

## Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

2018

## Inhoudsopgave

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>2</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 LEESWIJZER.....	3
<b>2 SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
2.1 RESULTATEN POSITIEF DOOR WINST NAME.....	4
2.2 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	5
2.3 GRONDEXPLOITATIES VERDER ONTWIKKELD.....	7
<b>3. UITGANGSPUNTEN</b> .....	<b>9</b>
3.1 PROGRAMMERING.....	9
3.2 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	10
3.3 RENTETOEREKENING.....	11
3.4 DISCONTERINGSVOET.....	11
3.5 VERKOOPPRIJZEN.....	11
<b>4. GRONDEXPLOITATIES</b> .....	<b>11</b>
4.1 DE GRIFT III.....	13
4.2 PARALLELWEG.....	15
4.3 DE GERNER MARKE.....	17
4.4 WATERFRONT.....	19
4.5 OOSTERDALFSEN.....	21
4.6 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	23
4.7 DE NIEUWE LANDEN.....	25
4.8 DE NIEUWE LANDEN II.....	27
4.9 DE KOPPELING.....	29
4.10 DE KOELE.....	31
4.11 MULDESVELD II.....	33
4.12 MULDESWEG.....	35
<b>5. NIEGG &amp; OVERIGE GRONDEN</b> .....	<b>36</b>
<b>6. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN</b> .....	<b>37</b>
6.1 RISICOMANAGEMENT.....	37
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	40
<b>BIJLAGE</b> .....	<b>41</b>
BIJLAGE I PROGRAMMERING.....	41

# **1 Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

In de MPG 2018 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 Resultaten positief door winst name

De marktomstandigheden zijn positief te noemen, ook in Dalfsen is dit zichtbaar. Een aantal ontwikkelingen die betrekking hebben op de uitkomsten uit de MPG zijn hieronder weergegeven:

- Het consumentenvertrouwen stijgt, mede door toenemende mogelijkheden op de arbeidsmarkt.
- Het vertrouwen in de woningmarkt neemt weer toe, dit is te zien in een toename van het aantal verkooptransacties.
- De koopkracht van de consument neemt toe en de economie groeit.
- De historisch lage hypotheekrente maakt het aantrekkelijk om juist nu een verhuisbeweging te maken.
- Door stijgende woningwaardes komen minder mensen met een schuldrest te zitten.

Wel zijn de huidige hypotheekregels<sup>1</sup> strenger geworden, dit maakt het moeilijker om de financiering van een woning rond te krijgen.

De uitgifte van Oosterdalfsen was weer succesvol. Wel zien wij vanuit de uitgifte van de eerste fase dat het tijdspad tussen het tekenen van de verkoopakte en het werkelijke passeren van de grond langer op zich laat wachten. De oorzaak hiervan ligt met name in het voorbereidingstraject die meer tijd in beslag neemt (selectie aannemer en uitwerken tekeningen, definitief akkoord op ontwerp), maar ook de financiers willen meer zekerheid hebben voordat de financiering definitief wordt. Zij willen pas de financiering definitief maken als ook het ontwerp definitief is en de vergunning is verstrekt.

Voor de bedrijfslocaties zien we dat de interesse in bouwgronden blijft bestaan. Diverse ondernemers hebben zich bij de gemeente gemeld. Wel neemt het omzetten van interesse naar het daadwerkelijk passeren van gronden voor deze categorie meer tijd in beslag.

Voor tussentijdse winstnames werd altijd het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd. Binnen de regelgeving is in 2017 aangegeven dat gemeenten naast het voorzichtigheidsprincipe ook meer rekening moeten houden met het realisatieprincipe. Hierdoor zal eerder tussentijdse winst genomen moeten worden. Dit heeft tot gevolg dat 2017 afsluit met een winstname van € 4,7 mln. (2016 : € 1.715.000) Dit resultaat bestaat uit de volgende (tussentijdse) winstname:

<b>Grondexploitatie</b>	<b>Resultaat</b>	
Posthoornweg West	18.474	Afgesloten project
Vechtstraat	4.909	Afgesloten project
De Gerner Marke	1.652.000	Tussentijdse winstname
Waterfront	741.000	Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	278.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwl. Noord	1.000.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	559.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen II	316.000	Tussentijdse winstname
De Koele	224.000	Tussentijdse winstname
Muldersveld II	183.000	Tussentijdse winstname
<b>Totaal</b>	<b>4.976.383</b>	
Afgesloten projecten	45.285	Afgesloten project
Welsummerveldweg	166.188	Winstname
Kiezebrink (grond)	-219.997	Verliesname
Oosterbouwlanden (grond)	-53.391	Verliesname
Den Hulst uitbreiding (grond)	-257.163	Verliesname
	<b>4.657.305</b>	

<sup>1</sup> Beperkte hypotheekaf trek, in 2018 mag maximaal 100% van de woningwaarde gefinancierd worden.

## 2.2 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 10,0 mln (MPG 2017: € 15,4 miljoen). De belangrijkste oorzaak van de daling van het resultaat is de tussentijdse winst name van € 5 mln. Voor de MPG 2018 zijn de civieltechnische ramingen geactualiseerd zodat ook voor deze kosten weer een actuele inschatting is gemaakt. Deze kosten hebben een sterke toename ten opzicht van vorig jaar.

	Boekwaarde 31-12-2017 A	Verwacht resultaat op startwaarde B	Verwacht resultaat op eindwaarde C	Nog te maken kosten D	Nog te realiseren opbrengsten E	Rente * F
Grift III	5.957.372	658.079	818.205	1.630.397	8.694.517	-288.544
Parallelweg	50.184	291	303	64.588	115.284	-209
De Gerner Marke	764.025	273.982	290.740	94.643	1.153.518	-4.110
Waterfront	-740.936	452.373	480.042	1.108.293	830.000	17.399
Oosterdalfsen	4.218.109	1.228.493	1.497.404	5.353.895	11.067.220	2.188
Westerbouwl. Noord	9.041.794	4.779.466	5.942.423	5.053.087	20.347.415	-310.111
De Nieuwe Landen	561.598	206.020	222.990	512.957	1.301.152	-3.608
De Nieuwe Landen II	2.274.318	2.005.024	2.443.914	1.442.226	6.159.125	1.331
De Koppeling	62.727	96.651	100.547	91.483	255.684	-590
De Koele	11.563	138.210	143.782	92.168	245.735	1.778
Muldersveld II	155.936	56.317	58.587	37.400	252.700	-779
Muldersweg	751.778	102.980	125.521	453.185	1.373.686	-43.201
	<b>23.108.467</b>	<b>9.997.884</b>	<b>12.124.460</b>	<b>15.934.319</b>	<b>51.796.036</b>	<b>-628.456</b>

Bepaling van de verwachte eindwaarde ( A+ D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2018 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 2017 veel gronden zijn verkocht. In onderstaand overzicht is een korte toelichting opgenomen op een aantal bijzonderheden van de desbetreffende exploitaties. In de MPG 2018 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	Bijzonderheden
Grift III	O	√	√	√	O	Lange looptijd, nog veel uit te geven en ontwikkelen gronden. Verkopen gaan langzamer dan verwacht. Wel is er voor 3,85 ha aan intentieovereenkomsten getekend.
Posthoornweg West	√	√	√	√	√	Alle gronden zijn verkocht. De exploitatie zal in 2018 afgesloten worden.
Parallelweg	√	√	√	√	√	De laatste kavel is verkocht en zal in 2018 passeren
De Gerner Marke	√	√	√	√	√	Grondexploitatie zit in de afronding, er hoeven nagenoeg geen kosten gemaakt te worden. Nog een paar kavels moeten worden verkocht
Waterfront	√	√	√	√	√	Ontwikkeling van de kop van het Waterfront moet nog plaatsvinden. Is een beeldbepalend onderdeel in deze exploitatie.
Oosterdalsen	√	√	√	√	√	Uitgifte van de gronden verlopen voorspoedig. Daadwerkelijke passeren kent wel vertraging. Ondanks deze vertraging zijn de verkopen wel gerealiseerd. De totale lengte van de exploitatie is door de snelle uitgifte korter geworden.
Westerbouwl. Noord	O	√	√	√	√	Een aantal verkopen is over het boekjaar heen geschoven en worden in 2018 gerealiseerd. Wel zal in 2018 een herverkaveling plaatsvinden voor de nog te verkopen kavels.
De Nieuwe Landen	O	√	√	√	√	Verkopen van 2017 zijn niet gehaald, de uitgifte over de jaren is hier op aangepast. Hierdoor kent de exploitatie een langere looptijd.
De Nieuwe Landen II	O	√	√	O	√	Verkopen lopen achter, de uitgifte over de jaren is hier op aangepast. Hierdoor kent de exploitatie een langere looptijd.
De Koppeling	O	√	√	√	√	Verkopen zijn doorgeschoven naar 2018, impact beperkt.
De Koele	O	√	√	√	√	Verkopen lopen achter op planning, gezien de beperkte omvang van deze exploitatie is de impact op het totaal beperkt.
Muldersveld II	O	√	√	√	√	Verkopen lopen achter op planning, gezien de beperkte omvang van deze exploitatie is de impact op het totaal beperkt.
Muldersweg	√	√	√	√	√	Eerste uitgifte zal in 2019 plaats gaan vinden.

### **2.3 Grondexploitaties verder ontwikkeld**

In 2017 zijn er 139 van de 124 geraamde kavels verkocht. De verkopen liggen daarmee in lijn met de verwachte verkopen. De verkoopopbrengsten (€ 8,5 mln.) liggen hoger dan begroot (€ 7,6 mln.) en zijn hoger dan vorig jaar. De hogere grondopbrengsten worden grotendeels veroorzaakt door de uitgifte in Oosterdalfsen.

In 2017 is er circa 1,3 ha. bedrijfsterrein verkocht. In de programmering was rekening gehouden met 1,9 ha. De begroting is niet gehaald, maar er zijn wel concrete onderhandelingen en er zijn intentieovereenkomsten (voor circa 3,85 ha) gesloten die in 2018 (deels) leiden tot verkopen. Alle gronden in Posthoornweg west zijn verkocht. Hierdoor is de exploitatie in 2017 afgesloten. De laatste gronden op de Parallelweg zijn in 2018 verkocht. Deze exploitatie zal in 2018 worden gesloten.

In 2015 is er een marktonderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen. De enquête gaf een behoefte van circa 16,6 ha. aan voor de komende 10 jaar. Ook is in 2015 onderzoek naar de woningmarkt gedaan. Hierbij is gekeken naar de verwachte groei van het aantal huishoudens, de woonbehoefte en de verhuisbehoefte. Op basis van de huidige ontwikkelingen, het aantal dossiers die onderhanden zijn en de concrete gesprekken die lopen met marktpartijen is er geen aanleiding om het onderzoek te herzien en worden de uitkomsten vanuit de marktonderzoeken gehanteerd als basis van de programmering in de grondexploitaties. In 2018 zal weer een woningbouwonderzoek worden verricht. Voor de bedrijventerreinen zijn met omliggende gemeenten afspraken gemaakt om overprogrammering in de regio te verlagen. Uit de onderzoeken die in samenwerking met de provincie zijn gedaan is geconcludeerd dat voor Dalfsen voor de industrielocaties geen overprogrammering bestaat. Dit is positief en geeft ook aan dat aanpassen van de programmering op dit moment niet noodzakelijk is.

Het BBV schrijft voor dat grondexploitaties met een looptijd van meer dan 10 jaar niet wenselijk zijn. In de programmering is een exploitatie (Westerbouwlonden Noord) opgenomen waarbij de laatste uitgifte is geprognosticeerd in 2027. Dat betekent dat er nog wat afrondende werkzaamheden zullen plaatsvinden in 2028. Omdat het risico beperkt is zijn hier geen aanvullende beheersmaatregelen genomen, behalve dan dat de kosten zijn geïndexeerd. Alle opbrengsten worden binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd.

#### **BBV wijziging**

In 2017 zijn er geen BBV wijzigingen geweest die betrekking hadden op de grondexploitaties. Een van de BBV wijzigingen, welke in 2016 is doorgevoerd, heeft betrekking op de overboeking van de niet in exploitatie genomen gronden naar de MVA. Op basis van de regelgeving kunnen eventuele waardeverminderingen tot en met 2019 worden verwerkt. Op peildatum 1 januari 2018 zijn taxaties verricht van de belangrijkste grondposities, op basis van deze taxaties zijn er op drie kavels afgeboekt voor een totaal van € 530.000. Daarnaast is voor € 166.000 winst gerealiseerd op een verkoop onder de MVA die betrekking heeft op de grondexploitaties.

De commissie BBV heeft in de notitie grondexploitatie van 2016 een aanbeveling gedaan dat betrekking heeft op de tussentijdse winst name. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen het realisatieprincipe en het voorzichtigheidsprincipe. Dalfsen heeft altijd het voorzichtigheidsprincipe voor laten gaan op het realisatieprincipe. In 2017 heeft de commissie meer duidelijkheid gegeven over de toepassing van tussentijdse winst name, waarbij meer nadruk is gelegd op het realisatieprincipe. Dit heeft tot gevolg dat eerder winst genomen zal worden.

Om tussentijdse winst op de grondexploitatie te kunnen nemen moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Er zijn verschillende complicaties die het nemen van (tussentijdse) resultaten op de grondexploitatie bemoeilijken:

- In de praktijk zijn de nog te maken aanlegkosten niet goed in te schatten door de conjunctuurgevoeligheid van het meerjarige vervaardigingproces.
- Ook zijn de mogelijke opbrengsten zeer conjunctuurgevoelig en zijn niet alle kavels op voorhand al verkocht tegen de gewenste verkoopprijzen.
- Tijdens het meerjarige proces ontstaan er vaak nieuwe inzichten die dwingen tot een andere uitvoering of er treden onvoorziene verrassingen op.
- De aangelegde infrastructuur, zoals wegen en riolering, is voor een deel dienstbaar aan alle percelen waardoor het financieel afsluiten van delen van een locatie problemen oplevert.

De tussentijdse winstname dient te worden bepaald op basis van de verhouding tussen het percentage gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten. Het percentage gerealiseerde kosten x het percentage gerealiseerde opbrengsten x de verwachte winst op startwaarde in euro's is in principe de winst die genomen moet worden.

Voor 2017 is er voor gekozen om de methode van tussentijdse winstname aan te passen aan de POC methode. Wel is uit voorzichtigheid een % van de winst afgehaald. Op deze manier blijft er voldoende buffer over in de grondexploitaties om tegenslagen op te kunnen vangen. De tussentijdse winstname op basis van de oude methode zou een winstname van circa € 1,6 mln. opgeleverd hebben.

### **Nieuwe omgevingswet**

Op 1 juli 2015 heeft een ruime meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Begin 2016 stemde ook de Eerste Kamer in met dit wetsvoorstel. Daarna volgde direct de publicatie in het Staatsblad. Verder moet er een invoeringswet en een invoeringsbesluit komen. De wet is per 1 januari 2018 in werking getreden. Met de Omgevingswet worden de regels voor ruimtelijke projecten gebundeld. De komst van de Omgevingswet betekent dat er veel verandert. De wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De relatie met de burger verandert. Dit komt doordat er meer algemene regels gelden, in plaats van gedetailleerde vergunningen. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. De houding bij het beoordelen van plannen is 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij'.



### 3. Uitgangspunten

De uitgangspunten worden zorgvuldig geformuleerd en waar mogelijk onderbouwd met onderzoeken. De raad heeft de uitgangspunten met de begroting 2018 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

In het najaar van 2015 zijn er onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken waren de basis voor de programmering in de MPG. Onderzoeken naar marktomstandigheden worden één keer in de twee á drie jaar verricht, tenzij de markt tussentijds zo wijzigt dat aanvullend onderzoek wenselijk is. De marktomstandigheden trekken aan. Dit is zichtbaar in het aantal aanvragen en geïnteresseerde partijen. In 2018 zullen weer onderzoeken verricht worden.

##### *Woningbouwprogramma:*

In het woningmarktonderzoek van 2015 is weergegeven dat de gemeente Dalfsen van 2015 tot 2025 met circa 1.000<sup>2</sup> huishoudens zal stijgen. De stijging is vooral zichtbaar in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen. Onderzoek wijst uit dat ruim een kwart van de inwoners binnen twee jaar wil verhuizen en dat drie kwart van deze doelgroep binnen de gemeente wil blijven wonen. Vooral de leeftijdscategorie tot 55 jaar zoekt dan een koopwoning. Het onderzoek laat ook zien dat er vraag blijft naar sociale huurwoningen. Bij het opstellen van de programmering is rekening gehouden met deze ontwikkelingen. De 50% norm voor sociale bouw blijft gehandhaafd in de uitbreidingslocaties.

Volgens de programmering worden er circa 592 kavels verkocht, dit is nog wel exclusief eventuele nieuwe exploitaties zoals de uitbreidingslocatie Hoonhorst. Dit ligt nog binnen de groei van het aantal huishoudens. Hierdoor blijft er genoeg ruimte voor andere initiatieven.

In 2017 zijn er 139 kavels verkocht (verkoopwaarde: € 8.505.000). Dit is ongeveer aan het geschatte aantal van 124 (verkoopwaarde: € 7.567.000) uit de MPG 2017. Voor het jaar 2018 zijn een groot (227 kavels) aantal verkopen geprognostiseerd. De aantallen voor 2018 kunnen op hoofdlijnen (geen één op één aansluiting) als volgt worden onderbouwd:

- In Oosterdalfsen lopen concrete gesprekken voor het realiseren van een aantal kavels aan de woningbouwvereniging in 2018 (20 kavels), een deel van de verkochte kavels uit 2017 (13 kavels) zijn nog niet gepasseerd, maar zullen in 2018 passeren. Daarnaast is een uitgifte gepland in 2018 waarvan een aantal zullen passeren in 2018 (45 kavels).
- Tevens zullen naar verwachting de kavels van SAOW worden afgenomen.
- Voor Westerbouwlanden lopen gesprekken voor het realiseren van 56 appartementen en woon/werk verkeer. Daarnaast lopen er gesprekken voor de realisatie van 21 sociale huurwoningen en 8 sociale koopwoningen.
- Voor De Nieuwe landen II lopen er gesprekken over het realiseren van 14 woningen. Deze woningen waren ook voor 2017 geprognostiseerd, maar zijn doorgeschoven naar 2018.

##### *Bedrijfslocaties:*

In 2017 is er in totaal 1,3 ha. aan industrieterrein verkocht op de bedrijventerreinen Posthoornweg en De Grift III. Dit is een mooie ontwikkeling en prestatie. Voor het boekjaar 2017 was voor 1,9 ha aan verkopen geraamd. Vanuit het jaar 2017 is zichtbaar dat de vraag aanwezig is, maar dat het passeren van daadwerkelijke verkopen veel tijd kost. Er is totaal voor 3,85 ha aan intentieovereenkomsten getekend. Verhoudingsgewijs is er nog veel te verkopen bedrijfsterrein in voorraad. In de huidige programmering is rekening gehouden met een verkoop van circa 1,3 ha. per jaar. Dit blijft voor Dalfsen een ambitieuze doelstelling. Volgens het onderzoek van BMC (2015) is er een behoefte van circa 16,6 ha aan nieuw bedrijfsterrein. Dit is inclusief particuliere initiatieven. Met de gemeenten in west-Overijssel zijn in 2017 afspraken gemaakt over de programmering. Op basis van onderzoek van de provincie, heeft Dalfsen onderprogrammering. Dat houdt in dat er, op basis van de behoefte binnen de gemeentegrenzen en de beschikbare gronden, minder bouwlocaties aanwezig zijn dan dat er

---

<sup>2</sup> Bron: CBS, Primos 2014

potentie in vraag zal zijn voor de komende 10 jaar. Dat is positief voor Dalfsen. De gemeente Dalfsen blijkt op zowel industrielocaties als woningbouwlocaties aantrekkelijk te zijn.

### 3.2 Kosten en opbrengstenstijging

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

De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond-, weg-, en wegenbouwkosten (GWW). Metafoor (onderzoeksbureau) publiceert in haar outlook grondexploitaties 2018<sup>3</sup> dat de jaarmutatie meerjarig rond de 2% zal liggen. Zie onderstaande grafiek:



Figuur 1: Bron: Metafoor-Outlook grondexploitaties 2018

De verwachte prijsstijging voor bouwkosten ligt volgens Metafoor voor de jaren 2019-2021 rond de 4%, maar leidt meerjarig tot een inschatting van 2%. Voor de algemene kosten ligt dit percentage rond de 2%. In de markt lijkt een kanteling zichtbaar en lijken de prijzen toe te nemen. Er wordt rekening gehouden met een structurele kostenstijging. De kosten zijn voor 2018 geactualiseerd op basis van het prijspeil 2018, daarnaast wordt er vanaf 2019 indexatie toegevoegd. Gezien het meerjarige karakter wordt voor de kostenstijging conform de begroting 2018 een kostenstijging van 2% per jaar toegepast vanaf 2019.

Voor de opbrengstenstijging is een voorzichtige inschatting gemaakt. De verkoopprijzen in Overijssel stijgen in het eerste kwartaal 2017 met 4,1% (t.o.v. een jaar eerder) en loopt dit op naar 6,4% in het derde kwartaal van 2017<sup>4</sup>. Dat laat zien dat de woningmarkt weer in een stijgende lijn zit. De verwachting is dat deze stijging vertraagd kan worden doorgezet in de grondprijzen. De grondprijzen zijn voor 2018 opnieuw vastgesteld waarbij reeds een correctie van 3% is toegepast. De Outlook grondexploitaties 2018 van Metafoor geeft aan dat een grondwaarde stijging voor een midden woningmarktgebied ligt tussen de 1% en 4%.

In 2017 is een onderzoek verricht naar het voorzieningenniveau binnen de kernen van gemeente Dalfsen. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek wordt beoordeeld of het doorvoeren van prijsdifferentiatie nodig is om de verkopen te stimuleren. Hiervoor zal in het najaar van 2018 een voorstel worden gedaan aan de raad.

Bij de lopende exploitaties wordt voor het komende jaar uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0% (i.v.m. de reeds vastgestelde prijzen), en een voorzichtige stijging in 2019 van 1,5% die oploopt naar 2,0% in 2022-2027. Dit is een conservatieve inschatting, als gekeken wordt naar de huidige marktomstandigheden. Er zijn geen grondexploitaties met grondverkopen die op een langere termijn dan 10 jaar zijn geraamd.

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

<b>Parameters</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020-2027</b>	<b>2028 e.v.</b>
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	1,5%	2,0%	0,0%

<sup>3</sup> <https://www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2017/12/2017-12-08-Definitief-Outlook-Grondexploitaties-2018.pdf>

<sup>4</sup> Bron: CBS Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100 in de regio Overijssel

### **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 2,24%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,84%. Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,84%) worden toegerekend. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen.

### **3.4 Disconteringsvoet**

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

### **3.5 Verkooprijzen**

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. De verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties worden door het college vastgesteld. Voor 2018 heeft het college nieuwe prijzen vastgesteld (collegebesluit 2881). In overleg met de raad wordt er op dit moment nog geen prijsdifferentiatie toegepast op de verkoopprijzen. Wel heeft het college de toezegging aan de raad gedaan om prijsdifferentiatie in 2018 te onderzoeken. Hiervoor zal in het najaar (ten behoeve van de vaststelling van de grondprijzen 2019) een voorstel aan de raad worden gedaan. Op de prijzen wordt een jaarlijkse prijsindexatie toegepast.

## **4. Grondexploitaties**

In dit hoofdstuk zal per grondexploitatie het verwachte resultaat worden weergegeven. Per exploitatie wordt een korte toelichting op de ontwikkelingen gegeven. In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2018 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

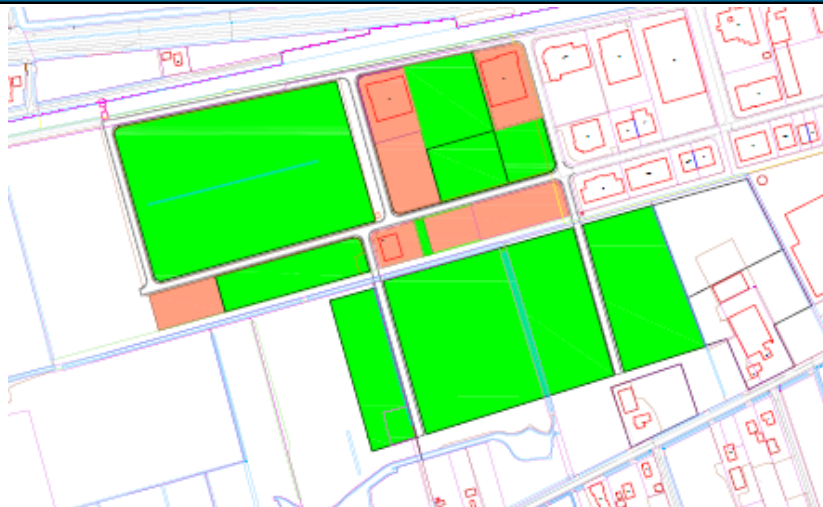
In 2017 zijn de grondexploitaties Posthoornweg West en Vechtstraat afgesloten. Met het afsluiten van deze complexen is totaal € 13.565 winst gerealiseerd.

# Bedrijventerreinen

## Samenvatting grondexploitatie

### Bedrijventerrein De Griff III

#### Afbeelding



#### Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	217.168	100%
uitgeefbaar	146.606	68%
verharding	24.700	11%
groen	39.649	18%
water	6.213	3%
overig	0	0%

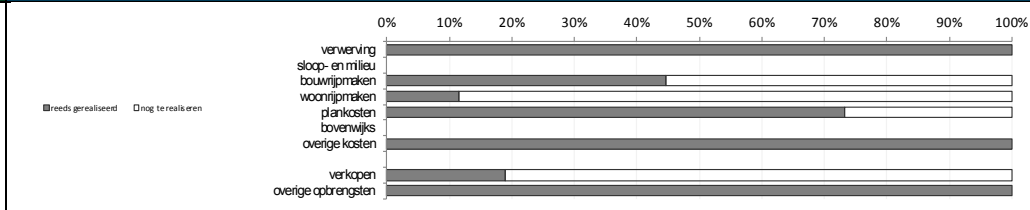


#### Programma

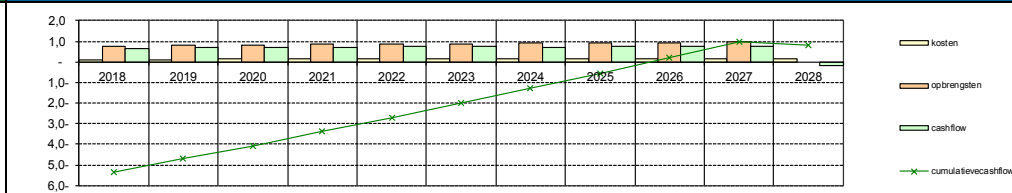
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
wijze sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
wijze sector koop	0	0	0
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	146.606 m <sup>2</sup>	23.839 m <sup>2</sup>	122.767 m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>



#### Fasering



#### Kasstroom



#### Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	7.362.000
opbrengsten	10.989.000
saldo nominaal	3.627.000
kosten- en opbrengstenstijging	500.000
renteberekening	-3.308.000
op eindwaarde per 31-12-2028	voordelig 818.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 658.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-191.576

#### Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-5.957.000	nadelig
maximale financiering	-5.370.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%

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

##### Project omschrijving:

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

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

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

##### Ontwikkelingen:

In 2017 zijn er drie kavels verkocht (in totaal 0,95 ha). Voor enkele andere kavels op De Grift III hebben zich geïnteresseerden gemeld. Met acht partijen zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een intentieovereenkomst (in totaal 3,85 ha.).

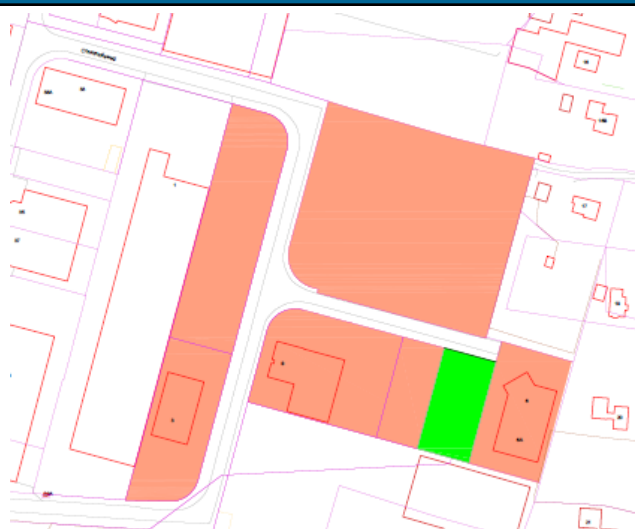
In de programmering van de MPG 2018 wordt voorzien in circa 1,3 ha. per jaar. Dit lijkt op basis van het marktonderzoek en de onderhandelingen die nu lopen realistisch.

##### Projectgebonden risico's:

In deze grondexploitatie wordt vooral risico gelopen op het gebied van stagnerende verkopen en omvang van de kavels. Voor het bepalen van het weerstandsvermogen, is voor deze risico's een buffer aangehouden van circa € 1 miljoen (2017: € 0,8 miljoen). In het weerstandsvermogen is rekening gehouden met € 0,8 miljoen. Het restant risico moet opgevangen worden in het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

Afbeelding

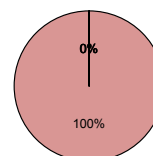
- verkocht
- uitgifbaar



Ruimtegebruik

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

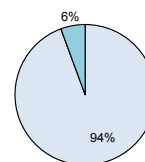
- uitgifbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



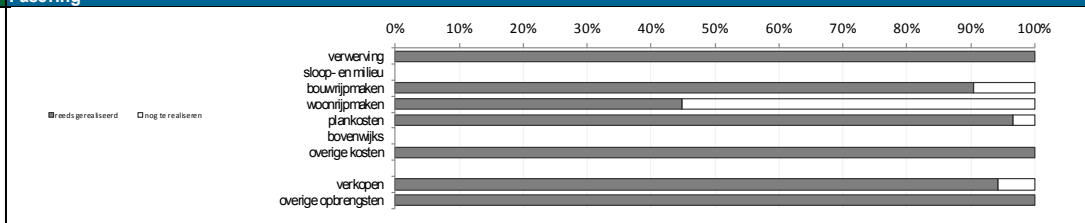
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	0	0	0
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	29.202 m <sup>2</sup>	27.560 m <sup>2</sup>	1.642 m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

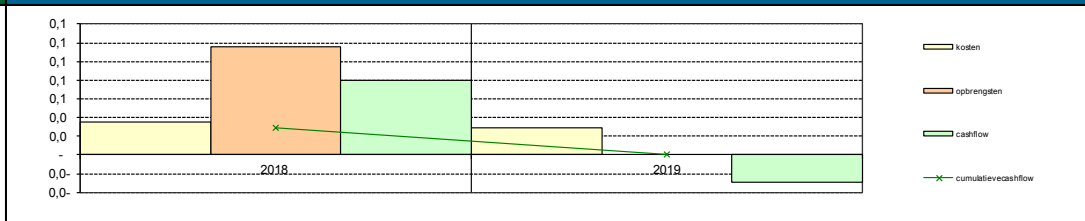
- grond verkocht
- nog te verkopen



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.533.000
opbrengsten	1.943.000
saldo nominaal	410.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-410.000
op eindwaarde per 31-12-2019	nadelig 0
op startwaarde per 1-1-2018	nadelig 0
Saldo eindwaarde	0

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-50.000	nadelig
maximale financiering	0	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

## 4.2 Parallelweg

### Project omschrijving:

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

### Ontwikkelingen:

De gemeente heeft in 2017 een overeenkomst met een partij gesloten over de laatste kavel van dit exploitatiegebied. Deze laatste kavel is begin 2018 verkocht en gepasseerd. Daarna kan het exploitatiegebied worden afgesloten.

### Project gebonden risico's:

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

# Woningbouwlocaties

## Samenvatting grondexploitatie

De Gerner Marke

### Afbeelding

- verkocht
- uitgiftebaar
- bijzondere bebouwing



### Ruimtegebruik

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

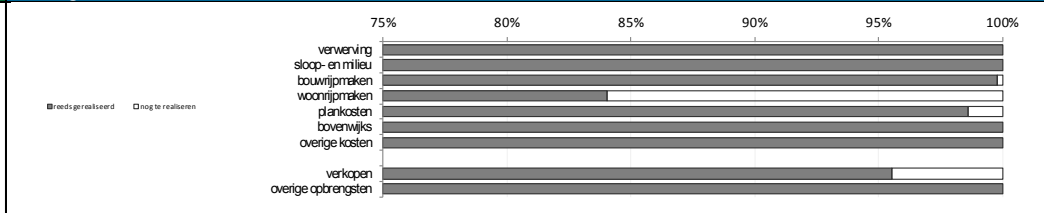


### Programma

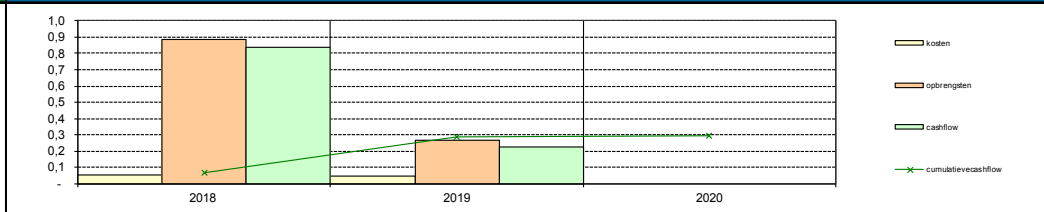
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	68	68	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	178	178	0
vrije sector koop	248	244	4
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	1.559 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.559 m <sup>2</sup>



### Fasering



### Kasstroom



### Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	23.063.000
opbrengsten	26.111.000
saldo nominaal	3.048.000
kosten- en opbrengstenstijging	-30.000
renteberekening	-2.759.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 291.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 274.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	4.850.718

### Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-764.000	nadelig
maximale financiering	65.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%



### **4.3 De Gerner Marke**

#### Project omschrijving:

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

#### Ontwikkelingen:

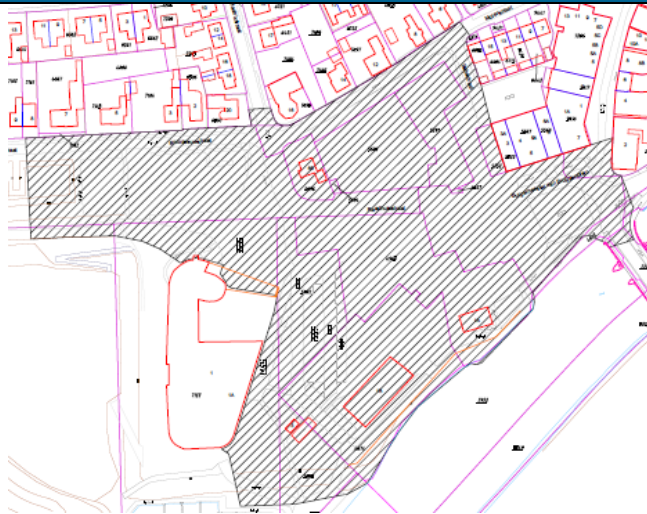
In 2017 zijn er vier kavels verkocht. In totaal zijn er nog vier kavels uit te geven, welke gelijkmatig over de exploitatieduur zijn verdeeld. Dit zijn vooral kavels uit het duurdere segment. Deze worden door de huidige marktomstandigheden minder snel verkocht. Dit heeft ervoor gezorgd dat de te verkopen kavels verder zijn uitgefaseerd. De verkopen lopen via een makelaar.

In de actualisatie per 1 januari 2018 is een winstname van € 1.652.000 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 € 57.000. 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.

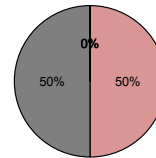
Afbeelding



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%

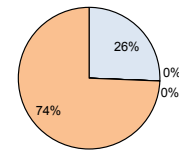
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



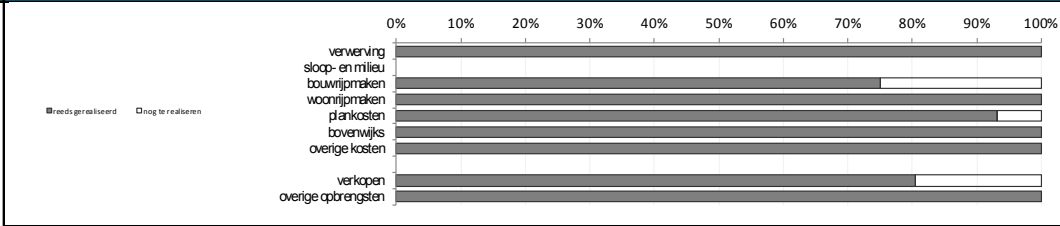
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	20	20	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	58	41	17
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	3.070 m <sup>2</sup>	1.683 m <sup>2</sup>	1.387 m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

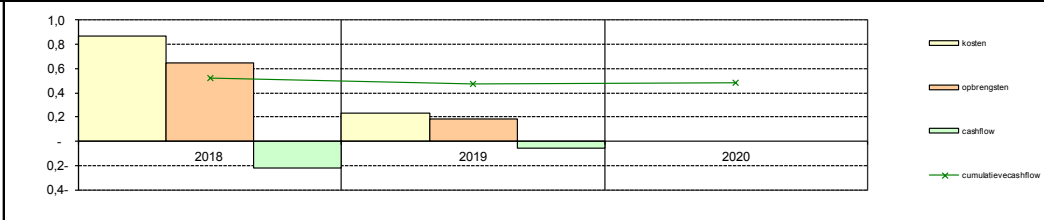
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	11.191.000
opbrengsten	11.468.000
saldo nominaal	277.000
kosten- en opbrengstenstijging	-14.000
renteberekening	203.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 480.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 452.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	2.396.040

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	741.000	voordelig
maximale financiering	475.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 0,0% maximum: 0,0%	
opbrengstenstijging	basis: 0,0% maximum: 0,0%	

#### **4.4 Waterfront**

##### Project omschrijving:

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

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

##### Ontwikkelingen:

In 2017 is bouwdeel 4 gerealiseerd en opgeleverd. Dit bouwdeel betreft 13 grondgebonden woningen. Onderdeel van het woonrijp maken was de realisatie van een fontein op het Koninginnenplein. 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 verwacht. Binnen de programmering is ook ruimte gevonden voor (middel) dure huur met huurprijzen tot € 1.000 per maand. De verwachting is dat het project 2019 afgerond kan worden.

In 2017 heeft een tussentijdse winstname vanuit de exploitatie plaatsgevonden van € 741.000.

##### Projectgebonden risico's:

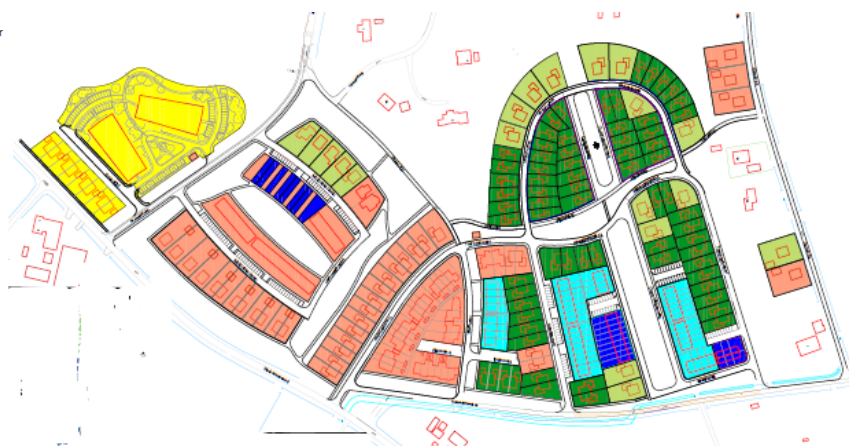
Voor het Waterfront is voor het weerstandsvermogen een totaalrisico van € 15.000 opgenomen. De risico's zijn beperkt gezien de beperkte resterende looptijd van de exploitaties en de ontwikkelingen binnen de exploitatie.

# Samenvatting grondexploitatie

Oosterdalfsen

## Afbeelding

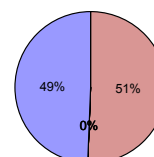
- 10.550 m²: vrijstaande kavels uitgifbaar
- 21.038 m²: 2\*1 kap kavels uitgifbaar
- 6.919 m²: rijwoningen sociale huur uitgifbaar
- 3.122 m²: rijwoningen koop uitgifbaar
- 13.260 m²: gereserveerd SAOW
- 26.410 m²: verkocht



## Ruimtegebruik

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

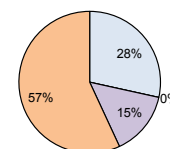
- uitgifbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



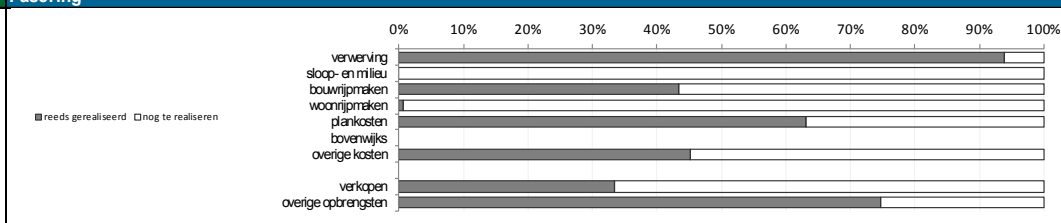
## Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	70	27	43
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	36	20	16
vrije sector koop	140	53	87
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	m²	m²	m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²

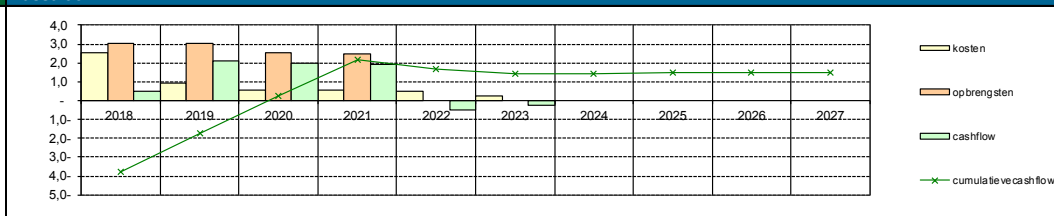
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



## Fasering



## Kasroom



## Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	15.321.000
opbrengsten	18.119.000
saldo nominaal	2.798.000
kosten- en opbrengstenstijging	81.000
renteberekening	-1.381.000
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig 1.497.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 1.228.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	256.772

## Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-4.218.000	nadelig
maximale financiering	-3.772.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%

## 4.5 Oosterdalfsen

### Project omschrijving:

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

Oosterdalfsen is opgezet met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken. In de exploitatie is een nabetaling ingerekend die nog plaats moet vinden in 2018. De eerste kaveluitgifte is gestart op 13 januari 2016. Het bouwrijp maken is gestart in maart 2016. In september 2016 zijn de eerste kavels geleverd. De eerste woningen in de eerste fase van het plangebied zijn gereed of in aanbouw. Alle kavels in de 1<sup>e</sup> 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" (57 huur- of koopappartementen). Als deze ontwikkeling doorgaat heeft dat een positief effect op de grondexploitatie.

### Ontwikkelingen:

In april 2018 wordt gestart met het bouwrijpmaken van het eerste gedeelte van de 2<sup>e</sup> fase. Op dat moment wordt ook gestart met een eerste kaveluitgifte voor fase 2. Vechthorst heeft concrete plannen om in fase 2 sociale huurwoningen te bouwen. Ook worden in fase 2 rijenwoningen gebouwd volgens een bouwclaimovereenkomst.

In de cijfers per 1 januari 2018 is een tussentijdse winstname verwerkt van € 278.000.

### Projectgebonden risico's:

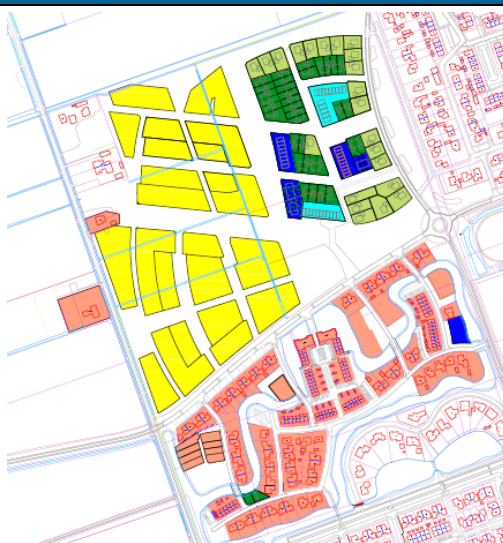
De risico's binnen het project zijn geassocieerd voor totaal € 140.000. Deze risico's kunnen binnen het resultaat worden opgevangen.

## Samenvatting grondexploitatie

## Westerbouwlonden Noord

### Afbeelding

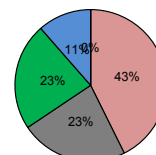
- 11.683 m<sup>2</sup>: vrijstaande kavels uitgifbaar
- 10.416 m<sup>2</sup>: 2\*1 kap kavels uitgifbaar
- 3.387 m<sup>2</sup>: rijwoningen sociale huur uitgifbaar
- 5.106 m<sup>2</sup>: rijwoningen koop uitgifbaar
- 56.663 m<sup>2</sup>: 2e fase - deel 2 uitgifbaar
- 49.387 m<sup>2</sup>: verkocht



### Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	260.528	100%
uitgifbaar	111.159	43%
verharding	59.768	23%
groen	59.768	23%
water	29.833	11%
overig	0	0%

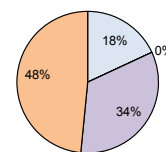
- uitgifbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



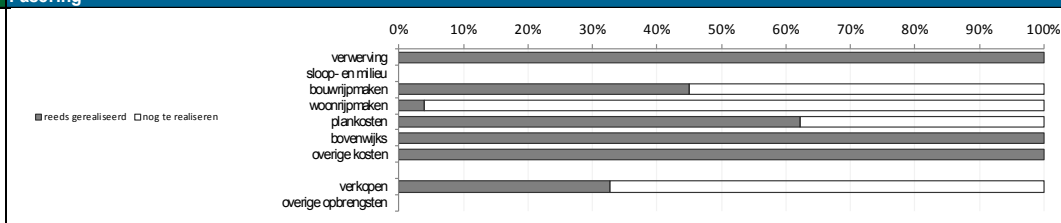
### Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	81	16	65
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	150	85	65
vrije sector koop	217	94	123
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

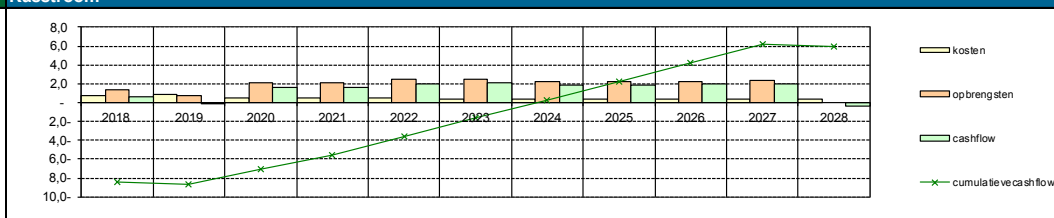
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



### Fasering



### Kasstroon



### Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	18.863.000
opbrengsten	27.937.000
saldo nominaal	9.074.000
kosten- en opbrengstenstijging	1.297.000
renteberekening	-4.428.000
op eindwaarde per 31-12-2028	voordelig 5.942.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 4.779.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	6.942.000

### Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-9.042.000	nadelig
maximale financiering	-8.633.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%

#### **4.6 Westerbouwlanden Noord**

##### 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<sup>e</sup> fase en duurzaamheid in de 2 fase).

Alle kavels in de 1<sup>e</sup> fase zijn inmiddels verkocht. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is. Volgens een voorlopige planning kan het woonrijpmaken van de 1<sup>e</sup> fase begin 2019 worden afgerond.

##### Ontwikkelingen:

In april 2018 wordt gestart met het bouwrijpmaken van het eerste gedeelte van de 2<sup>e</sup> fase (fase 2.1). Op dat moment wordt ook gestart met een eerste kaveluitgifte.

Vechthorst heeft concrete plannen om in fase 2.1 sociale huurwoningen te bouwen. Ook worden in fase 2.1 rijenwoningen gebouwd volgens een bouwclaimovereenkomst.

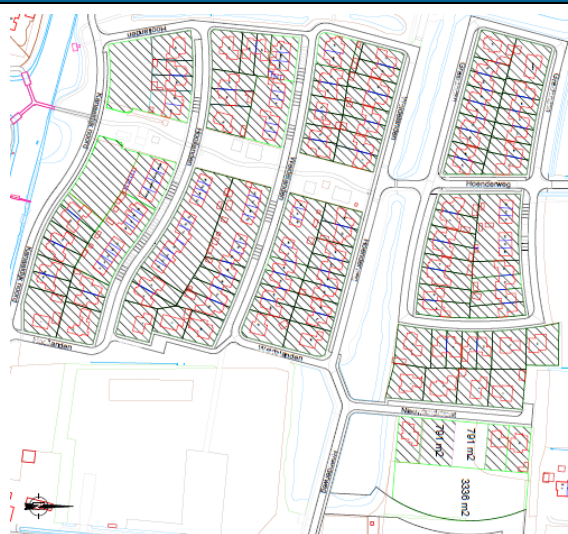
Het verwachte resultaat is toegenomen ten opzichte van de MPG 2017. De uitgifte van de woningen kan waarschijnlijk sneller, waardoor de looptijd van de exploitaties met een jaar kan worden verkort. Dit is voor alsnog niet ingerekend in de exploitaties. In de cijfers per 1 januari 2018 is een tussentijdse winst gerealiseerd van € 1 mln.

##### Projectgebonden risico's:

De projectgeboden risico's (€ 365.000) hebben te maken met de ontwikkeling van fase 2 en een eventuele stagnatie van de verkopen en de meerkosten die gemaakt moeten worden voor tijdelijke beheer. De risico's kunnen grotendeels worden opgevangen binnen het geprognoseerde resultaat.

Afbeelding

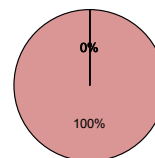
- verkocht
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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

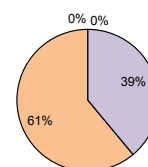
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



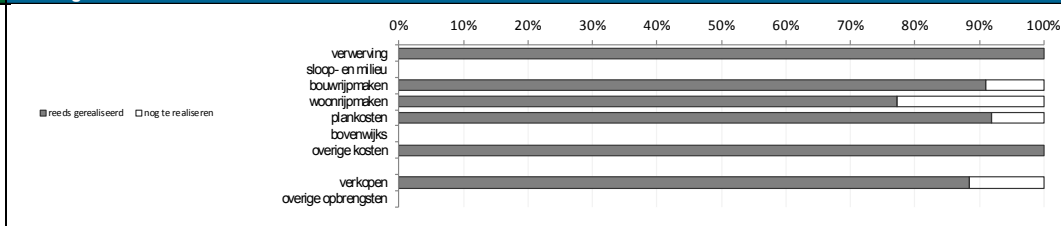
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	74	70	4
vrije sector koop	116	106	10
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

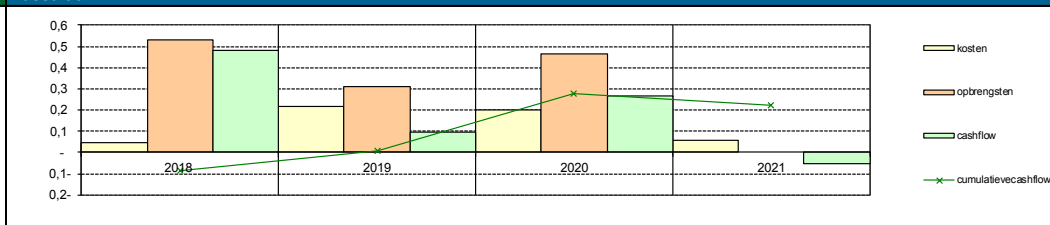
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroos



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	9.460.000
opbrengsten	11.206.000
saldo nominaal	1.746.000
kosten- en opbrengstenstijging	-38.000
renteberekening	-1.526.000
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 223.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 206.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	782.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-562.000	nadelig
maximale financiering	-84.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%



#### **4.7 De Nieuwe Landen**

##### Project omschrijving:

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

##### Ontwikkelingen:

In 2017 is de grond verkocht onder de tweede appartemententoren en een aantal grondgebonden woningen. Dat geldt ook voor een grote kavel aan de Nieuwlandstraat. De andere kavel is nog beschikbaar. De bouw van de appartementen en de eerste zes grondgebonden woningen is deels afgerond. De resterende 2 grondgebonden woningen gaan binnenkort in aanbouw. De gronden van de grondgebonden woningen zijn/ wordt gepasseerd via een ABC transactie. Dit gebeurt als de woningen verkocht zijn. Schaddenhof wacht tot Nieuwe Landen II verder in ontwikkeling komt. De resterende kavel aan de Hoenderweg is in optie.

In de cijfers per 1 januari 2018 is een tussentijdse winstname van € 559.000 verwerkt.

##### Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding

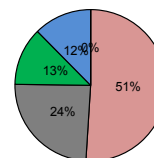
- verkocht
- uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	66.838	100%
uitgeefbaar	34.089	51%
verharding	16.179	24%
groen	8.285	12%
water	8.285	12%
overig	0	0%

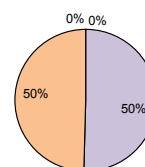
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



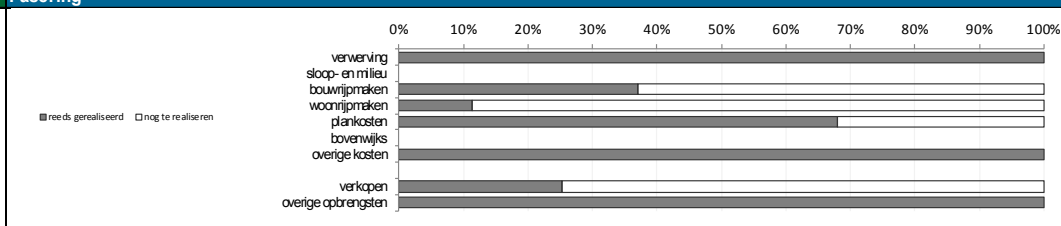
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	60	10	50
vrije sector koop	59	25	34
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

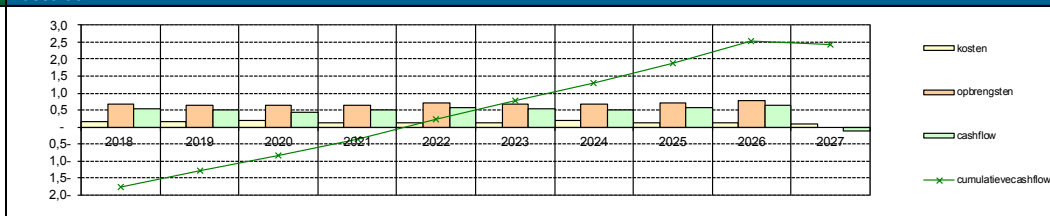
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	4.414.000
opbrengsten	7.750.000
saldo nominaal	3.336.000
kosten- en opbrengstenstijging	297.000
renteberekening	-1.190.000
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig 2.444.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 2.005.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	2.760.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-2.274.000	nadelig
maximale financiering	-1.767.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%

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

##### Project omschrijving:

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

##### Ontwikkelingen:

In 2017 zijn er 11 kavels verkocht voor vrijstaande en tweekaps woningen. Meerdere kavels zijn daarnaast in optie. Bouwplannen waren in voorbereiding voor 10 starterswoningen en 10 huurwoningen, die beide naar verwachting in 2018 worden uitgegeven. De resterende te verkopen kavels zijn evenredig over de jaren verspreid en zijn geprognoseerd tot en met 2025.

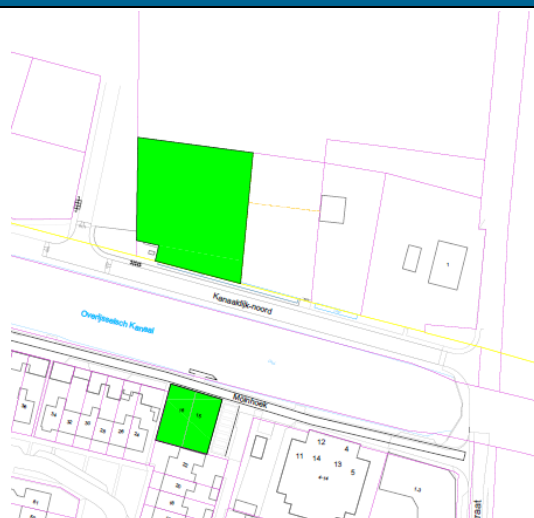
In de cijfers per 1 januari 2018 is reeds een tussentijdse winstname verwerkt van € 316.000.

##### 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.

Afbeelding

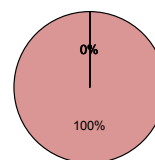
1.000 m<sup>2</sup> uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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

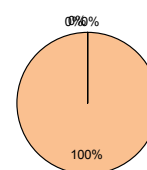
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



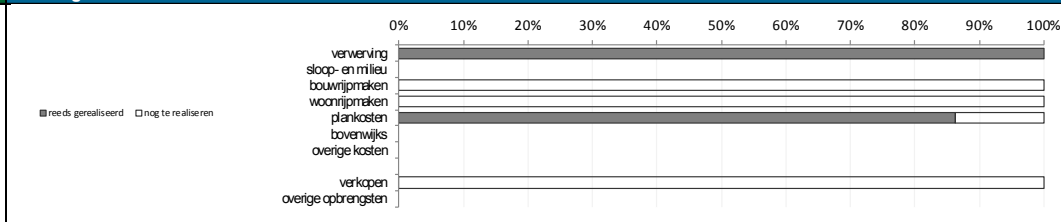
Programma

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

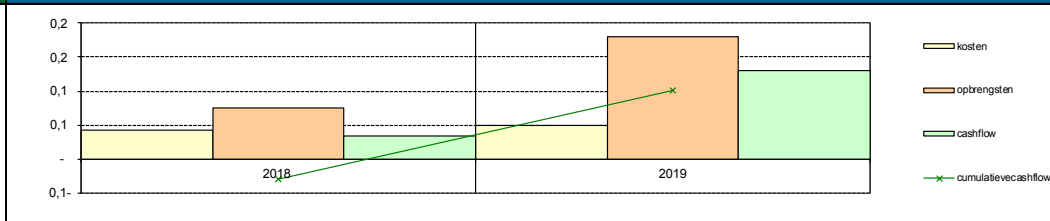
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	153.000
opbrengsten	254.000
saldo nominaal	101.000
kosten- en opbrengstenstijging	1.000
renteberekening	-1.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 101.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 97.000
Saldo eindwaarde	101.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-63.000	nadelig
maximale financiering	-30.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

#### **4.9 De Koppeling**

##### Project omschrijving:

In de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' zijn onder andere deze twee bouwlocaties opgenomen. Deze moeten het dorpscentrum stedenbouwkundig verbinden met de woonwijk De Nieuwe Landen en de woningen aan de Nijverheidsstraat. Tegelijkertijd moet de groene uitstraling behouden blijven. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Aan de Mölnhoek is via projectontwikkeling een tweekaps woning in verkoop genomen in 2017. De ontwikkeling van de overige kavels (Kanaaldijk Noord) vinden op een later moment plaats. De grondexploitatie is in 2016 vastgesteld door de raad.

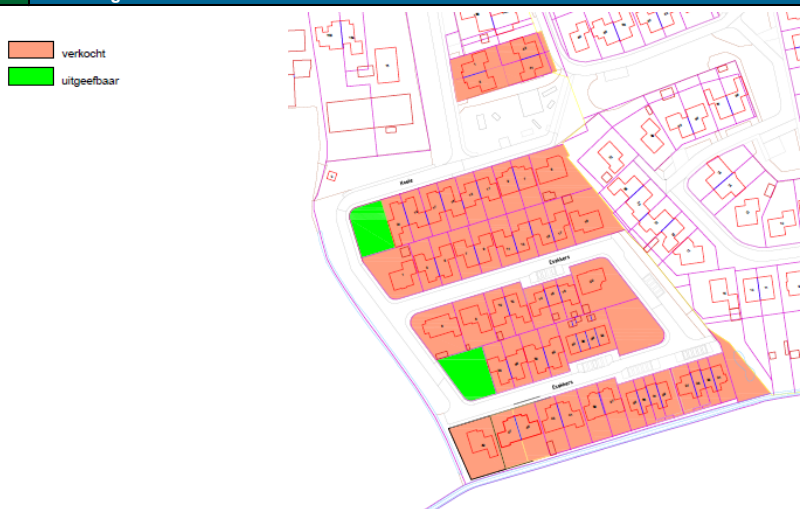
##### Ontwikkelingen:

In 2016 is de grondexploitatie van de koppeling vastgesteld door de raad. De twee kavels aan de Mölnhoek zijn in 2017 uitgegeven maar nog niet verkocht. Naar verwachting vindt dit plaats in 2018. Naar verwachting wordt de kavel in Kanaaldijk Noord in 2019 uitgegeven. Het project bestaat uit 3 kavels.

##### Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding



Ruimtegebruik

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

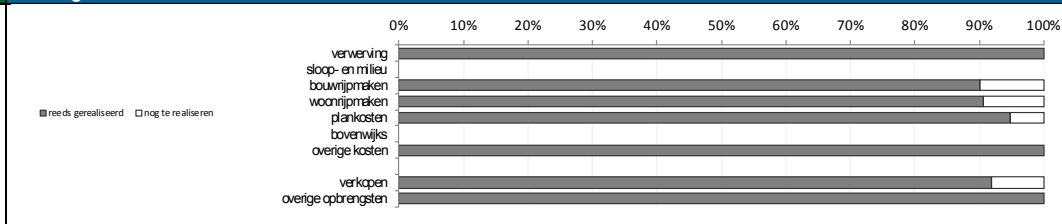


Programma

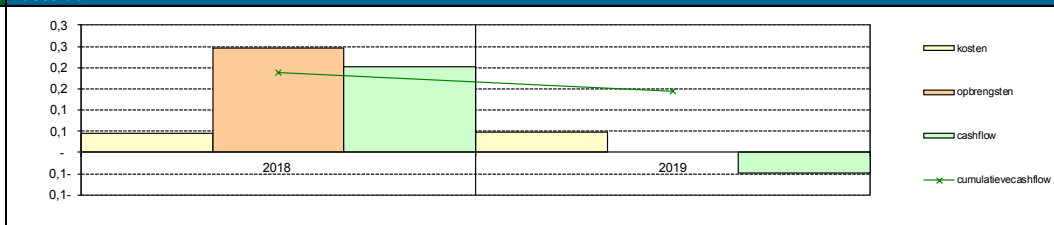
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	4	4	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	11	11	0
vrije sector koop	28	26	2
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	2.753.000
opbrengsten	3.034.000
saldo nominaal	281.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-136.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 144.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 138.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.119.703

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-12.000	nadelig
maximale financiering	144.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

#### **4.10 De Koele**

##### Project omschrijving:

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

##### Ontwikkelingen:

In 2017 is één kavel verkocht. Er zijn nu nog twee kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning.

In de cijfers per 1 januari 2018 is een tussentijdse winst verwerkt van € 224.000.

##### Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding

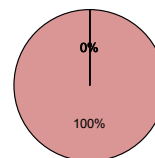
verkocht  
uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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

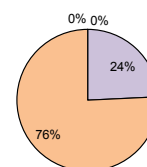
uitgeefbaar verharding  
groen water  
overig



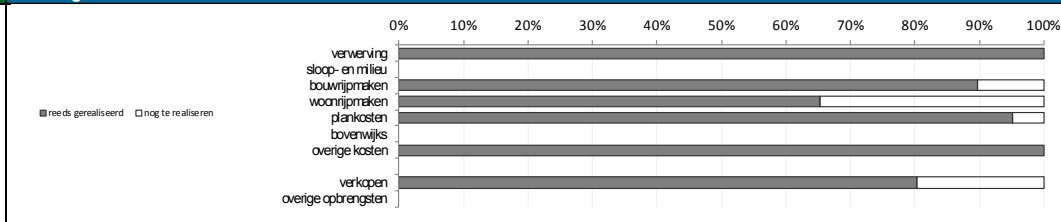
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	8	8	0
vrije sector koop	25	22	3
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
niet-commerciële voorz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

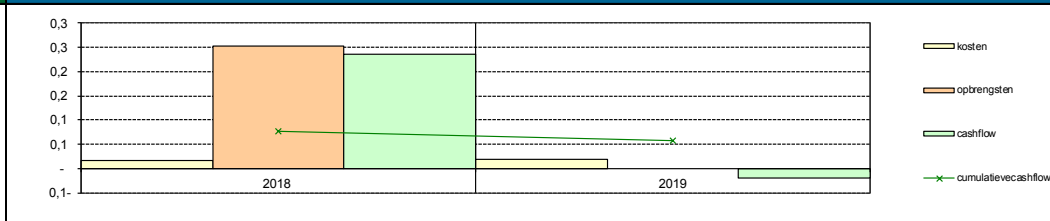
sociale huur  
vrije sector huur  
sociale koop  
vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.197.000
opbrengsten	1.293.000
saldo nominaal	96.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-37.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 59.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 56.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	673.989

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-156.000	nadelig
maximale financiering	59.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%



#### **4.11 Muldersveld II**

Project omschrijving:

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

Ontwikkelingen:

In 2017 hebben er geen verkopen plaatsgevonden. Er zijn nog drie kavels die verkocht moeten worden. Deze zijn geprogrammeerd in 2018.

Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding

22.594 m<sup>2</sup> uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m <sup>2</sup> )	aandeel
exploitatiegebied	12.410	100%
uitgeefbaar	6.095	49%
verharding	0	0%
groen	0	0%
water	0	0%
overig	6.315	51%

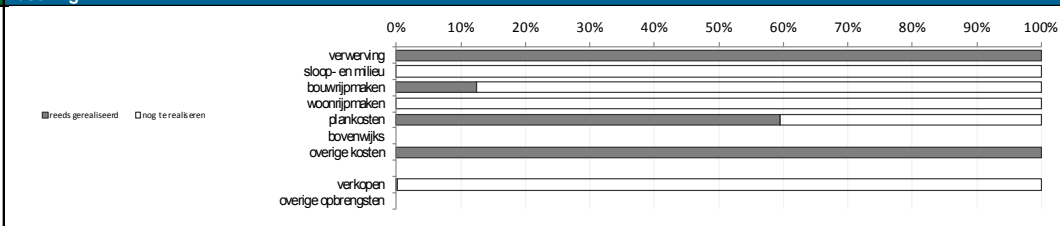


Programma

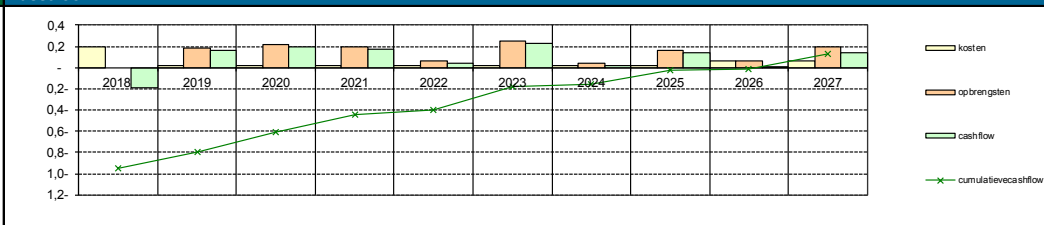
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	5	0	5
sociale koop	5	0	5
vrije sector koop	10	0	10
kantoren	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bedrijven	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
commerciële voorzieningen	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>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



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.136.000
opbrengsten	1.275.000
saldo nominaal	139.000
kosten- en opbrengstenstijging	74.000
renteberekening	-87.000
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig 126.000
op startwaarde per 1-1-2018	voordelig 103.000
Saldo eindwaarde	126.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-752.000	nadelig
maximale financiering	-951.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 2,0%

#### **4.12 Muldersweg**

##### Project omschrijving:

De grond ten noorden van Oudleusen is in 2012 door de gemeente aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van Oudleusen. De oppervlakte van het gebied is ruim 2 ha. 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 staan gepland in 2019. Met de uitgifte zal gestart worden als de gronduitgifte van Muldersveld II is afgerond. Het bestemmen van de tweede fase begint als de meeste kavels uit de eerste fase zijn uitgegeven.

##### Projectgebonden risico's:

Het project kent een afhankelijkheid van Muldersveld II. Hierdoor kan vertraging ontstaan. In het risicoprofiel is hiervoor een risico opgenomen van € 80.000. In het weerstandsvermogen is rekening gehouden met € 54.000. Het restant risico moet opgevangen worden in het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

## 5. NIEGG & overige gronden

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

Vanaf 1 januari 2016 zijn een aantal nieuwe verslaggevingsregels (BBV) in werking getreden. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op het feit dat de NIEGG en overige gronden geboekt moeten worden onder de materiele vaste activa. Deze gronden zijn per 1 januari 2016 overgeboekt (zie ook de paragraaf wijzigingen wetgeving). Om te beoordelen of er geen risico is op een afwaardering worden periodiek gronden getaxeerd. Dit zijn met name gronden met een relatief hoge boekwaarde of een hoger risico op afwaarderingen. Per 1 januari 2018 zijn daarom een aantal gronden getaxeerd. Op basis van deze taxaties is € 530.000 afgewaardeerd en is winst gerealiseerd op een verkoop van € 166.000.

In de regelgeving is opgenomen dat eventuele afwaarderingen door deze overboeking uiterlijk in het boekjaar 2019 verwerkt moeten zijn. Er is voor gekozen om deze afwaarderingen direct te verwerken in het resultaat 2017 en de correcties op de NIEGG direct ten lasten van de algemene reserve grondexploitaties te brengen.

In 2017 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. In de tussentijd dient er een grondexploitatie aan de raad te zijn voorgelegd of anderszins dienen de kosten afgeboekt te worden. Het gaat hierbij om de voorbereidingskosten Stappenbelt € 17.000 (boekwaarde € 48.000), voorbereidingskosten Het Kleine Veer van € 15.000 (boekwaarde € 95.000), voorbereidingskosten 't Gruthuiske van € 4.000 (boekwaarde € 10.000) en voorbereidingskosten Hoonhorst € 2.000 (boekwaarde € 5.000). Deze kosten worden bijgeboekt op de immateriële vaste activa en worden bij het vaststellen van de grondexploitatieopzet ingebracht in de grondexploitatie.

## **6. Risicomanagement / Weerstandsvermogen**

### **6.1 Risicomanagement**

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

Risicobeheersing bestaat uit het nemen van maatregelen op basis van een beoordeling. Bij het beheersen van risico's worden meestal vier keuzes genoemd:

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

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

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

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

#### Proces

Om de risico's binnen de grondexploitaties te kwantificeren wordt een planmatig/cyclisch risicomodel toegepast. Dit risicomodel kenmerkt zich door het financieel vertalen van een situatie, waarbij er sprake is van een (geringe) verslechtering van de economische situatie of stagnatie op de vastgoedmarkt. Periodiek worden de risico's van de beheersmaatregelen in kaart gebracht en geëvalueerd. Eind 2017 heeft deze voor het laatst plaatsgevonden. De geconstateerde risico's zijn gekwantificeerd op basis van kans x impact. Vervolgens zijn de beheersmaatregelen bij de risico's geformuleerd. Door de risico's periodiek intern te bespreken blijven ze onder de aandacht en kan er als dat nodig is actie worden ondernomen. Op deze manier wordt er actief gestuurd op projecten met een hoog risico.

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

Complex	25% van het verwachte resultaat	Risico	Risicoprofiel Herziening	Risico jaarrekening 2016	Risicoprofiel jaarrekening 2016
BT Grift III	165.000	968.000	803.000	1.178.000	792.000
BT Parallelweg	-	-	-	-	-
<b>Subtotaal bedrijventerreinen</b>	<b>165.000</b>	<b>968.000</b>	<b>803.000</b>	<b>1.178.000</b>	<b>792.000</b>
De Gerner Marke	68.000	57.000	-	218.000	-
Waterfront	113.000	15.000	-	15.000	-
Oosterdalfsen	307.000	140.000	-	400.000	-
Westerbouwlanden Noord	1.190.000	365.000	-	295.000	-
De Nieuwe Landen	52.000	60.000	8.000	24.000	-
De Nieuwe Landen II	501.000	105.000	-	270.000	-
De Koppeling	24.000	-	-	-	-
De Koele	35.000	-	-	50.000	-
Muldersveld II	14.000	-	-	20.000	-
Muldersweg	26.000	80.000	54.000	10.000	-
<b>Subtotaal woningbouwlocaties</b>	<b>2.304.000</b>	<b>822.000</b>	<b>62.000</b>	<b>1.302.000</b>	-
1% rentestijging	-	383.000	383.000	625.000	625.000
Kostenstijging	-	920.000	920.000	571.000	571.000
<b>Subtotaal exploitatie overstijgend</b>	<b>-</b>	<b>1.303.000</b>	<b>1.303.000</b>	<b>1.196.000</b>	<b>1.196.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.469.000</b>	<b>3.093.000</b>	<b>2.168.000</b>	<b>3.676.000</b>	<b>1.988.000</b>

In bovenstaande tabel is te zien dat met name risico's worden gelopen in de Grift III. Deze risico's hebben betrekking op de omvang (nog circa 13 ha te verkopen) en looptijd van de grondexploitatie.

In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor de rente is reeds 0,2% ingerekend in de grondexploitaties (1% - 0,8%). Voor het risico op een aanvullende rentestijging van 1% is een risicobuffer opgenomen.

De overige risico's hebben voornamelijk betrekking op het risico op extra stijgingen van de kosten (meer dan voorzien). 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 € 2,2 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"><li>• Jaarlijks actualiseren van in exploitatie genomen gronden. Deze worden opgenomen in de MPG.</li><li>• Marktvaaganalyse voor bouwgrond en effecten daarvan op de waardering van gronden. Deze is eind 2015 uitgevoerd. Eén keer per twee á drie jaar (afhankelijk van de ontwikkelingen) wordt een nieuw onderzoek verricht.</li><li>• Parameters en uitgangspunten actueel houden en financieel vertalen om op tijd resultaten bij te kunnen sturen.</li><li>• Afweging (tussentijdse) winstnemingen.</li><li>• Afweging wel of niet storten in reserves.</li><li>• Verbeteren informatievoorziening gemeenteraad, mede door het opstellen van een MPG.</li><li>• Terughoudend aankoopbeleid.</li><li>• Afweging afstoten van gronden die zeker niet in exploitatie genomen worden.</li></ul>
Europese en Rijksmaatregelen, macro economische ontwikkelingen en financiële- /economische crisis	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbeteren risicomanagement grondbeleid.</li><li>• Bepalen weerstandsvermogen grondexploitaties.</li><li>• Jaarlijks herzien van de grondexploitaties en de inschattingen aanpassen aan de huidige marktomstandigheden.</li><li>• In beeld brengen risicovolle grondexploitaties.</li></ul>
Consumentenvertrouwen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorlichting.</li></ul>
Stagnatie bouw	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uitvoeren van marktonderzoek naar bedrijventerreinen en een behoefteonderzoek naar de woningmarkt.</li><li>• Marktpartijen betrekken bij bouwprojecten.</li></ul>
Minder belangstelling bouwgrond	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlagen uitgifteprijs (grote) kavels.</li><li>• Waar mogelijk herverkaveling.</li><li>• Doorlopend uitgifteproces in plaats van 1x per jaar een uitgifteronde.</li></ul>

## 6.2 Weerstandvermogen

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

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

Op basis van risicoafweging is een algemene reserve grondexploitaties van € 2,2 miljoen genoeg voor het afdekken van de risico. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2017 € 6,6 miljoen (inclusief de verwerking van de winst en verliesnames). 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 € 4,5 miljoen vrijvallen. Bij de jaarrekening 2017 zal hier een voorstel voor worden gedaan.

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

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.559.705	1.869.000	1.988.000	2.168.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	1.580.636	3.989.829	3.589.486	6.645.000
<b>Bijdrage reserve vrij besteedbaar</b>	<b>-979.069</b>	<b>2.120.829</b>	<b>1.601.486</b>	<b>4.477.000</b>



**Bijlage  
Bijlage I Programmering**

Industrieterreinen (in ha)	Totaal	Totaal Gerealiseerd	MPG 2017 jaarschijf 2017	Gerealiseerd in 2017	Nog te realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
						1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
De Grift III	14,6	2,3	1,3	0,9	12,3	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0,9
Posthoornweg West	4,2	4,2	0,4	0,4	-										
Parallelweg	2,9	2,7	0,2	-	0,2	0,2									
	<b>21,7</b>	<b>9,3</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>	<b>12,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>

Woningbouw (aantal kavels)		Totaal	Totaal Gerealiseerd	MPG 2017 jaarschijf 2017	Gerealiseerd in 2017	Nog te realiseren	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
							4									
De Gerner Marke	Dalfsen	494	490	4	4	4	4									
Waterfrontgebied	Dalfsen	78	61	15	13	17	17									
Oosterdalfsen	Dalfsen	291	100	34	58	191	127	21	22	21	-	-	-	-	-	
Westerbouwwanden Noord	Nieuwleusen	448	195	37	43	253	46	24	23	23	23	23	23	23	23	22
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	191	176	12	9	15	7	4	4							
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	119	35	14	11	84	20	10	9	9	9	9	9	9		
De Koppeling	Lemelerveld	3	-	2	-	3	2	1								
De Koele	Hoonhorst	43	41	3	1	2	2									
Muldersveld II	Oudleusen	33	30	3	-	3	3									
Muldersweg	Oudleusen	20	-	-	-	20		3	2	2	2	2	2	2	2	3
		<b>1.730</b>	<b>1.138</b>	<b>124</b>	<b>139</b>	<b>592</b>	<b>228</b>	<b>63</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>25</b>