploitatie. In 2014 hebben er diverse verkopen plaatsgevonden. Er wordt onderhandeld met ontwikkelaars over de verkoop van kavels. Het verwachte resultaat is afgenomen ten opzichte van de MPG 2014. Dit wordt veroorzaakt door aanpassing van de verkoopprijzen en het verlengen van de looptijd.

Projectgebonden risico's:

In het weerstandsvermogen is rekening gehouden met een totaalrisico van circa € 1,2 miljoen. Deze projectgeboden risico's hebben met name te maken met de ontwikkeling van fase 2 en een eventuele verdere stagnatie van de verkopen.

Afbeelding

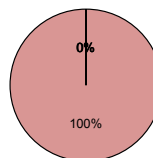
- verkocht
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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

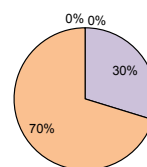
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



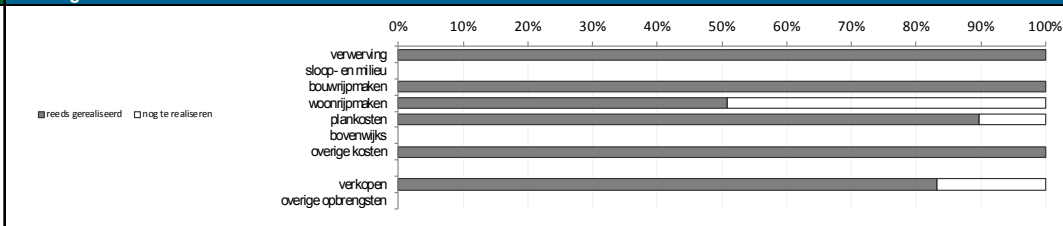
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	58	58	0
vrije sector koop	137	105	32
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

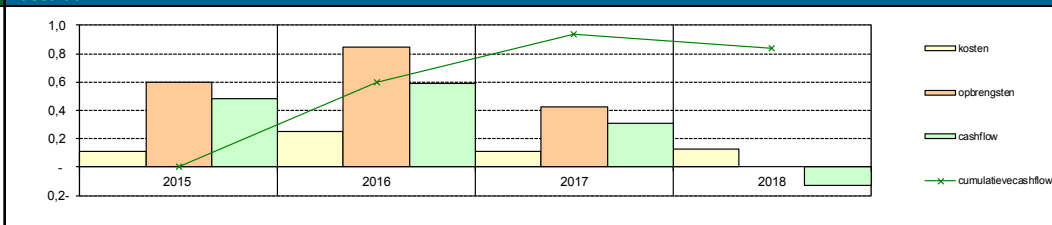
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroomb



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	8.869.000
opbrengsten	11.181.000
saldo nominaal	2.312.000
kosten- en opbrengstenstijging	-5.000
renteberekening	-1.466.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 841.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 719.000
saldo eindwaarde	841.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-462.000	nadelig
maximale financiering	5.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

4.10 De Nieuwe Landen

Project omschrijving:

Het eerste gedeelte van het 'noordwestelijke woonkwadrant' van Lemelerveld is in ontwikkeling vanaf 2005. Aanvankelijk is de woonwijk 'welstandsvrij' ontwikkeld. Onderdeel van de woonwijk was een locatie voor seniorenappartementen bij de markante Driepuntsbrug. Het seniorencomplex is uiteindelijk aan de Meester Gorisstraat gebouwd. De Noordrand van de Nieuwe Landen wordt ontwikkeld als dorpsrandzone, met daarin twee woningen in het kader van de 'Rood voor Rood-regeling'. De onbebouwde bedrijfslocatie aan de Vilstersedijk wordt ingevuld met woningbouw. Dit betreft het planonderdeel Schaddenhof, waar woningbouw nu mogelijk is vanuit de Wet Geluidhinder.

Ontwikkelingen:

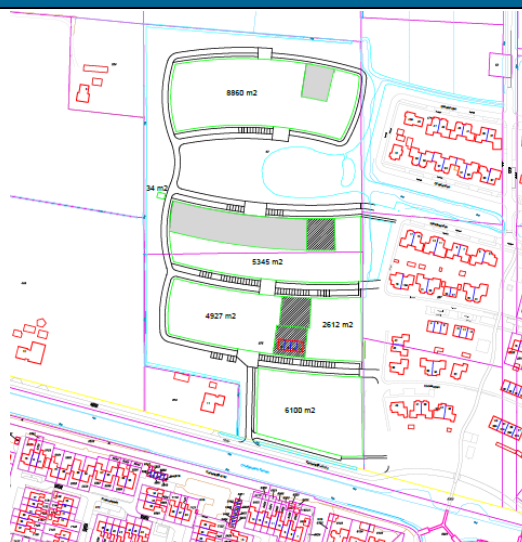
In 2014 hebben 6 verkopen plaatsgevonden. Dit is in lijn met de prognose. Voor 2015 lopen er onderhandelingen met ontwikkelaars voor het afnemen van kavels. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van de MPG 2014. Dit wordt veroorzaakt door de aanpassing van de parameters (voordelig) en de aanpassing van de prijzen (nadelig).

Projectgebonden risico's:

Er worden op dit moment beperkte projectgebonden risico's gelopen. Voor het weerstandsvermogen is rekening gehouden met een totaal van € 29.000.

Afbeelding

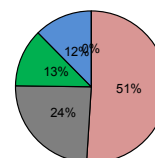
- verkocht
- optie
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	66.838	
uitgeefbaar	34.089	
verharding	16.179	
groen	8.285	
water	8.285	
overig	0	

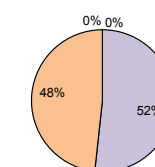
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



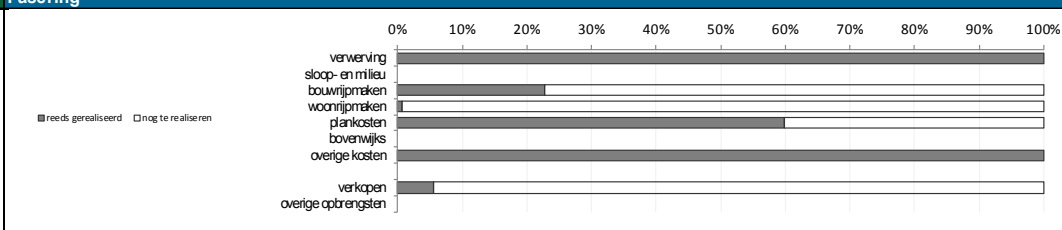
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	60	8	52
2 ^e -kap koop	56	2	54
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

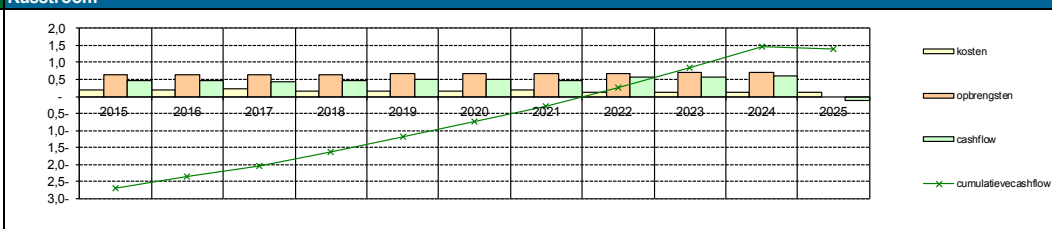
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- 2^e-kap koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	4.087.000
opbrengsten	6.812.000
saldo nominaal	2.725.000
kosten- en opbrengstenstijging	162.000
renteberekening	-1.486.000
op eindwaarde per 31-12-2025	voordelig 1.400.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 910.000
saldo eindwaarde	1.400.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-3.025.000	nadelig
maximale financiering	-2.696.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

4.11 De Nieuwe Landen II

Project omschrijving:

Het plangebied De Nieuwe Landen II ligt ten westen van De Nieuwe Landen. In de structuurvisie voor de kernen Dalfsen is De Nieuwe Landen aangewezen voor woonuitbreiding van Lemelerveld. Met de realisatie van De Nieuwe Landen II wordt de wijk en daarmee het noordwestelijke kwadrant van Lemelerveld verder ontwikkeld.

De Nieuwe Landen II is een gebied van circa 6,7 hectare en is in eigendom van de gemeente. Het uitgeefbare gebied is circa 34.089 m² en er is ruimte voor circa 116 nieuwe woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkavelingsplan dat als 'flexibel verkavelingsplan' is vastgesteld, en dus relatief snel en eenvoudig kan wijzigen. De Nieuwe Landen II is een wijk opgezet op de pijlers duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Volledig zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken.

Ontwikkelingen:

Er hebben in 2014 geen verkopen plaatsgevonden. Wel lopen er concrete onderhandelingen met marktpartijen voor een aantal verkopen.

Voor de MPG 2015 zijn de verwachte verkopen meer gelijkmatig over de jaren heen gespreid. Dit heeft naast de aanpassing van de parameters een positief effect op de grondexploitaties. De grondexploitatie kent op dit moment een verwacht resultaat van circa € 910.000.

Project-gebonden risico's:

Er moeten nog een groot aantal verkopen plaatsvinden. Dit brengt een afzet risico met zich mee. Dit risico van € 175.000 kan worden opgevangen door het positieve resultaat van de grondexploitatie. Hierdoor is er geen buffer opgenomen in het weerstandsvermogen.

Afbeelding

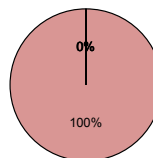
- verkocht
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	17.445	
uitgeefbaar	17.445	
verharding	0	
groen	0	
water	0	
overig	0	

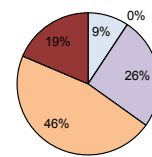
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



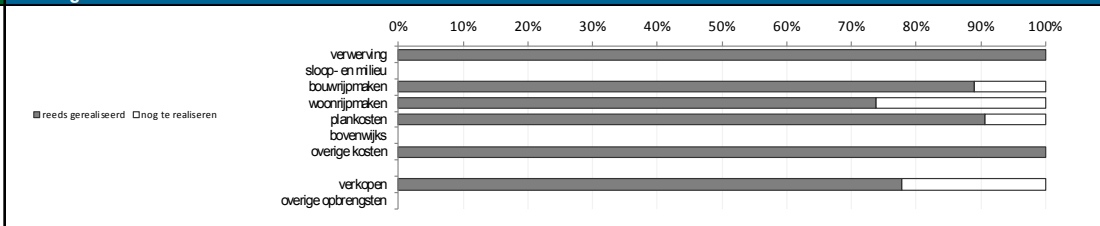
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	4	4	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	11	11	0
2*1-kap koop	20	18	2
vrijstaand koop	8	4	4
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

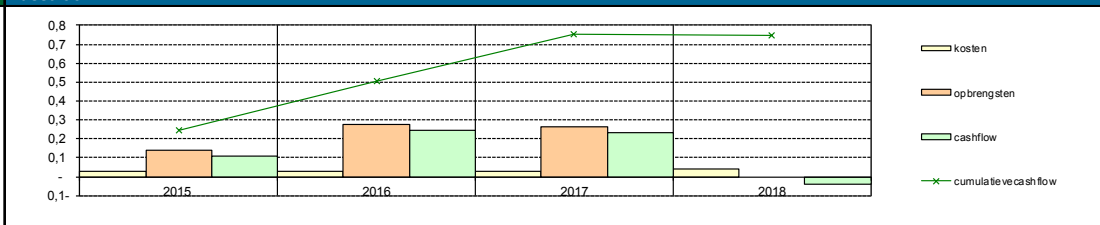
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- 2*1-kap koop
- vrijstaand koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	2.239.000
opbrengsten	3.064.000
saldo nominaal	825.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-80.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 744.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 636.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.177.548

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	130.000	voordelig
maximale financiering	246.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

4.12 De Koele

Project omschrijving:

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Hoonhorst. Gelet op de 'Structuurvisie 'Kernen gemeente Dalfsen' en het woningbouwprogramma, wordt de woningbouwbehoefte voor de kern Hoonhorst in het bestemmingsplangebied 'De Koele' gerealiseerd. Het plangebied 'De Koele' omvat een uitbreiding van de woonkern met ongeveer 45 woningen. Er is gekozen voor een fasering in de kaveluitgifte. 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:

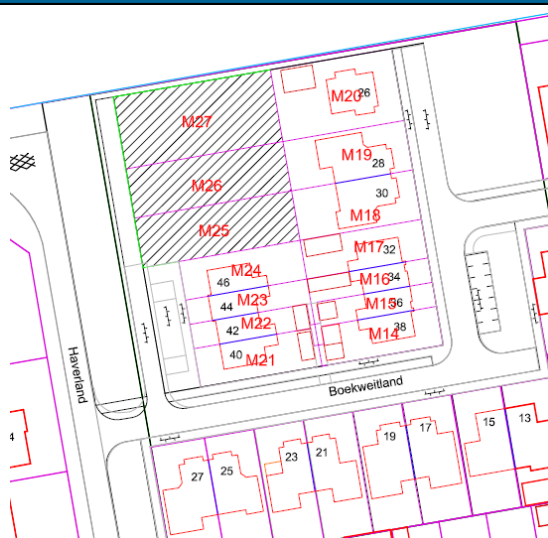
In 2014 hebben er twee verkopen plaatsgevonden. Dit ligt in lijn met de prognose. Het verwachte resultaat is afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door een tussentijdse winstafname van € 155.000. Daarnaast zijn de verwachte verkoopprijzen aangepast aan de hand van de huidige grondprijzen. Dit brengt een daling van de opbrengsten met zich mee van circa € 100.000.

Projectgebonden risico's:

Er wordt een beperkt projectgebonden risico gelopen. Voor het weerstandsvermogen is rekening gehouden met een verdere vertraging in de uitgifte. Hiervoor is een risico opgenomen van € 25.000.

Afbeelding

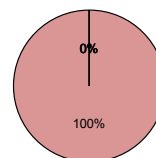
 te verkopen



Ruimtegebruik

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

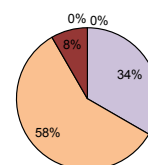
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



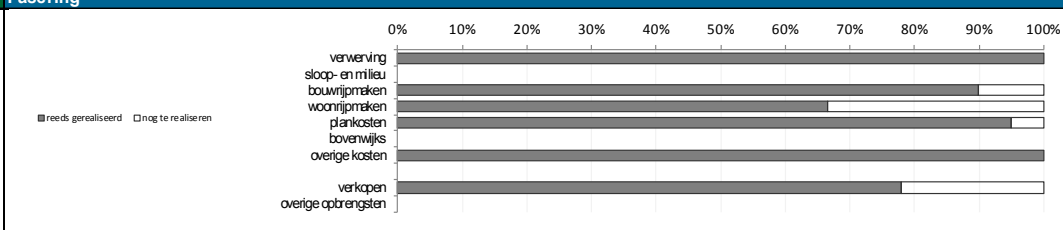
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	8	8	0
2 ¹ -kap koop	14	12	2
vrijstaand koop	2	1	1
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

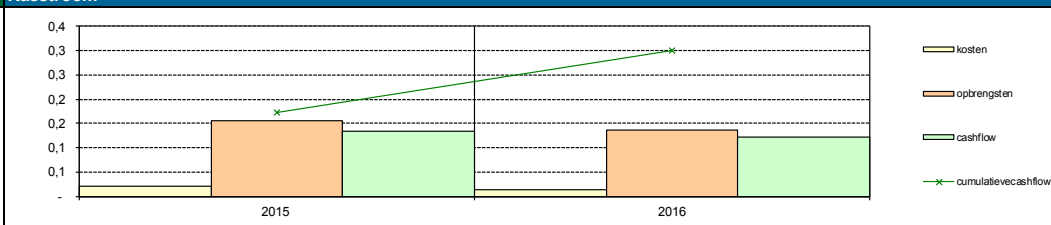
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- 2¹-kap koop
- vrijstaand koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.002.000
opbrengsten	1.333.000
saldo nominaal	331.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-30.000
op eindwaarde per 31-12-2016	voordelig 301.000
op startwaarde per 1-1-2015	voordelig 279.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	708.073

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	36.000	voordelig
maximale financiering	172.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.13 Muldersveld II

Project omschrijving:

De uitbreidingslocatie Muldersveld II ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Muldersveld". Het totale plangebied Muldersveld is in 2008 in exploitatie genomen. Naar verwachting zullen hier circa 30 tot 50 woningen worden gerealiseerd. De uitbreidingslocatie Muldersveld II zal net als Muldersveld geleidelijk worden volgebouwd. Van het totaal aan uitgeefbare grond van 6.845 m² in Muldersveld II, is inmiddels 5.515 m² uitgegeven. Er is nog 1.330 m² uitgeefbaar.

Ontwikkelingen:

In 2014 heeft er 1 verkoop plaatsgevonden. Er zijn nog drie kavels die verkocht moeten worden. Het verwachte resultaat is hoger ten opzichte van 2014 in verband met de herverkaveling.

Projectgebonden risico's:

Er worden op deze exploitatie geen project gebonden risico's gelopen.

5. NIEGG & overige gronden

Niet in exploitatie genomen (bouw)grond (NIEGG) is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen grondexploitatie aanwezig, maar er bestaat wel het voornemen om de gronden in de (nabije) toekomst in ontwikkeling te nemen. De marktwaarde van de NIEGG wordt in eerste instantie op basis van de huidige bestemming bepaald, zoals agrarische gronden, gronden voor woningbouw, maatschappelijke functies en dergelijke. Hier vindt jaarlijks een (onafhankelijke) taxatie plaats voor de belangrijkste gronden. Voor zover de boekwaarde van de gronden hoger is dan de marktwaarde moet het boekwaardeoverschot worden afgewaardeerd ten laste van de algemene reserve grondbedrijf. Wanneer de ruimtelijke plannen voor NIEGG concretere vorm krijgen en het voornemen bestaat de ontwikkeling op korte termijn in exploitatie te nemen, kan eventueel worden gekeken naar een toekomstige marktwaarde. Deze wordt bepaald aan de hand van een globale exploitatieberekening, welke jaarlijks wordt herzien. Deze globale exploitatieberekening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Ook hier geldt dat voor zover de boekwaarde van de gronden hoger is dan de marktwaarde, het 'boekwaardeoverschot' moet worden afgewaardeerd ten laste van de algemene reserve grondbedrijf. Het opstellen van een globale exploitatieberekening is een eerste stap naar een grondexploitatie. Wanneer er eenmaal een grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad, is er sprake van in exploitatie genomen gronden (IEGG). Bij het opstellen van een grondexploitatie wordt de bestaande boekwaarde meegenomen. Hierna volgt een toelichting op de NIEGG gronden.

Gronden in voorraad:	Boekwaarde 1-1-2014	Investe- ringen	Opbrengsten	Resultaat	Balans waarde 31-12-2014	Aantal m2 31-12-2014	Prijs m2 31-12-2014
<u>Overige gronden</u>							
Overige percelen	1.779.092	112.376	-315.662	-37.526	1.538.280	533.105	3
Oosterdalfsen II	524.974	23.286	-168	-23.118	524.974	34.780	15
Paltheweg	491.280	20.601	-600	-20.001	491.280	122.820	4
Totaal overige grond- en hulpstoffen	2.795.346	156.263	-316.430	-80.645	2.554.534		
<u>Bestemd voor bedrijventerrein</u>							
Bedrijventerrein Stappenbelt	535.126	58.795	-9.544		584.377	17.820	33
<u>Bestemd voor woningbouw</u>							
Oosterdalfsen	5.592.476	1.138.842	-658	-1.430.660	5.300.000	163.032	33
Oosterbouwlanden	2.724.280	141.673	-214.536	-359.417	2.292.000	96.004	24
Pr. Margrietstraat	116.313	4.992			121.305	7.795	16
Het Kleine Veer	83.498	6.457			89.956	3.545	25
Uitbreiding Hoonhorst	0	71.534			71.534	1.286	56
t Gruthuske	0	1.175			1.175	1.349	1
Beatrixgebouw	0	4.148			4.148	2.341	2
De Koppeling	0	4.661			4.661	2.077	2
Muldersweg	269.042	64.857			333.899	21.040	16
Totaal niet in exploitatie genomen bouwgronden	9.320.735	1.497.134	-224.738	-1.790.077	8.803.055		
Totaal	12.116.081	1.653.397	-541.168	-1.870.722	11.357.589		

Niet in exploitatie genomen gronden

5.1 Bedrijventerrein Stappenbelt

Voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in Lemelerveld is 1,78 ha grond (inclusief een woning) aangekocht. De gronden liggen aan de Posthoornweg/Handelsweg in Lemelerveld en hebben per 31 december 2014 een boekwaarde van € 33,- per m² (inclusief de woning). De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.

5.2 Oosterdalfsen

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 en aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Oosterdalfsersteeg.

De gronden zijn in 2014 getaxeerd. Op basis van deze taxatie heeft een afwaardering plaatsgevonden, waarmee de boekwaarde is uitgekomen op € 5,3 miljoen. Hiermee komt de boekwaarde uit op € 33 per m². Dit is exclusief de afgesproken nabetaling die nog plaats moet vinden in 2020, of later als het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. Er wordt gewerkt aan een bestemmingsplan. Naar verwachting zal dit in 2015 leiden tot het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie.

Alle gronden zijn aangekocht waarbij voor een deel bouwclaims zijn afgesproken. Het plangebied zal naar verwachting in 2015 in ontwikkeling worden genomen, waarbij er circa 250 woningen zijn gepland.

5.3 Het Kleine Veer

Deze grond is het terrein van de voormalige school Het Kleine Veer en heeft een oppervlakte van 3.545 m². Het pand is door de Trefkoele gebruikt tijdens de verbouwing hiervan. De grond heeft per 31 december 2014 een boekwaarde van € 25 per m². De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.

5.4 Oosterbouwlanden

De grond ten oosten van de Burgemeester Backxlaan is door de gemeente aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van Nieuwleusen. De oppervlakte van het gebied is 10,84 ha. Een deel van het gebied is ontwikkeld door de woningbouwvereniging de Veste en de verschillende gezondheidsdiensten. Het gezondheidscentrum is gerealiseerd.

De gronden zijn in 2014 getaxeerd. Op basis van deze taxatie heeft een afwaardering plaatsgevonden, waarmee de boekwaarde is uitgekomen op € 2,3 miljoen. De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 24,- per m².

5.5 Pr. Margrietstraat

Op deze locatie waren de oude Mozaïek en het gymnastieklokaal gevestigd. De oppervlakte van het perceel bedraagt 7.795 m². De gronden hebben per 31 december 2014 een boekwaarde van € 16 per m². De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.

5.6 t Gruthuuske

De gronden komen vanuit de afwikkeling van de Trefkoele. De gronden kennen een geringe boekwaarde. Het risico op een afwaardering is ook gering. De gronden zijn in de MPG 2015 geclassificeerd als NIEGG.

5.7 Beatrix gebouw

Deze gronden komen ook vanuit de afwikkeling van de Trefkoele en bestaan naast de gronden uit de overname van het gebouw. Er heeft zich inmiddels een potentiële kandidaat gemeld bij de gemeente om deze locatie te ontwikkelen. Er is met een bestemmingsplanwijziging gestart. De gronden hebben een geringe boekwaarde. Het risico op een afwaardering is ook gering. De gronden zijn in de MPG 2015 geclassificeerd als NIEGG.

5.8 De Koppeling

In de visie De blik op het kanaal van Lemelerveld zijn twee bouwlocaties opgenomen die het dorpscentrum stedenbouwkundig verbinden met woonwijk de Nieuwe Landen en de woningen aan de Nijverheidsstraat. De plannen zijn in voorbereiding.

5.9 Uitbreiding Hoonhorst

De waarde van deze gronden bestaat uit de aankoop van de bibliotheek. De gronden hebben een boekwaarde van € 56 per m². Gezien de waarde van de opstallen is het risico op afwaardering gering.

5.10 Muldersweg

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. De huidige bestemming is 'agrarisch met bebouwing'. De gronden hebben per 31 december 2014 een boekwaarde van € 16 per m². De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde. Er wordt gewerkt aan een bestemmingsplan. Naar verwachting zal dit in 2015 leiden tot het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie.

5.11 Overige gronden

Onder de voorraad gronden vallen ook gronden die niet zijn aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om bijvoorbeeld op afzienbare termijn te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Ook deze gronden zijn gewaardeerd naar huidige bestemming. Omdat deze gronden allen agrarische gronden betreffen zijn deze maximaal gewaardeerd op € 4,- per m². Eventuele opstallen op deze percelen worden gewaard op maximaal de WOZ waarde.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat gronden die niet op korte termijn worden ingezet, worden verkocht. In 2014 heeft dit geleid tot een aantal verkopen.

6. Risicomanagement / Weerstandsvermogen

6.1 Risicomanagement

De jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties vormen een 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. Wanneer 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 al geraamde kosten kan het ook voorkomen dat zich specifieke projectrisico's voordoen. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaars of grondeigenaren, locatietekenen, vervuiling en planschade. Per project zal er worden geïnventariseerd of er sprake is van project specifieke risico's. Deze zullen zo veel mogelijk worden gekwantificeerd.

Er zijn ook onvoorzienbare risico's die samenhangen met de zogenaamde marktrisico's, zoals renterisico's, verwervingsrisico's en afzetrisico's. Deze risico's worden gezien als generieke risico's die voor alle grondexploitaties van toepassing zijn en invloed op elkaar hebben. Deze risico's zijn niet vertaald in de post onvoorzien. Eventuele tegenvallers die niet gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie, zullen dan gedekt moeten worden door de algemene reserve grondbedrijf.

Proces

Om de risico's binnen de grondexploitaties te kwantificeren wordt een planmatig en cyclisch risicomodel toegepast. Dit risicomodel kenmerkt zich door het financieel vertalen van een situatie waar sprake is van een (geringe) verslechtering van de economische situatie of stagnatie op de vastgoedmarkt.

In 2015 zijn de risico's en beheersmaatregelen op basis van een cyclisch proces (checks and balances) verder/beter in beeld gebracht. Dit houdt in dat er risicosessies zijn gehouden, waarbij op basis van brainstormen risico's zijn geïnventariseerd. Vervolgens zijn de geconstateerde risico's gekwantificeerd op basis van kans x impact. Als laatste zijn de beheersmaatregelen geformuleerd behorende bij de risico's. Deze sessies hebben er toe geleid dat per exploitatie inzichtelijk is welke specifieke projectgebonden risico's gelopen worden. Op deze wijze wordt actief gestuurd op de projecten met een hoog risico.

In onderstaand 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	Grex resultaat (25%)	Risico	Risicoprofiel⁴
4.1 BT Welsum	-	-	-
4.2 BT Griff III	-	1.177.500	1.178.000
4.3 BT Posthoornweg West	7.305	27.868	21.000
4.4 BT Parallelweg	31.089	82.500	52.000
<i>Subtotaal bedrijventerreinen</i>		1.287.868	1.251.000
4.5 De Gerner Marke	644.274	42.500	-
4.6 Vechtstraat	-	100.000	100.000
4.7 Waterfront (overeenkomst)	-	367.000	367.000
4.8 De Spiegel	60.376	39.773	-
4.9 Westerbouwlanden Noord	700.908	1.195.000	495.000
4.10 De Nieuwe Landen	179.782	29.000	-
4.11 De Nieuwe Landen II	227.403	175.000	-
4.12 De Koele Hoonhorst	159.075	25.000	-
4.13 Muldersveld II	-	-	-
<i>Subtotaal woningbouwlocaties</i>		1.973.273	962.000
Impact invoering vennootschapsplicht			P.M.
Extra kosten stijging (extra stijging 1%)		55.994	56.000
Opbrengsten daling (extra daling 1%)		243.143	244.000
<i>Subtotaal exploitatie overstijgend</i>		299.138	300.000
Totaal		3.560.278	2.513.000

Als exploitatieoverstijgend risico is een risico opgenomen met betrekking tot de vennootschapsbelastingplicht (VpB). De gemeenten wordt voor het deel van haar taken die zij als ondernemer uitvoert vanaf 1 januari 2016 VpB. Naar alle waarschijnlijkheid wordt een deel van de taken die de gemeente uitvoert op het gebied van grondexploitatie gezien als taak die wordt uitgevoerd als ondernemer. Over het resultaat van dit onderdeel is de gemeente dan VpB. Dit zal enerzijds effect hebben op de netto afdracht van de verwachte resultaten van de grondexploitatie (over een deel dient vennootschapsbelasting te worden betaald). Anderzijds zal dit een extra belasting geven op de organisatie. Op dit moment is nog onduidelijk welke impact deze ontwikkeling op de exploitaties zal hebben. Hierdoor is het risico als PM post opgenomen.

Op basis van deze risico inschatting loopt de gemeente een totaal risico van circa € 2,5 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.

⁴ Het risicoprofiel is afgerond naar boven op € 1.000

Beheersmaatregelen

Om de risico's te beheersen kent de gemeente Dalfsen diverse beheersmaatregelen, die genomen worden om tijdig bij te kunnen sturen op de risico's die gelopen worden.

Risico	Maatregel
Bedrijfsvoering grondexploitaties	<ul style="list-style-type: none">• Tijdig actualiseren van niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden. Deze worden opgenomen in de MPG.• Jaarlijks taxeren van niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden, waardoor risico's eerder worden gesignaleerd.• Afweging afwaardering niet in exploitatie genomen gronden.• Marktvaaganalyse voor bouwgrond en effecten daarvan op de waardering van gronden. Deze is in 2013 uitgevoerd en zal volgens planning in 2015 weer plaatsvinden.• Parameters en uitgangspunten actueel houden en financieel vertalen om tijdig resultaten te kunnen bijsturen.• Afweging (tussentijdse) winstnemingen.• Afweging al of niet storten in reserves.• Verbeteren informatievoorziening gemeenteraad, mede door het opstellen van een MPG.• Terughoudend aankoopbeleid.• Afweging afstoten van gronden die zeker niet in exploitatie genomen worden.• Winstneming vooraf (25%) op verwacht resultaat grondexploitaties in te berekenen weerstandsvermogen.
Europese- en rijksmaatregelen Macro economische ontwikkelingen Financiële /economische crisis	<ul style="list-style-type: none">• Rekenrente 4%.• 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.
Stagnatie bouw	<ul style="list-style-type: none">• Wijzigen/verlengen programmering en fasering van grondexploitaties, welke verwerkt zijn in de MPG 2015. Jaarlijks worden deze uitgangspunten beoordeeld.• Marktpartijen betrekken bij bouwprojecten.
Minder belangstelling bouwgrond	<ul style="list-style-type: none">• Verlagen uitgifteprijzen (grote) kavels.• Waar mogelijk herverkaveling.• Stimuleringsubsidies.• Doorlopend uitgifteproces in plaats van 1x per jaar een uitgifteronde.• Verkoop aan niet gebonden aan de gemeente.

6.2 Weerstandsvermogen

Weerstandscapaciteit

Voor de bepaling van de omvang van de Algemene reserve grondbedrijf (weerstandsvermogen) is de volgende methodiek vastgesteld:

10% van de som:

- voor onderhanden werken: de boekwaarden per complex;
- voor overige gronden (gronden zonder kostprijsberekening en overige percelen) de boekwaarde. Afwijkingen zijn mogelijk op basis van hogere risico's;
- voor de nog te maken kosten (onvoorwaardelijke verplichtingen): 100%;
- voor de nog te maken kosten (voorwaardelijke verplichtingen) 50%.

Deze methode ligt in lijn met de IFLO-norm⁵ welke door het ministerie van binnenlandse zaken is opgesteld.

Op basis van bovengenoemde methode kan de volgende risico berekening worden gemaakt.

	2013	2014
Boekwaarde zonder kostprijs berekening	19.203.850	18.878.206
Boekwaarde grondexploitaties	12.116.080	11.357.590
Nog te maken kosten onvoorwaardelijk 100%	3.799.179	3.553.198
Nog te maken kosten 50%	12.946.288	12.014.973
	48.065.397	45.803.967
Bruto berekende risico (10%) ⁶	6.008.175	4.580.397
af: 25% van de verwachte winsten	-2.386.014	-2.109.021
Netto berekende risico en hiermee stand van de reserve	3.622.160	2.471.376
Stand algemene reserve grondbedrijf	3.938.882	1.580.636
Benodigde bijdrage vanuit de reserve vrij besteedbaar	316.722	-890.740

Wanneer de berekening van de stand van de benodigde reserve wordt afgezet tegen de geïventariseerde risico's, dan liggen de uitkomsten van deze twee methoden met elkaar in lijn. Er kan worden geconcludeerd dat met een reserve van circa € 2,5 miljoen de risico's binnen de grondexploitaties gedekt kunnen worden. Op basis van de risico-inschatting en de risicoberekening moet er een dotatie plaatsvinden van € 890.740 vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar.

Algemene reserve grondexploitaties

De algemene reserve grondbedrijf is ingesteld als buffer voor het opvangen van risico's welke gelopen worden binnen de grondexploitaties.

Op basis van het BBV mogen onttrekkingen en toevoegingen alleen worden verricht tot het niveau van de begroting (na wijzigingen). De raad kan besluiten dat in specifieke gevallen het saldi altijd verrekend wordt met de reserve. In het raadsvoorstel bij de MPG wordt de raad voorgesteld om het resultaat 2014 direct te verwerken in de algemene reserve, waarbij deze verwerking onder deze specifieke uitzondering zal vallen. Het saldo van de grondexploitaties wordt in dit geval direct ten laste/gunste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Deze aanpassing in de verwerkingswijze zal structureel worden aangepast en voorgesteld via de herziene nota reserves en voorzieningen, welke later in 2015 aan de raad zal worden aangeboden.

⁵ Inspectie Financiën Lagere Overheden

⁶ Bij het bepalen van het bruto berekende risico is in de jaarrekening 2013 een percentage van 12,5% gehanteerd. In de jaarrekening 2013 is opgenomen dat vanaf 2014 een percentage van 10% zal worden gehanteerd.

Bijlage

Bijlage I Programmering

Industrieterreinen		Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	e.v.	
De Grift III		14,70	0	14,7		1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3			
Posthoornweg West		0,40	0	0,4		0,4													
Parallelweg		1,40	0	1,4		0,3	0,2	0,2	0,2	0,5									
				16,5	0	2,0	1,6	1,6	1,6	1,8	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3			
Woningbouw*		Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	e.v.	
De Gerner Marke	Dalfsen	494	482	12	3	3	3	3											
Vechtstraat	Dalfsen	10	-	10	6	4													
Waterfrontgebied	Dalfsen	78	26	52	13	13	13												
Oosterdalfsen (Vrije sector)	Dalfsen	240	-	240	-	-	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24			
De Spiegel	Dalfsen	3	-	3	2	1													
Westerbouwlanden Noord	Nieuwleusen	448	120	328	24	24	24	24	25	25	26	26	26	26	26	26	26	26	
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	195	163	32	12	17	3												
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	116	10	106	16	10	10	10	10	10	10	10	10						
De Koele	Hoonhorst	43	37	6	2	2	2												
Uitbreiding Hoonhorst	Hoonhorst	16	-	16				2	2	2	2	2	2	2	2				
Muldersveld II	Oudleusen	33	30	3	2	1													
Muldersweg	Oudleusen	40	-	40		3	2	4	2	2	4	2	3	2	4	2	4	2	
				1.716	868	848	80	78	81	80	63	63	66	64	65	64	56	52	36
Woningbouw zelfrealisatie **)		Nog te realiseren			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	e.v.	
Koesteeg	Dalfsen	4				2	2												
Beatrix gebouw	Dalfsen	7				7													
Dijkweg	Lemelerveld	1			1														
Kerkstraat	Lemelerveld	2				2													
Kerkstraat (locatie Struik)	Lemelerveld	2			2														
Keijzer kaas	Nieuwleusen	0																	
Zandspeur	Nieuwleusen	2			2														
				18	5	11	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				Nog te realiseren															
Totale woningbouw aanbod nieuwbouw				866	85	89	83	80	63	63	66	64	65	64	56	52	36		
				Afzft cf WBO															
				91	91	91	91												

*) Voor de NIEGG locaties Oosterbouwlanden, Pr. Margrietstraat, het Kleine Veer, 't Gruthuuske en de Koppeling wordt gewerkt aan de planvorming. De invulling van het aantal te realiseren woningen is nog onzeker. Hierdoor zijn deze vooralsnog niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

**) Betreft netto toevoegingen aan de woningmarkt van kavels die op dit moment beschikbaar zijn. De te slopen woningen zijn in mindering gebracht op de aantallen. Projecten die nog in de voorbereidingsfase zitten zijn niet meegenomen in het overzicht gezien de onzekerheid over de termijn waarin deze gerealiseerd worden.