



Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) 2022

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 LEESWIJZER.....	3
2 SAMENVATTING	4
2.1 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN.....	4
2.2 RESULTATEN NEGATIEF DOOR TERUGDRAAIEN VAN TUSSENTIJDSE WINST NAME.....	5
2.3 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	6
3. GRONDEXPLOITATIES	7
3.1 BEDRIJVENTERREINEN.....	7
3.2 WONINGBOUW DALFSEN.....	7
3.3 WONINGBOUW NIEUWLEUSEN.....	8
3.4 WONINGBOUW OVERIGE KERNEN.....	8
3.5 AFGESLOTEN PROJECTEN.....	9
3.5 VOORZIENINGEN.....	9
4. BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	10
4.1 VOORBEREIDINGSKREDIETEN.....	10
5. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	13
5.1 RISICOMANAGEMENT.....	13
5.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	14
6. DUURZAAMHEID	15
7. EXPLOITATIE OPZETTEN	16
7.1 GRIFT III.....	16
7.2 DE GERNER MARKE.....	18
7.3 WATERFRONT.....	19
7.4 OOSTERDALFSEN.....	20
7.5 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	22
7.6 AGNIETEN COLLEGE.....	24
7.7 DE WIEKEN.....	26
7.8 DE NIEUWE LANDEN.....	28
7.9 DE NIEUWE LANDEN II.....	30
7.10 DE KOELE.....	32
7.11 DE KOPPELING.....	33
7.12 MULDERSWEG.....	34

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De MPG 2022 gaat in op ontwikkelingen binnen grondexploitaties en de financiële resultaten van het afgelopen jaar. Hiermee worden de effecten inzichtelijk voor de gemeenteraad.

De MPG heeft de volgende doelen:

- Inzicht en overzicht; alle plannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- Efficiënte besluitvorming; alle exploitaties kunnen op één moment worden geactualiseerd en vastgesteld.
- Sturing; bij het opstellen van projecten worden keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld, waardoor beter op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden wordt aangesloten.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste ontwikkelingen samengevat (markt en regelgeving), waaronder de behaalde resultaten en de stappen die in de organisatie zijn gezet. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de uitkomsten per grondexploitatie. In 2022 is er voor gekozen om dit te rubriceren per kern, waarmee een totaalbeeld met actuele informatie per kern wordt gegeven. De gronden die aangehouden worden voor toekomstige grondexploitaties worden toegelicht in hoofdstuk 4, gevolgd door het risicomanagement en de benodigde algemene reserve grondexploitaties in hoofdstuk 5.

In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2022 zijn de kasstroomoverzichten per exploitatie opgenomen.

2 Samenvatting

2.1 Algemene ontwikkelingen

Nota van uitgangspunten

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek is een 'nota van uitgangspunten' opgesteld voor de grondexploitaties. Deze is door het college vastgesteld en met een memo (Z/21/644885) ter informatie naar de raad gestuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

Krapte woningmarkt

De woningmarkt kent nog steeds een grote krapte, wat we ook in Dalfsen terug zien. Er is weinig ruimte voor starters op de woningmarkt. In de Woonvisie van de gemeente wordt hier aandacht aan geschonken en worden maatregelen getroffen om alle inwoners een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. Zo is er bij de uitgifte specifieke aandacht voor starters en wordt gekeken naar het versterken van doorstroom. In 2021 is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project gestart voor starters, deze is zeer succesvol geweest. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Ook in de grondexploitatie de Wieken is veel aandacht voor sociale woningbouw waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen. In 2020 is het toepassingsbereik van de starterslening uitgebreid met nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt actief gekeken naar ontwikkelingen van nieuwe grondexploitaties in de kernen Dalfsen, Hoonhorst, Oudleusen en Lemelerveld, zodat in de vraag voorzien kan worden. Allemaal maatregelen die er aan bij moeten dragen om de woningmarkt in beweging te houden.

COVID 19

De krapte op de woningmarkt zal er voor zorgen dat druk zal blijven bestaan op de woningmarktprijzen. In het afgelopen jaar hebben we weinig gemerkt van de effecten van COVID op de verkoopbaarheid van onze kavels. Dit was ook al zichtbaar in het vorige jaar en lijkt voorsnog niet te wijzigen. In de begroting 2022 zijn middelen beschikbaar gesteld om een woningbouw onderzoek te laten verrichten. Via dit onderzoek kan gekeken worden naar de effecten van de COVID crisis op de woningbehoefte. Op dit moment is de verwachting dat de COVID crisis een beperkt effect zal hebben op de huidige grondexploitaties, al zullen er wel de nodige voorzichtige aannames gemaakt moeten worden.

Stikstof

In het dossier stikstof is de provincie Overijssel leidend. De gemeente Dalfsen werkt samen met de provincie aan de Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof (GGA), gebied Vechtdal. De provincie werkt via de vijf schakels: bronmaatregelen; natuurherstel; vergunningverlening, toezicht en handhaving; verdeling stikstofruimte en de GGA, waarin de verschillende aspecten samenkomen. Met als doelstellingen:

- een robuustere natuur,
- perspectief voor maatschappelijke en economische ontwikkelingen en
- een toekomstbestendig Overijssel door slimme combinaties met andere opgaven.

Het stikstofdossier is sterk in beweging binnen een ingewikkeld politiek krachtenspel in alle bestuurslagen. Dat is niet altijd gemakkelijk. De jurisprudentie ontwikkelt zich regelmatig sneller dan het beleid ontwikkeld kan worden. Binnen dit krachtenspel neemt de provincie Overijssel meer dan haar verantwoordelijkheid maar kan het niet alleen oplossen. De provincie kijkt nadrukkelijk naar het Rijk, dat het voortouw moet nemen in het oplossen van deze crisis.

In de GGA voor het Vechtdal wordt naar het gebied Hardenberg, Ommen en Dalfsen gekeken. Op 1 september 2021 is als eerste document de gebiedsanalyse voor het Vechtdal opgeleverd. Volgende fase is het opstellen van een gebiedsagenda. De maatregelen die in de gebiedsagenda worden opgenomen hebben uiteraard veel impact op de inwoners en bedrijven in het Vechtdal. Deze agenda wordt ter bespreking aan de colleges en raden voorgelegd. De verwachting is dat het maatregelenpakket in de loop van 2022 beschikbaar is.

2.2 Resultaten grondexploitatie

Financieel samenvatting:

Resultaat grondexploitaties 2021	+427.000
Het resultaat wordt direct toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie	
Algemene reserve grondexploitatie na onttrekking resultaat 2021	2.433.000
Benodigde risico buffer op basis van uitgevoerde risico analyse per lopende grondexploitatie	1.500.000
Vrijval vanuit algemene reserve grondexploitatie aan algemene reserve vrij besteedbaar	<u>933.000</u>

Jaarlijks wordt op basis van het percentage van de voortgang van de grondexploitaties beoordeeld of op de grondexploitaties een tussentijdse winst gerealiseerd moet worden. Bij het bepalen van deze winst worden specifieke projectrisico's in mindering gebracht.

Als uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, dan wordt die winstname teruggedraaid. Dat geldt ook bij een complex met een verwacht positief resultaat. In 2021 moet op een aantal complexen winst worden teruggedraaid. De oorzaak hiervan kan worden gezocht in het feit dat de nog te realiseren kosten hoger uitvallen dan in eerdere jaren ingeschat.

In 2022 wordt er in totaliteit € 427.000 ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties gebracht. Als gekeken wordt naar de totale winstnames die zijn gerealiseerd op de lopende grondexploitaties dan is in het verleden op deze exploitaties (inclusief deze terugboekingen en verliesnames) circa € 14,6 mln. aan winsten gerealiseerd. Na verwerking van de terugboekingen van winst en de verliesnemingen op de grondexploitaties resteert er een algemene reserve grondexploitaties van € 2.433.000. Op basis van de risicoanalyse is € 1.500.000 aan reserve noodzakelijk. Bij de jaarrekening zal dan ook worden voorgesteld om € 933.000 vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

In de actualisatie van het MPG 2022 zijn twee complexen met een negatieve boekwaarde, dat betreft de grondexploitatie De Wieken met een negatief resultaat op startwaarde van € 714.000 en de grondexploitatie Mulderweg met een negatief resultaat op startwaarde van € 67.000. Deze start waarde is als voorziening opgenomen, wat betekent dat in 2021 een dotatie van € 11.000 (in 2020 reeds eerste verlies genomen) en € 67.000 heeft plaatsgevonden in de voorziening voor deze grondexploitatie.

In 2021 zijn ook een aantal grondexploitaties afgesloten. Dit betreft grondexploitaties waar alle verkopen zijn gedaan, maar waar nog kosten voor afrondende werkzaamheden zijn. De kosten voor deze werkzaamheden zijn opgenomen in de restcomplexen van de bedrijventerreinen en de restcomplexen woningbouw. Dit betekent dat de grondexploitaties van de industrielocaties 'f Fabrik Stappenbelt, 't Fabrik Zuid een negatieve boekwaarde over blijft voor de nog te maken kosten in 2022. Het resultaat valt hiermee vrij. Voor 't Fabrik Stappenbelt en 't Fabrik zuid betekent ook dat de voorziening die voor deze complexen is gevormd in voorgaande jaren vrijvallen.

Onderstaand overzicht geeft weer welke tussentijdse winsten gerealiseerd zijn. Deze tussentijdse winsten zijn verwerkt in de actualisatie van de grondexploitaties.

Grondexploitatie	Resultaat	
Grift III	-77.000	Terugboeking winstname
De Gerner Marke	-208.000	Terugboeking winstname
Waterfront	-78.000	Terugboeking winstname
Oosterdalfsen	250.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwwanden Noord	598.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	-388.000	Terugboeking winstname
De Nieuwe Landen II	-48.000	Terugboeking winstname
De Koele	16.000	Tussentijdse winstname
De Koppeling	39.000	Tussentijdse winstname
Agneten College	485.000	Tussentijdse winstname
De Wieken	-11.000	Dotatie aan Verliesvoorziening
Muldersweg	-67.000	Te treffen verliesvoorziening
Sub totaal	511.000	
t Feabriek Stappenbelt	-34.305	Afsluiten complex
t Feabriek Zuid	-2.981	Afsluiten complex
Vorbereidingskosten	-9.624	Kosten uit 2016
Overig	-39.130	Diverse kosten
Afgesloten projecten	1.693	Afronding
Totaal	426.653	

Om een volledig beeld te hebben van de gerealiseerde winsten per complex op totaal niveau is onderstaand overzicht gemaakt.

	Stand 1-1 2021	Mutatie	Stand 31-12-2021
Grift III	1.077.000	-77.000	1.000.000
De Gerner Marke	4.533.000	-208.000	4.325.000
Waterfront	2.425.000	-78.000	2.347.000
Oosterdalfsen	1.534.000	250.000	1.784.000
Westerbouwwanden Noord	2.700.000	598.000	3.298.000
De Nieuwe Landen	741.000	-388.000	353.000
De Nieuwe Landen II	785.000	-48.000	737.000
De Koele	944.000	16.000	960.000
De Koppeling	75.000	39.000	114.000
Agnetencollege	10.000	485.000	495.000
De Wieken	-703.000	-11.000	-714.000
Muldersweg	-	-67.000	-67.000
Totaal	14.121.000	511.000	14.632.000

2.3 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 5,0 mln. (jaarrekening 2020: € 5,2 mln.). Dit ligt iets lager dan vorig jaar, wat grotendeels veroorzaakt wordt door de resultaat nemingen (per saldo terugdraaien van winst) in lijn met de verwachten resultaten van vorig jaar. Wel is in een aantal complexen zichtbaar dat de verhoging van de civieltechnische ramingen een groot effect hebben op de nog te maken kosten en de winstgevendheid van bepaalde complexen. In andere complexen kan dit nog worden goedge maakt door de hogere opbrengsten die ingerekend kunnen worden op basis van de bijgestelde grondprijzen.

	Boekwaarde 31-12-2021	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Bedrijventerreinen	-1.267.650	168.576	171.964	1.396.905	279.948	21.271
Woningbouw Dalfsen	-1.336.322	561.918	592.558	2.510.071	1.746.714	19.593
Woningbouw Nieuwleusen	8.067.696	3.667.597	4.338.479	4.907.498	17.362.945	-49.272
Woningbouw Kernen (overig)	712.402	503.809	553.603	1.902.608	3.193.516	-24.902
Afgesloten complexen	-39.978	176.838	176.838	118.125	251.628	-3.357
Totaal	6.136.148	5.078.737	5.833.442	10.835.207	22.834.750	-36.666
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

3. Grondexploitaties

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

3.1 Bedrijventerreinen

	Boekwaarde 31-12-2021	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Grift III	-1.267.650	168.576	171.964	1.396.905	279.948	21.271
Totaal	-1.267.650	168.576	171.964	1.396.905	279.948	21.271

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.

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

Bedrijventerrein De Grift III: Het bedrijventerrein De Grift III in Nieuwleusen heeft de afgelopen jaren voorzien in de vestiging van tal van bedrijven. Per begin 2022 zijn alle kavels verkocht. Later dit jaar zullen de openbare wegen binnen het terrein nog definitief worden ingericht.

Afgesloten projecten

In 2021 zijn de grondexploitaties van Stappenbelt en 't Febriek Zuid afgesloten. Alle verkopen in deze exploitaties zijn verricht. Voor de afrondende werkzaamheden wordt de negatieve boekwaarde (na afsluiten) over gezet naar de afgesloten projecten. De afrondende kosten kunnen vanuit de negatieve boekwaarde worden betaald die hiervoor is opgenomen.

3.2 Woningbouw Dalfsen

	Boekwaarde 31-12-2021	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
De Gerner Marke	-20.355	72.027	74.209	158.848	210.000	2.702
Waterfront	-450.554	37.075	37.817	138.172	-277.000	2.435
Oosterdalfsen	-865.414	452.816	480.532	2.213.052	1.813.714	14.456
Totaal	-1.336.322	561.918	592.558	2.510.071	1.746.714	19.593

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.

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

De Gerner Marke: Alle bouwkavels voor woningbouw in het woonuitbreidingsgebied De Gerner Marke zijn uitgegeven. Alleen de kavel met de maatschappelijke bestemming (de kavel met de driehoekige vorm) is nog niet verkocht. De huidige maatschappelijke bestemming van deze kavel wordt daarom momenteel heroverwogen. Een voorstel voor een andere invulling van deze kavel ontvangt u van ons in de loop van 2022.

Waterfront: De verkoop van de laatste commerciële vierkante meters is in 2021 niet volledig afgerond. De verwachting is dat in 2022 de laatste meters verkocht worden. Het woonrijp maken kan medio 2022 met een uitloop naar 2023 afgerond worden als het magazijn bij de Witte Villa opgeleverd is. Bij het woonrijp maken behoren kosten voor herstel fontein, aanleg fietsparkeervoorzieningen, mogelijk extra groen en mogelijke verkeerskundige aanpassingen.

Oosterdalfsen: De particuliere woningbouwkavels zijn door de gemeente uitgegeven. In Oosterdalfsen Zuid wordt dit jaar gestart met de uitgifte van 5 woon en werkkavels van ca. 800 m2 per kavel. Daarnaast worden door een projectontwikkelaar 80 intensieve zorg appartementen gebouwd en 13 overige woningen (vrijstaand en twee onder één kap). Het bouwrijp maken start vanaf maart 2022. De bouw van de woningen en zorgcomplex start na de zomervakantie.

3.3 Woningbouw Nieuwleusen

	Boekwaarde 31-12-2021	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Westerbouwlanden Noord	7.340.276	4.041.555	4.735.326	4.187.389	16.308.181	-45.190
Agnietencollege	-326.312	339.347	360.118	214.271	235.356	12.721
De Wieken	1.053.732	-713.305	-756.965	505.839	819.408	-16.802
Totaal	8.067.696	3.667.597	4.338.479	4.907.498	17.362.945	-49.272
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

Westerbouwlanden Noord: In dit plangebied is nog ruimte voor 183 woningen. Het bouwrijp maken van het laatste deel start in het derde kwartaal van dit jaar. Met de bouw van de woningen kan gestart worden begin 2023.

Agnietencollege: In dit plangebied zijn er nog twee onverkochte kavels. De verwachting is dat in 2022 alle kavels verkocht zijn en het woonrijp maken afgerond wordt.

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

3.4 Woningbouw overige kernen

	Boekwaarde 31-12-2021	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
De Nieuwe Landen	80.591	58.484	62.064	602.703	777.474	-32.116
De Nieuwe Landen II	528.165	476.624	526.231	977.270	2.023.644	8.022
De Koele	-84.922	27.436	27.985	57.500	0	562
De Koppeling	-21.420	8.401	8.569	13.000	0	149
Muldersweg	209.989	-67.137	-71.246	252.135	392.397	-1.519
Totaal	712.402	503.809	553.603	1.902.608	3.193.516	-24.902
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

De nieuwe landen:

Laatste kavel aan de Nieuwlandstraat is verkocht. De Schaddenhof is het laatste gedeelte van deze exploitatie. Aanbesteding voor bouw- en woonrijp maken is recent afgerond. Hiermee is de prijs bekend geworden voor een grondsanering, die niet meegenomen was in de exploitatieopzet. Hierdoor ontstaat een niet begrote extra kostenpost van € 130.000. Het risico op ca € 25.000 lagere grondopbrengsten door de ligging aan de N348 is uitgebleven. De kavels zijn allemaal uitgegeven volgens de reguliere grondprijs.

De Nieuwe landen II

Alle kavels zijn uitgegeven en het woonrijp maken is aanbesteed. Verwachting is dat in 2023 alle woningen gereed zijn en de laatste delen woonrijp gemaakt kunnen worden. Geen sprake meer van voorziene risico's in dit complex.

De Koele

In het woonuitbreidingsgebied De Koele zijn geen uitgeefbare bouw kavels meer beschikbaar. In 2022 worden de laatste woonrijp werkzaamheden uitgevoerd en kan het complex afgesloten worden.

De koppeling

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

Muldersweg: Binnenkort worden de laatste bouwkavels uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied Muldersweg. Er worden in elk geval vier starterswoningen (op basis van een CPO) gebouwd. Daarnaast wordt onderzocht of een kavel voor een twee onder één kap woning moet worden verkaveld naar een kavel voor starterswoningen (op basis van een CPO).

3.5 Afgesloten projecten

Er zijn een aantal complexen afgesloten, waarbij nog enkele kosten gemaakt moeten worden in 2022. Hiervoor zijn geen volledige actualisaties meer gedaan, waardoor ze zijn overgezet naar de afgesloten projecten. De kosten die nog gemaakt moeten worden kunnen worden gedekt uit de boekwaarde.

Onderdeel van de afgesloten projecten is nog de nabetaling op een verkoop, hiervoor zullen nog enkele kosten gemaakt moeten worden die gedekt kunnen worden uit de nabetaling.

Afgesloten projecten	Boekwaarde 31-12-2021	Verwacht resultaat op startwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
Totaal	-39.979	-176.838	118.125	251.628	-3.357

3.5 Voorzieningen

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

	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
BT 't Fabriek Stappenbelt	261.000	-261.000	-
BT 't Fabriek Zuid	55.000	-55.000	-
De Wieken	703.000	11.000	714.000
Muldersweg	-	67.000	67.000
	1.019.000	-238.000	781.000

4. Beschikbare grondvoorraden

4.1 Voorbereidingskredieten

Voordat een grondexploitatie start is het nodig om voorbereidingen te treffen en onderzoeken te verrichten naar de haalbaarheid en invulling van de grondexploitatie. Hiervoor wordt bij de raad een voorbereidingskrediet aangevraagd. De kosten zijn op basis van de BBV geassocieerd met de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Vanaf 2016 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. Kosten die gemaakt zijn in 2016, maar die nog niet geleid hebben tot een vastgestelde exploitatie zijn in 2021 afgeboekt.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten.

Omschrijving	Startjaar	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2020	Investing 2021	Afboeking	Totale investering per 31-12-2021
't Febriek Zuid II	2017	100.000	16.057	100.136		116.193
Oosterdalfsen II	2019	250.000	124.624	98.599		223.223
't Gruthuuske	2016		87.715	5.938	-6.502	87.151
Kiezebrink	2018	150.000	110.898	6.890		117.788
Bibliotheek	2018	60.000	45.472	11.799		57.271
Achter de molen	2016	20.000	30.592	13.871	-3.122	41.341
Vitens locatie	2019	50.000	5.391	3.513		8.904
Waterinkweg	2021	100.000		15.302		15.302
De Koele II	2021	100.000		5.550		5.550
Muldersweg II	2021	100.000		514		514
Oosterbouwlanden	2021			41.125		41.125
			420.749	303.237	-9.624	714.362

Vorbereiding: Bedrijventerrein 't Febriek Zuid II: Met het bedrijventerrein 't Febriek Zuid II komen er nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Lemelerveld. Het betreft een gemengd bedrijventerrein ingesloten tussen de Handelsweg en de Achterkampsweg. De verwachting is dat het bestemmingsplan 't Febriek Zuid II in Q2 2022 aan uw raad wordt voorgelegd ter vaststelling. Daarna volgt de fase voor het bouwrijp maken, waarbij parallel het verkoopproces wordt gestart. Van het plangebied (ca. 9,1 ha) wordt ca. 5,6 ha uitteefbaar.

Vorbereiding Oosterdalfsen Noord (Oosterdalfsen II): De laatste bouwkvavels zijn uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen. Daarom is begonnen aan de werkzaamheden om te komen tot een nieuw woonuitbreidingsgebied ten noorden van Oosterdalfsen. In dit nieuwe woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord (Oosterdalfsen II) zullen naar verwachting circa 300 woningen bestaande uit verschillende types (vrijstaand, twee onder een kap, rijen (grondgebonden) en appartementen (gestapeld)) worden gebouwd. Er zal met name aandacht worden gegeven aan het bouwen van woningen voor senioren en starters. Het is de bedoeling om in 2023 te gaan beginnen met de uitgifte van bouwkvavels in dit woonuitbreidingsgebied

Vorbereiding 't Gruthuuske:

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

Kiezebrink Dalfsen: in 2021 zijn enkele plan aanpassingen uitgevoerd naar aanleiding van opmerkingen van de provincie. Momenteel loopt er nog een geluidsonderzoek. De planning is om het stedenbouwkundig plan aan uw raad voor te leggen medio 2022, gevolgd door het ontwerp bestemmingsplan. Naast boerenerf woningen is er mogelijk ook ruimte voor tiny houses.

Voormalige bibliotheek Nieuwleusen: in 2021 is het ontwerp stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de omwonenden van de locatie. Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is besloten het plan aan te passen. Het aangepaste plan wordt in 2022 opnieuw besproken met de omwonenden. De planning is om medio 2022 het stedenbouwkundig plan voor te leggen aan uw raad gevolgd door het ontwerp bestemmingsplan.

Achter de Molen Hoonhorst: Onze grondpositie (voormalige bibliotheek en sportzaal) wordt ingebracht in een grotere ontwikkeling. Een projectontwikkelaar trekt dit project. Medio 2022 verwachten we meer duidelijkheid te kunnen geven over de status van dit project.

Vitens Dalfsen: De locatie is in 2021 niet in ontwikkeling genomen maar aangehouden vanwege mogelijke kansen voor een ruiltransactie met een ontwikkeling in het Centrumplan. In 2022 wordt de planvorming opnieuw opgestart. De ruiltransactie is niet meer in beeld.

Waterinkweg Lemelerveld: In 2021 heeft u krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van gronden in Lemeleveld, locatie Waterinkweg. Dit ten behoeve van uitbreiding met woningbouw. Naast het krediet voor aankoop heeft u krediet beschikbaar gesteld (€ 100.000,-) als voorbereiding op de planontwikkeling. We zijn in 2021 gestart met de eerste voorbereidingen en verwachten u in 2022 een stedenbouwkundig plan voor te kunnen leggen, gevolgd door een ontwerp bestemmingsplan

De Koele II Hoonhorst:

In 2021 heeft u krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van gronden in Hoonhorst, locatie De Koele 2. Dit ten behoeve van uitbreiding met woningbouw. Naast het krediet voor aankoop heeft u krediet beschikbaar gesteld (€ 100.000,-) als voorbereiding op de planontwikkeling. We zijn in 2021 gestart met de eerste voorbereidingen en we verwachten u in 2022 een stedenbouwkundig plan voor te kunnen leggen, gevolgd door een ontwerp bestemmingsplan.

Muldersweg II

Binnenkort worden de laatste bouwkeuzes uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied Muldersweg. Daarom is begonnen aan de werkzaamheden om te komen tot een nieuw woonuitbreidingsgebied ten noorden van Muldersweg. In dit nieuwe woonuitbreidingsgebied Muldersweg II zullen naar verwachting circa 24 woningen bestaande uit verschillende types (vrijstaand, twee onder een kap, rijen (grondgebonden) worden gebouwd. Er zal met name aandacht worden gegeven aan het bouwen van woningen voor senioren en starters. Het is de bedoeling om in 2023 te gaan beginnen met de uitgifte van bouwkeuzes in dit woonuitbreidingsgebied.

Oosterbouwlanden

In 2021 zijn de eerste verkenningen gemaakt voor een nieuwe grondexploitatie Oosterbouwlanden. In 2022 zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd en zal verder onderzocht worden of een grondexploitatie haalbaar is.

4.2 Beschikbare grondposities

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geclassificeerd als nog niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden. Niet in exploitatie genomen (bouw)grond is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen sprake van een grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden zijn voornamelijk ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet worden in de exploitaties. Deze gronden worden in de jaarrekening geclassificeerd als materiële vaste activa. Vanaf het boekjaar 2019 is hier een categorie aan toegevoegd, namelijk 'warme gronden'. Er zijn wel een aantal gronden die op korte termijn in exploitatie komen, maar die naar verwachting op dit moment nog niet geclassificeerd kunnen worden als warme gronden, aangezien ze niet aan alle voorwaarden¹ van warme gronden voldoen. Voor de volledigheid hebben we de gronden die binnenkort in ontwikkeling komen wel apart weergegeven. Daarnaast zijn voor de gronden die binnenkort in exploitatie gaan al concept doorrekeningen gemaakt die laten zien dat er minimaal een kostendekkende exploitatie zal zijn.

Gronden binnenkort in exploitatie	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
Oosterdalsen II	187.940	8.156.842	34,08
Kiezebrink	26.472	615.000	17,78
Waterinkweg	99.410	1.767.277	22,32
Achter de molen Hoonhorst	1.286	65.525	50,95
Totaal		10.604.644	

Periodiek wordt beoordeeld of er een afwaardering van gronden nodig is. Jaarlijks worden risicoposten beoordeeld en worden gronden met een hoog risico getaxeerd. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2020. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Gezien de grondprijsontwikkelingen in de laatste jaren is de verwachting dat de waarde niet gedaald is. In onderstaande tabel zijn de grondposities en de grondwaarde per m2 opgenomen van de overige gronden.

Overige gronden	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
t Fabriek Zuid II	88.269	1.091.220	12,36
Vitens locatie	2.530	131.225	51,87
Molenstraat 14	939	-	-
't Gruthuuske	1.349	48.852	36,21
Oosterbouwlanden	59.400	1.544.828	26,00
Nieuwleusen Midden	5.370	-	-
De Meulehoek	1.085	-	-
Paltheweg	122.820	491.280	4,00
Westeinde brandweerkazerne	2.908	-	-
Westeinde	38.155	152.620	4,00
De Grift IV	44.618	178.472	4,00
Pr. Margrietstraat	7.795	126.157	16,18
Zwarteweg	16.415	0	-
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	31,36
Totaal		3.799.654	

¹ Voorwaarden warme gronden:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden

5. Risicomanagement / Weerstandsvermogen

5.1 Risicomanagement

De jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties zijn onderdeel van de risicobeheersing. Jaarlijks worden de exploitaties herzien en worden de inschattingen van toekomstige kosten en opbrengsten beoordeeld en waar nodig aangepast. Voorzienbare risico's worden verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. Als de risico's inzichtelijk zijn wordt er gekeken hoe deze 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 op, of het effect van risico's zoveel mogelijk te beperken.
- Overdragen of delen van een risico. In dat geval wordt geprobeerd het risico (gedeeltelijk) uit te sluiten door overdracht aan een derde partij of te delen met een derde partij.
- Accepteren van een risico. Dat kan bijvoorbeeld zijn door in financiële zin alvast een voorziening te treffen voor als het risico optreedt.

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

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

Proces

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

In het onderstaande overzicht zijn de totale risico's per complex opgenomen (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	Risico MPG 2022	Risicoprofiel MPG 2022	Risico begroting 2021	Risicoprofiel Begroting 2021
Grift III	-	-	-	-
Subtotaal bedrijventerreinen	-	-	-	-
De Gerner Marke	-	-	199.000	185.000
Waterfront	-	-	-	-
Oosterdalfsen	-	-	152.640	-
Oosterdalfsen Noord	-	-	500.000	500.000
Westerbouwalanden Noord	59.000	-	175.000	-
De Nieuwe Landen	-	-	23.760	-
De Nieuwe Landen II	-	-	-	-
De Koele	-	-	-	-
De Koppeling	-	-	-	-
Muldersweg	-	-	-	-
Agnieten College	-	-	-	-
De Wieken	-	-	-	-
Subtotaal woningbouwlocaties	59.000	-	1.050.400	685.000
1% rentestijging	165.000	165.000	451.000	451.000
Kostenstijging & opbrengsten daling	635.000	635.000	785.000	785.000
Risico POC methode	1.000.000	500.000	250.000	250.000
VPb	200.000	200.000	119.000	119.000
Subtotaal	2.000.000	1.500.000	1.605.000	1.605.000
Totaal	2.059.000	1.500.000	2.655.400	2.290.000

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat de project-specifieke risico's zijn afgenomen en dat eventuele risico's meer opgevangen kunnen worden binnen de grondexploitaties. In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor het risico op een rentestijging van 1% is bovenop het huidige werkelijke risico een risicobuffer opgenomen.

Het grootste risico heeft betrekking op het risico van prijsstijgingen en opbrengstendaling. In de actualisaties is gerekend met de huidige prijzen. Door de sterk stijgende prijzen in afgelopen jaar blijft het risico bestaan dat dit niet volledig vertaald is in de berekeningen. De verwachting is dat de geprognosticeerde stijging van verkoopprijzen wel kan worden doorgevoerd, al zijn de verkoopprijzen afgelopen jaar geactualiseerd op basis van marktonderzoeken.

In de afgelopen periode worden we geconfronteerd met hoge inflatiecijfers en stijgende rente. Onder andere veroorzaakt door schaarste op de markt en de oorlog in Oekraïne. Het is lastig in te schatten hoe groot de impact hiervan is op de grondexploitaties. Dit heeft betrekking op de stijging in kosten, maar ook de mogelijkheid om dit door te vertalen in de grondprijzen. De effecten zijn niet expliciet meegenomen in de risico analyse, maar zullen gedekt moeten worden uit het risico voor de algemene kosten en opbrengsten stijging.

In het risico profiel is rekening gehouden met de risico's dat door middel van de vastgestelde methode voor winstnemingen het resultaat terug geboekt moet worden. In 2021 is door aanpassingen in de exploitaties zichtbaar dat circa 1 mln. aan winst teruggedraaid moet worden. In het risicoprofiel is hierdoor rekening gehouden dat 50% van de huidige terugnemingen nogmaals kan voorkomen.

Op basis van het bovengenoemde wordt een risicototaal van circa € 1,5 mln. gelopen. Bij de inschatting van de risico's is er rekening gehouden dat niet alle risico's zich gelijktijdig voordoen. De gemeente moet voor het totale risico voldoende buffers hebben om deze op te vangen. Dit wordt bij het weerstandsvermogen nader toegelicht.

5.2 Weerstandsvermogen

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

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

de reserve van € 1,5 miljoen benodigd. Bij het opstellen van de MPG wordt de risicoanalyse herzien en wordt ook beoordeeld in hoeverre de huidige reserve toereikend is.

Het verloop van de reserve over de afgelopen jaren wordt als volgt weergegeven:

	2018	2019	2020	2021
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.311.000	2.400.000	2.300.000	1.500.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	3.570.000	4.787.000	2.679.000	2.433.000
Bijdrage reserve vrij besteedbaar	1.259.000	2.387.000	379.000	933.000

In 2021 kan € 933.000 worden afgedragen aan de algemene reserve vrij besteedbaar. Deze vrijval wordt met name veroorzaakt door een sterke teruggang in de risico's die worden gelopen in de grondexploitaties.

6. Duurzaamheid

Energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn strategische opgaven voor de toekomst van Dalfsen. Dalfsen heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan en wil toewerken naar een klimaatadaptieve, energieneutrale en circulaire gemeente, waarin het goed wonen, werken en verblijven is.

Om de doelen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit te kunnen realiseren zal de komende jaren een grotere inspanning geleverd moeten worden dan tot op heden het geval is. Uitgangspunt is dat gebiedsontwikkelingen toekomstbestendig worden uitgevoerd, maar dat dit niet wordt afgewenteld op andere gebieden. Er is een toenemende vraag naar energiezuinige woningen. Kopers realiseren zich dat dit leidt tot lagere kosten op de lange termijn. Ontwikkelaars zien dat aardgasvrije BENG-woningen beter verkopen dan standaard woningen.

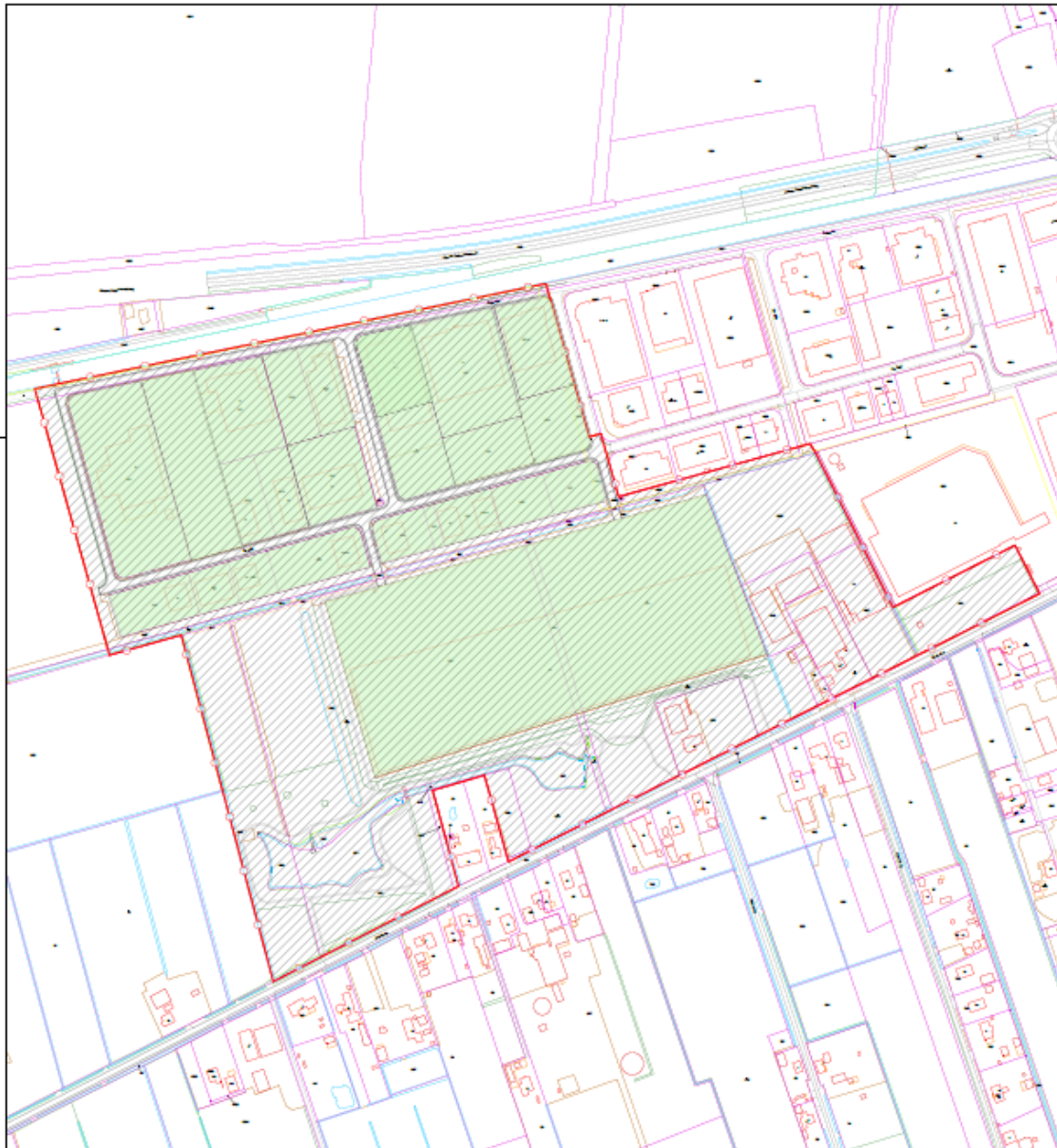
Hoewel de wettelijke plicht om nieuwbouwwoningen op het aardgasnet aan te sluiten pas op 1 juli 2018 is vervallen, is aardgasvrije nieuwbouw in onze gemeente al jaren gemeengoed. Niet alleen op het punt van duurzaam energieverbruik is Dalfsen koploper, maar ook op het gebied van duurzame energieopwekking. Het aantal zonnepanelen ligt hier bijvoorbeeld ruim boven het landelijk gemiddelde.

Bewustwording is en blijft een rol van de gemeente, maar is minder noodzakelijk geworden doordat bewoners en bedrijven op diverse manieren met duurzaamheid in aanraking komen. Dalfsen is koploper waar het gaat om burgerinitiatieven voor duurzaamheid. Met onze vijf Duurzame Dorpen die allerlei projecten ontwikkelen, wordt samenwerking tussen inwoners, bedrijven en de overheid werkelijkheid. Ook met Duurzaam (T)huis heeft Dalfsen een goedlopend project in handen.


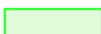

In 2017 is het programma *Nieuwe Energie Overijssel* (NEO) gestart. Hierin werkt de provincie met zeven kernpartners, waaronder gemeenten en corporaties, aan één ambitie: een aardgasvrij Overijssel in 2050. Onderdeel van dit programma is 'Nieuwe Energie' in de bebouwde omgeving. Het programma gaat uit van een wijkgerichte en/of gebiedsgerichte benadering, heeft onder andere betrekking op sociale huurwoningen en biedt financieringsmogelijkheden en voordelen door schaalvergroting. Voor de sociale huursector heeft de provincie een participatief proces gestart waarin woningcorporaties, gemeenten en provincie de huidige staat van het corporatiebezit in beeld brengen, gerealiseerde duurzaamheidsprojecten beschrijven en concrete duurzaamheidsafspraken voor 2023 formuleren.

7. Exploitatie opzetten

7.1 Grift III



NE:
 * Inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven
 * Verkaveling uitgiftebaar indicatief

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

Wijz.	Datum	Get.	Gez.	Aard van de wijzigingen	
				Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl	
				Project: Nieuwiesen Grift III	
Oprachtgever: Gemeente Dalfsen				Schaal: 1:3500	
Onderwerp: Grex (overzicht)				Formaat: Tek nr.:	
				A3 Status: In bewerking	

SAMENVATTING

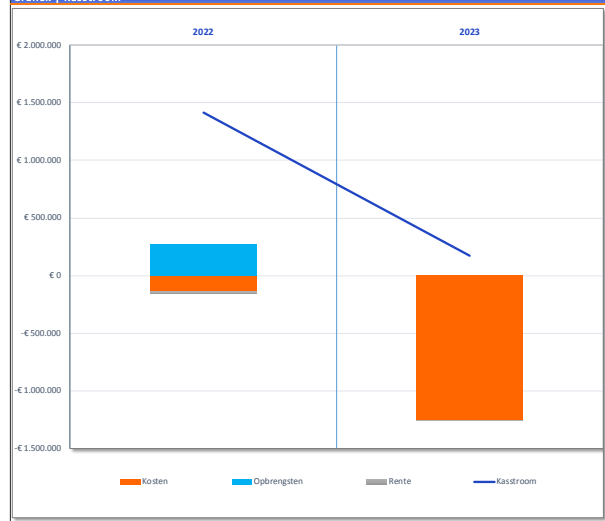
Projectgegevens

Naam exploitatie: Bedrijventerrein Grift III, Nieuwleusen
 Deelexploitatie: ...
 Variant: Versie 1.0 | dd. 01-01-2022

Financieel resultaat

Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 4.166.875	€ 4.166.875	€ -	€ -	47%
Tijdelijk beheer	€ 10.032	€ 10.032	€ -	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 1.326.832	€ 963.944	€ 362.888	€ -	15%
Woonrijp maken	€ 894.717	€ 79.497	€ 815.220	€ -	10%
Plankosten	€ 1.107.183	€ 924.867	€ 182.315	€ -	12%
Afdrachten	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ -	€ -	11%
Overige / onverdeeld	€ 396.664	€ 396.664	€ -	€ -	4%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 8.902.303	€ 7.541.879	€ 1.360.424	€ -	100%
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Niet-wonen	€ 11.065.346	€ 10.785.398	€ 279.948	€ -	91%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 4.109	€ 4.109	€ -	€ -	0%
Subsidies	€ 169.486	€ 169.486	€ -	€ -	1%
Bijdragen	€ 951.346	€ 951.346	€ -	€ -	8%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 12.182.069	€ 11.902.121	€ 279.948	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 3.279.766	€ 4.360.241	€ 1.080.476	€ -	
Rente en index					
Rentekosten	€ 3.071.321	€ 3.092.592	€ 21.271	€ -	
Indexatie kosten	€ 36.481				
Indexatie opbrengsten	€ -				
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 1.267.650				
Saldo eindwaarde (per 31-12-2023)	€ 171.964	(voordelig)			
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 168.576	(voordelig)			

Grafiek | Kasstroom



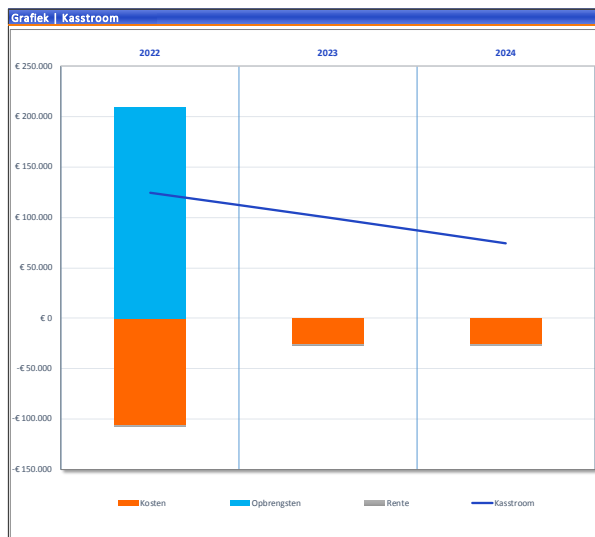
7.2 De Gerner Marke

Geen tekening beschikbaar van het plangebied. Het plan zit in de afronding, waardoor er geen actuele tekeningen zijn gemaakt

SAMENVATTING

Projectgegevens	
Naam exploitatie:	De Gerner Marke, Dalfsen
Deelexploitatie:	...
Variant:	Versie 1.0 dd. 1-1-2022

Post	Financieel resultaat			
	Totaal	Gerealliseerd	Restant	
Startwaarde				
Kosten				
Verwerving	€ 7.062.170	€ 7.062.170	€ -	30%
Tijdelijk beheer	€ 1.954	€ 1.954	€ -	0%
Bouwrwijp maken	€ 4.628.655	€ 4.628.655	€ -	20%
Woonrijp maken	€ 499.698	€ 367.198	€ 132.500	2%
Plankosten	€ 1.189.473	€ 1.165.398	€ 24.075	5%
Afdrachten	€ 992.000	€ 992.000	€ -	4%
Overige / onverdeeld	€ 8.824.921	€ 8.824.921	€ -	38%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 23.198.871	€ 23.042.296	€ 156.575	100%
Opbrengsten				
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 25.348.580	€ 25.348.580	€ -	97%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 417.089	€ 207.089	€ 210.000	2%
Subsidies	€ 299.970	€ 299.970	€ -	1%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 26.065.639	€ 25.855.639	€ 210.000	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 2.866.768	€ 2.813.343	€ 53.425	
Rente en index				
Rentekosten	€ 2.790.286	€ 2.792.989	€ 2.702-	
Indexatie kosten	€ 2.273			
Indexatie opbrengsten	€ -			
Resultaat grondexploitatie				
Saldo boekwaarde	€ 20.355			
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 74.209	(voordelig)		
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 72.027	(voordelig)		

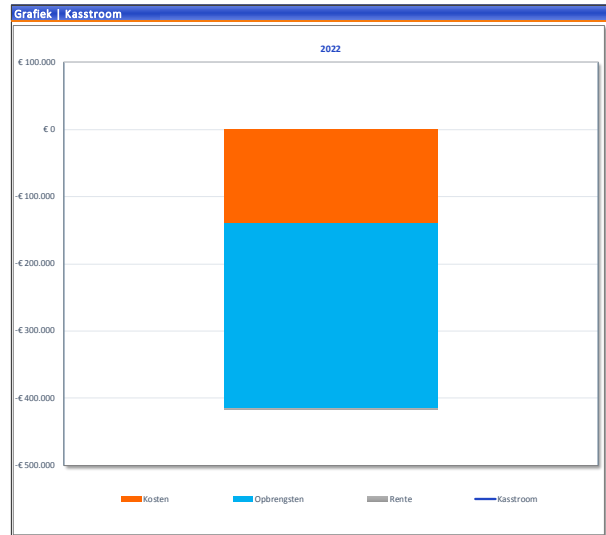


7.3 Waterfront

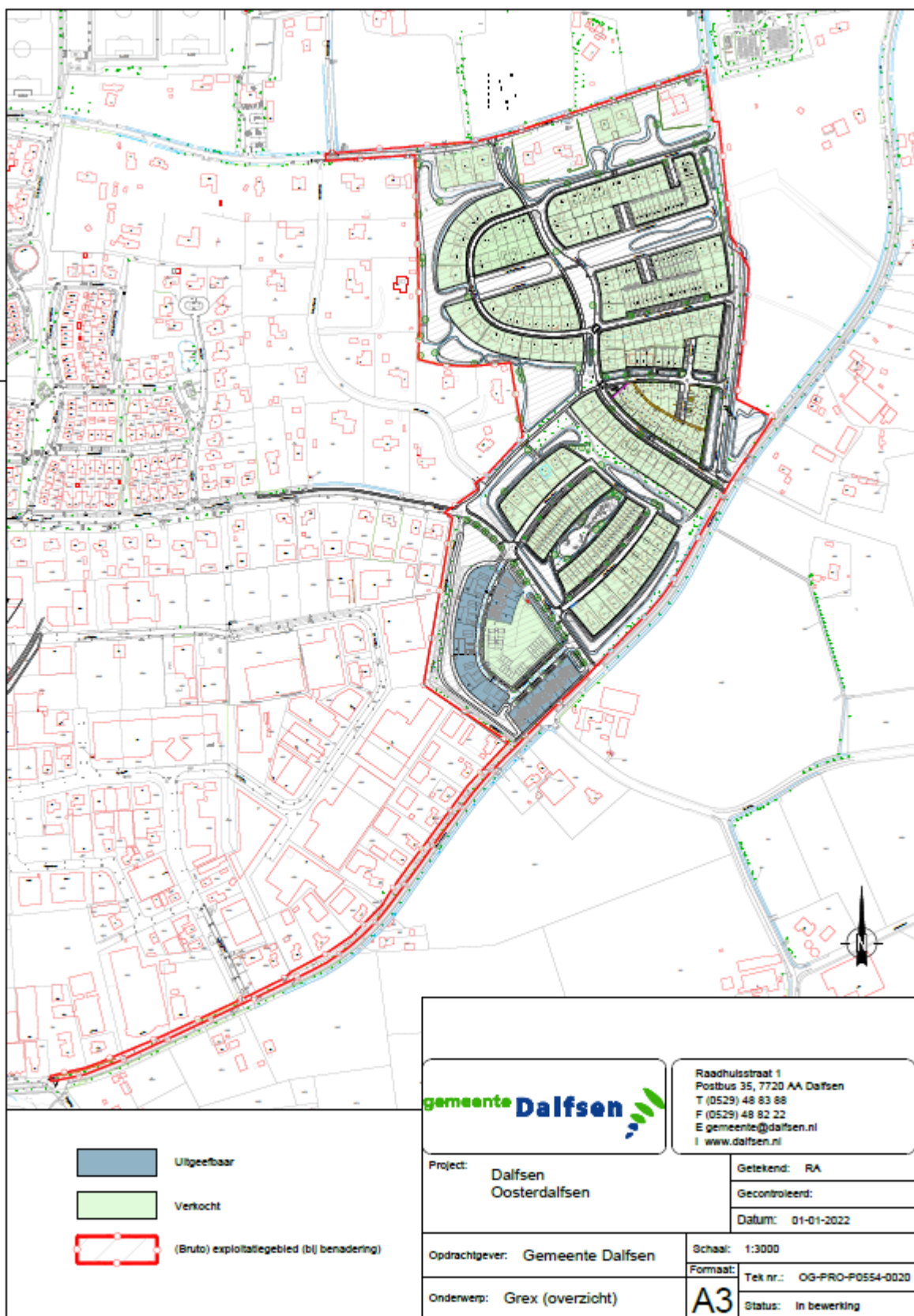
Geen tekening beschikbaar van het plangebied. Het plan zit in de afronding, waardoor er geen actuele tekeningen zijn gemaakt

SAMENVATTING	
Projectgegevens	
Naam exploitatie: Waterfront, Dalfsen	
Deelexploitatie: ...	
Variant: Versie 1.0 dd. 1-1-2022	

Financieel resultaat				
Post	Totaal	Gerealliseerd		Restant
		Startwaarde		
Kosten				
Verwerving	€ 983.807	€ 983.807	€ -	9%
Tijdelijk beheer	€ 861	€ 861	€ -	0%
Bouwramp maken	€ 3.145.950	€ 3.145.950	€ -	28%
Woonrijp maken	€ 900.552	€ 780.402	€ 120.149	8%
Plankosten	€ 1.003.499	€ 985.477	€ 18.022	9%
Afdrachten	€ 2.347.000	€ 2.347.000	€ -	21%
Overige / onverdeeld	€ 2.866.191	€ 2.866.191	€ -	25%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 11.247.860	€ 11.109.689	€ 138.172	100%
Opbrengsten				
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 3.500.003	€ 3.500.003	€ -	32%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 238.264	€ 38.736	€ 277.000	-2%
Subsidies	€ 7.641.968	€ 7.641.968	€ -	69%
Bijdragen	€ 187.162	€ 187.162	€ -	2%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 11.090.869	€ 11.367.869	€ 277.000	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)				
	€ 156.991	€ 258.180	€ 415.172	
Rente en index				
Rentekosten	€ 194.808	€ 192.373	€ 2.435	
Indexatie kosten	€ -			
Indexatie opbrengsten	€ -			
Resultaat grondexploitatie				
Saldo boekwaarde	€ 450.554			
Saldo eindwaarde (per 31-12-2022)	€ 37.817	(voordelig)		
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 37.075	(voordelig)		



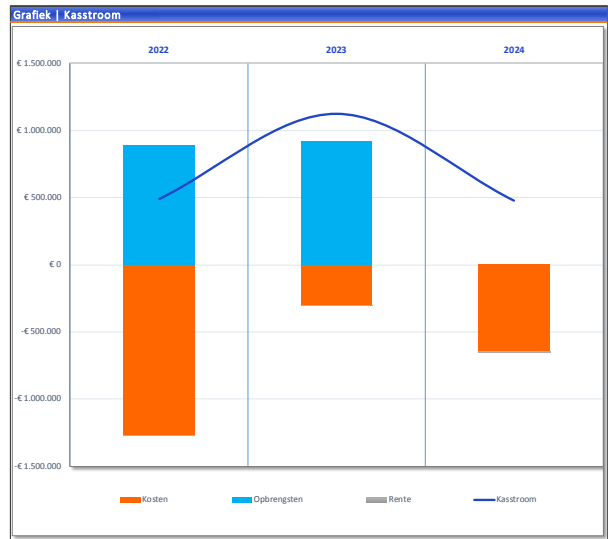
7.4 Oosterdalfsen



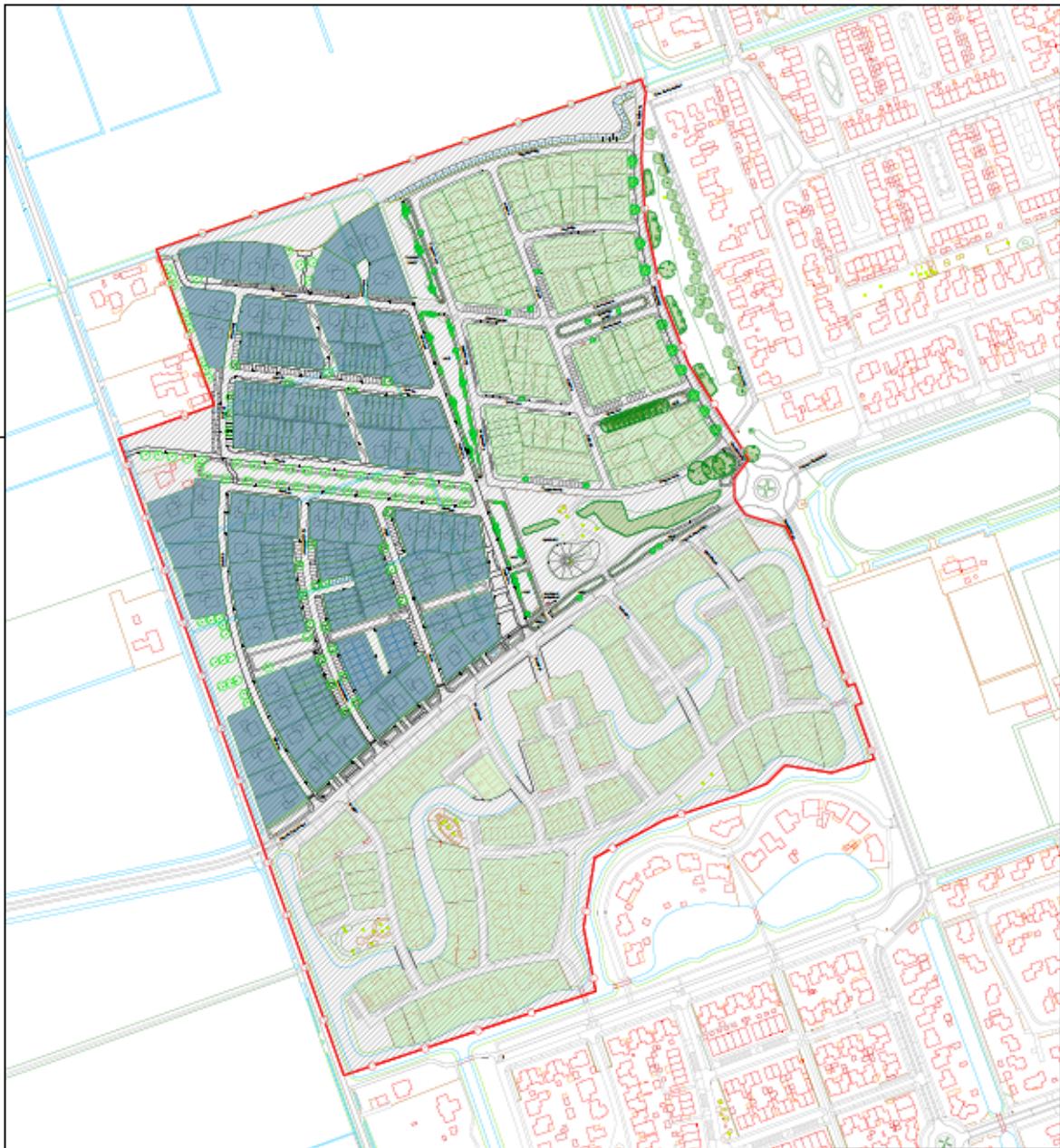
SAMENVATTING

Projectgegevens
Naam exploitatie: Oosterdalfsen
Deelexploitatie: ...
Variant: Versie 1.0 dd. 1-1-2022

Financieel resultaat				
Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant
		Startwaarde		
Kosten				
Verwerving	€ 7.118.558	€ 7.118.558	€ -	42%
Tijdelijk beheer	€ 14.736	€ 14.736	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 1.941.934	€ 1.655.934	€ 286.000	11%
Woonrijp maken	€ 2.690.690	€ 1.519.190	€ 1.171.500	16%
Plankosten	€ 2.471.591	€ 2.246.378	€ 225.213	15%
Afdrachten	€ 1.784.000	€ 1.784.000	€ -	10%
Overige / onverdeeld	€ 987.391	€ 503.016	€ 484.375	6%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 17.008.900	€ 14.841.812	€ 2.167.088	100%
Opbrengsten				
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 15.842.063	€ 15.169.763	€ 672.300	84%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 1.169.801	€ 55.191	€ 1.114.610	6%
Subsidies	€ 1.430.660	€ 1.430.660	€ -	8%
Bijdragen	€ 492.000	€ 492.000	€ -	3%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 18.934.524	€ 17.147.614	€ 1.786.910	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 1.925.623	€ 2.305.802	€ 380.178-	
Rente en index				
Rentekosten	€ 1.425.932	€ 1.440.388	€ 14.456-	
Indexatie kosten	€ 45.963			
Indexatie opbrengsten	€ 26.804			
Resultaat grondexploitatie				
Saldo boekwaarde	€ 865.414			
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 480.532	(voordelig)		
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 452.816	(voordelig)		



7.5 Westerbouwlanden Noord



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

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

Wijz.	Datum	Get.	Gez.	Aard van de wijzigingen	
				Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 63 88 F (0529) 48 62 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl	
				Project: Nieuwleusen Westerbouwlanden Noord	
Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen				Schaal: 1:3000	
Onderwerp: Grex (overzicht)				Formaat: A3 Tek nr.: Status: In bewerking	

SAMENVATTING

Projectgegevens

Naam exploitatie: Westerbouwlanden Noord, Nieuweusen
 Deelexploitatie: ...
 Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

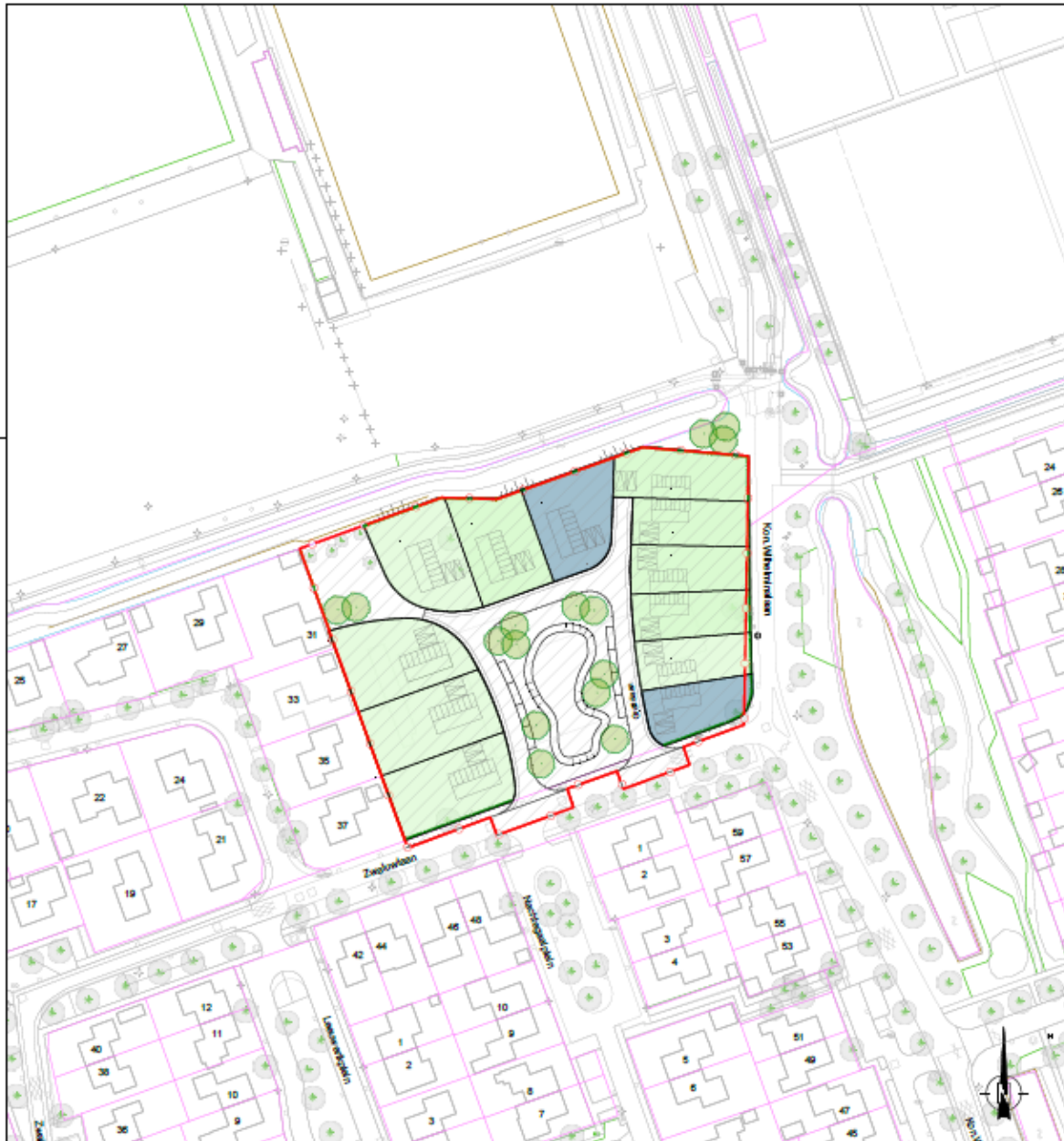
Financieel resultaat

Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 8.099.826	€ 8.099.826	€ -	36%	
Tijdelijk beheer	€ 23.162	€ 23.162	€ -	0%	
Bouwrijp maken	€ 4.483.100	€ 3.584.200	€ 898.900	20%	
Woonrijp maken	€ 3.138.657	€ 864.541	€ 2.274.116	14%	
Plankosten	€ 2.197.490	€ 1.484.104	€ 713.386	10%	
Afdrachten	€ 1.009.410	€ 1.009.410	€ -	4%	
Overige / onverdeeld	€ 3.836.478	€ 3.836.478	€ -	17%	
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 22.788.122	€ 18.901.720	€ 3.886.402	100%	
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ 2.659.540	€ 324.600	€ 2.334.940	9%	
Woningen vrije sector	€ 27.740.039	€ 15.030.297	€ 12.709.742	90%	
Niet-wonen	€ 118.722	€ 118.722	€ -	0%	
Parkeren	€ -	€ -	€ -	0%	
Overige grondopbrengsten	€ 426.532	€ 426.532	€ -	1%	
Subsidies	€ -	€ -	€ -	0%	
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	0%	
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 30.944.833	€ 15.900.151	€ 15.044.682	100%	
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 8.156.711	€ 3.001.570	€ 11.158.280		
Rente en index					
Rentekosten	€ 4.383.897	€ 4.338.707	€ 45.190		
Indexatie kosten	€ 300.987				
Indexatie opbrengsten	€ 1.263.499				
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 7.340.276				
Saldo eindwaarde (per 31-12-2029)	€ 4.735.326	(voordelig)			
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 4.041.555	(voordelig)			

Grafiek | Kasstroom



7.6 Agnieten College



<p>  Uitgeefbaar  Verkocht  (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering) </p>		<p> gemeente Dalfsen Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl </p>	
<p> Project: Nieuwewiesen Agnietencollege </p>		<p> Getekend: RA Gecontroleerd: Datum: 01-01-2022 </p>	
<p> Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen </p>		<p> Schaal: 1:1000 Formaat: </p>	
<p> Onderwerp: Grex (overzicht) </p>		<p> A3 Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020 Status: In bewerking </p>	

SAMENVATTING

Projectgegevens

Naam exploitatie: Agnieten College
 Deelexploitatie: ...
 Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

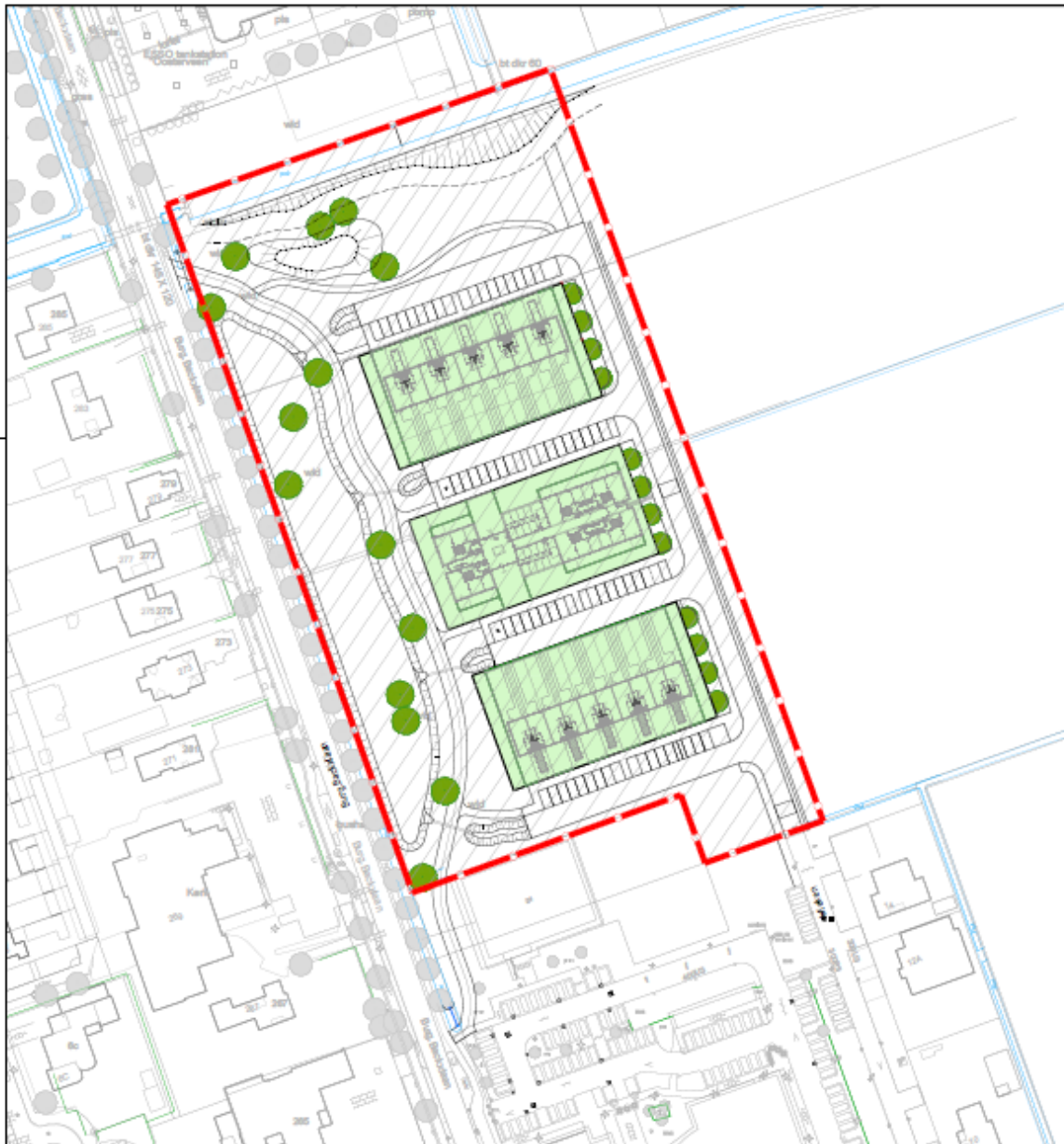
Financieel resultaat


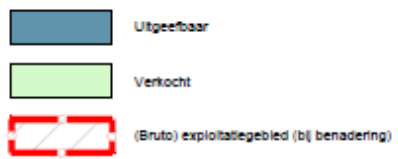

Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 134.440	€ 134.440	€ -	€ -	12%
Tijdelijk beheer	€ 590	€ 590	€ -	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 101.313	€ 101.313	€ -	€ -	9%
Woonrijp maken	€ 133.054	€ 3.054	€ 130.000	€ -	12%
Plankosten	€ 165.064	€ 140.857	€ 24.207	€ -	15%
Afdrachten	€ 495.000	€ 495.000	€ -	€ -	45%
Overige / onverdeeld	€ 65.914	€ 12.414	€ 53.500	€ -	6%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 1.095.374	€ 887.667	€ 207.707	€ -	100%
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 1.466.931	€ 1.231.575	€ 235.356	€ -	103%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 15.425	€ 15.425	€ -	€ -	-1%
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 1.451.506	€ 1.216.150	€ 235.356	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 356.132	€ 328.483	€ 27.649	€ -	
Rente en index					
Rentekosten	€ 10.550	€ 2.171	€ 12.721	€ -	
Indexatie kosten	€ 6.564				
Indexatie opbrengsten	€ -				
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 326.312				
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 360.118	(voordelig)			
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 339.347	(voordelig)			

Grafiek | Kasstroom



7.7 De Wieken



		<p>NB: * inrichting openbare ruimte indicatief weergegeven * Verkaveling uitgeefbaar indicatief</p>	
			
<p>Project: Nieuwleusen Oosterbouwlanden</p>		<p>Raadhuisstraat 1 Postbus 35, 7720 AA Dalfsen T (0529) 48 83 88 F (0529) 48 82 22 E gemeente@dalfsen.nl I www.dalfsen.nl</p>	
<p>Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen</p>		<p>Getekend: RA Gecontroleerd: Datum: 01-01-2022</p>	
<p>Onderwerp: Grex (overzicht)</p>		<p>Schaal: 1:1000 Formaat: A3 Tek nr.: OG-PRO-P0554-0020 Status: In bewerking</p>	

SAMENVATTING

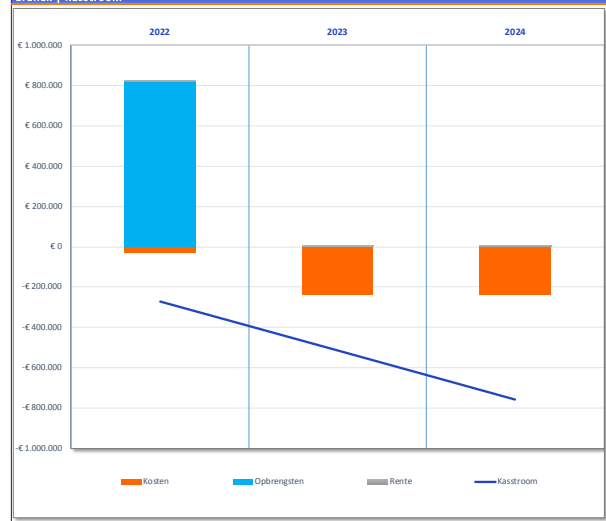
Projectgegevens

Naam exploitatie: De Wieken, Oosterbouwlonden deelplan2, Nieuwleusen
 Deelexploitatie: ...
 Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

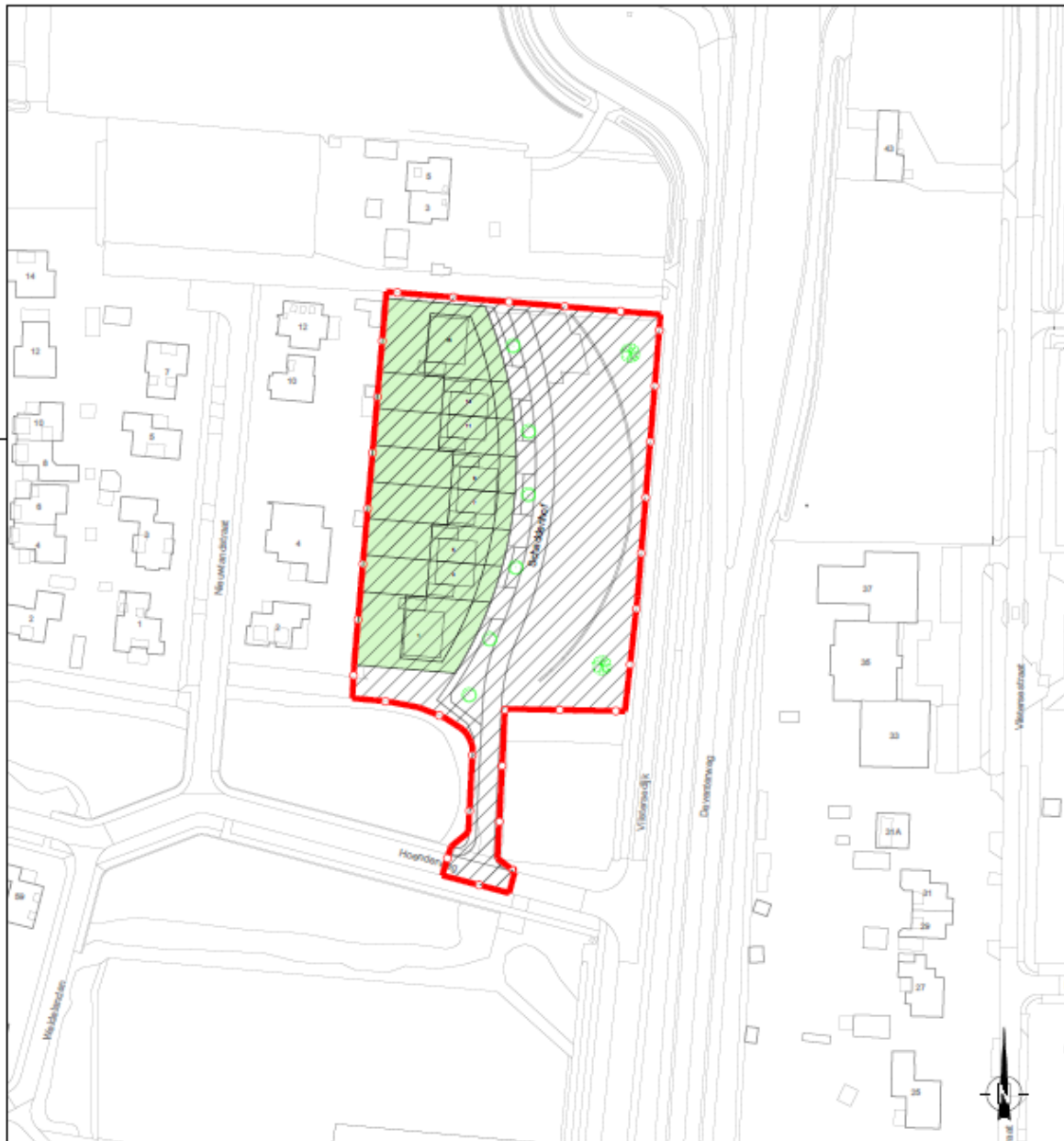
Financieel resultaat

Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 498.920	€ 498.920	€ -	€ -	39%
Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 220.193	€ 220.193	€ -	€ -	17%
Woonrijp maken	€ 407.915	€ 227	€ 407.688	€ -	32%
Plankosten	€ 165.881	€ 88.339	€ 77.541	€ -	13%
Afdrachten	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige / onverdeeld	€ 230	€ 230	€ -	€ -	0%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 1.293.139	€ 807.909	€ 485.229	€ -	100%
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ 739.432	€ -	€ 739.432	€ -	90%
Woningen vrije sector	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 79.976	€ -	€ 79.976	€ -	10%
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 819.408	€ -	€ 819.408	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 473.731	€ 807.909	€ 334.179	€ -	
Rente en index					
Rentekosten	€ 262.625	€ 245.822	€ 16.802	€ -	
Indexatie kosten	€ 20.610				
Indexatie opbrengsten	€ -				
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 1.053.732				
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 756.965	(nadelig)			
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 713.305	(nadelig)			

Grafiek | Kasstroom



7.8 De Nieuwe Landen



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

	Uitgiftebaar
	Verkocht/in optie
	(Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)

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

SAMENVATTING

Projectgegevens

Naam exploitatie: De Nieuwe Landen Schaddenhof, Lemelerveld
 Deelexploitatie: ...
 Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

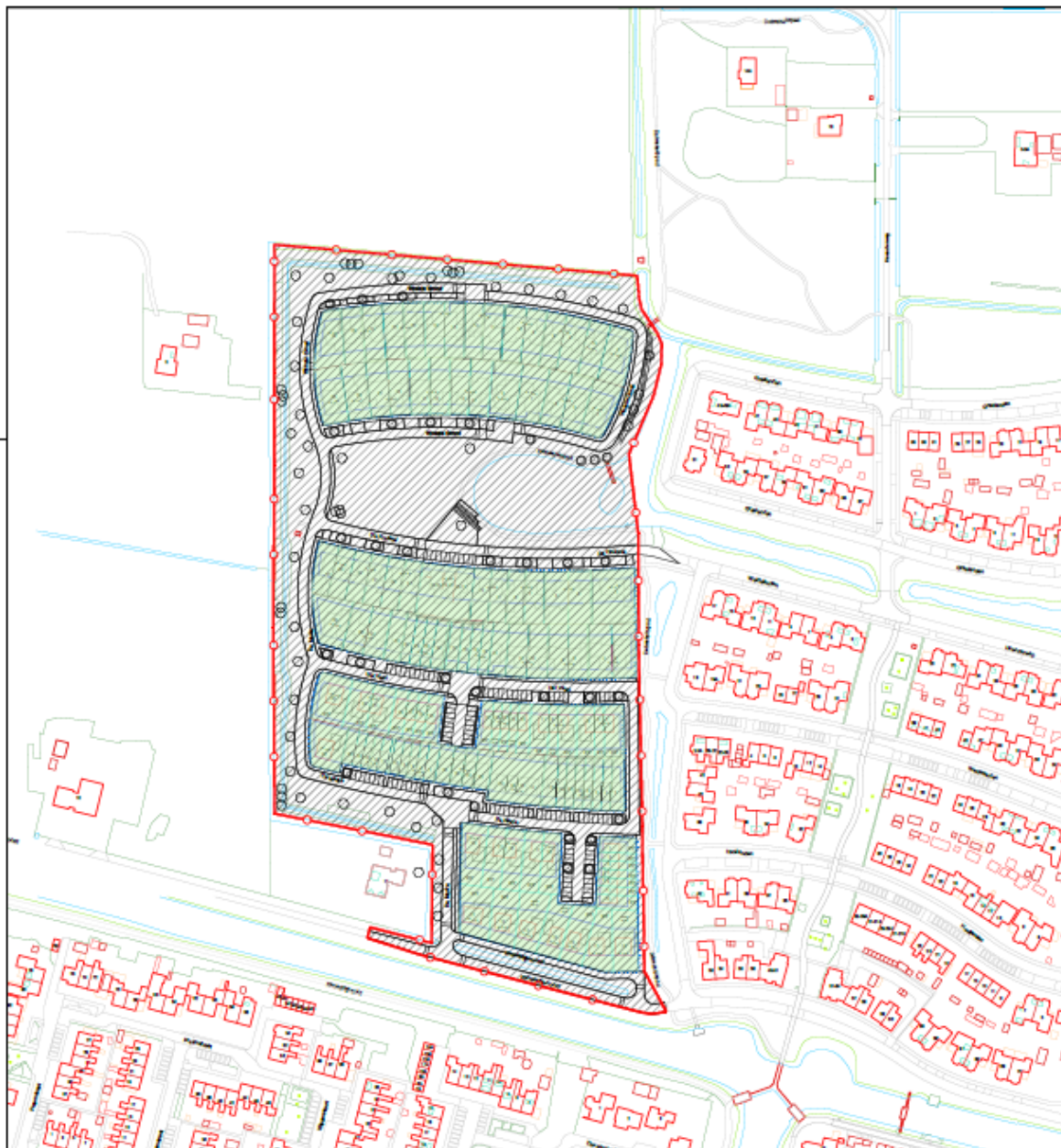
Financieel resultaat

Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 2.509.999	€ 2.509.999	€ -	€ -	26%
Tijdelijk beheer	€ 1.068	€ 1.068	€ -	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 3.126.976	€ 2.876.976	€ 250.000	€ -	33%
Woonrijp maken	€ 972.672	€ 711.472	€ 261.200	€ -	10%
Plankosten	€ 903.178	€ 821.296	€ 81.881	€ -	9%
Afdrachten	€ 2.095.015	€ 2.095.015	€ -	€ -	22%
Overige / onverdeeld	€ 137	€ 137	€ -	€ -	0%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 9.609.044	€ 9.015.963	€ 593.081	€ -	100%
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 11.187.814	€ 10.416.537	€ 771.277	€ -	100%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 6.147	€ 6.147	€ -	€ -	0%
Subsidies	€ 350	€ 350	€ -	€ -	0%
Bijdragen	€ 34.519	€ 34.519	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 11.228.830	€ 10.457.553	€ 771.277	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 1.619.786	€ 1.441.590	€ 178.196	€ -	
Rente en index					
Rentekosten	€ 1.554.297	€ 1.522.181	€ 32.116	€ -	
Indexatie kosten	€ 9.622				
Indexatie opbrengsten	€ 6.197				
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 80.591				
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 62.064	(voordelig)			
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 58.484	(voordelig)			


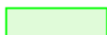

Grafiek | Kasstroom



7.9 De Nieuwe Landen II



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

-  Uitgiftebaar
-  Verkocht/in optie
-  (Bruto) exploitatiegebied (bij benadering)

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

SAMENVATTING

Projectgegevens

Naam exploitatie: De Nieuwe Landen II, Lemelerveld
 Deelexploitatie:
 Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

Financieel resultaat

Post	Totaal	Gerealiseerd	Restant	
	Startwaarde			
Kosten				
Verwerving	€ 1.683.912	€ 1.683.912	€ -	33%
Tijdelijk beheer	€ 12.384	€ 12.384	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 813.868	€ 813.868	€ -	16%
Woonrijp maken	€ 919.999	€ 127.703	€ 792.296	18%
Plankosten	€ 733.301	€ 591.276	€ 142.025	14%
Afdrachten	€ 917.109	€ 917.109	€ -	18%
Overige / onverdeeld	€ 20.302	€ 20.302	€ -	0%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 5.100.875	€ 4.166.553	€ 934.321	100%
Opbrengsten				
Woningen sociaal	€ 1.214.618	€ 495.273	€ 719.345	18%
Woningen vrije sector	€ 5.480.870	€ 4.248.895	€ 1.231.975	80%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 115.996	€ 115.996	€ -	2%
Subsidies	€ 10.123	€ 10.123	€ -	0%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 6.821.607	€ 4.870.287	€ 1.951.320	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 1.720.732	€ 703.734	€ 1.016.999	
Rente en index				
Rentekosten	€ 1.223.877	€ 1.231.898	€ 8.022	
Indexatie kosten	€ 42.949			
Indexatie opbrengsten	€ 72.324			
Resultaat grondexploitatie				
Saldo boekwaarde	€ 528.165			
Saldo eindwaarde (per 31-12-2026)	€ 526.231	(voordelig)		
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 476.624	(voordelig)		

Grafiek | Kasstroom



7.10 De Koele

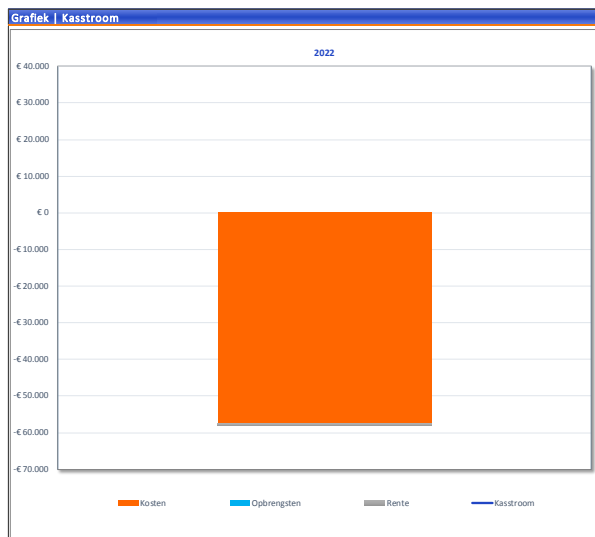
Geen tekening beschikbaar van het plangebied. Het plan zit in de afronding, waardoor er geen actuele tekeningen zijn gemaakt

SAMENVATTING

Projectgegevens

Naam exploitatie: De Koele, Hoonhorst
 Deelexploitatie: ...
 Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

Post	Financieel resultaat			
	Totaal	Gerealiseerd	Restant	
	Startwaarde			
Kosten				
Verwerving	€ 261.393	€ 261.393	€ -	9%
Tijdelijk beheer	€ 297	€ 297	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 623.923	€ 623.923	€ -	22%
Woonrijp maken	€ 176.669	€ 126.669	€ 50.000	6%
Plankosten	€ 309.791	€ 302.291	€ 7.500	11%
Afdrachten	€ 1.462.581	€ 1.462.581	€ -	52%
Overige / onverdeeld	€ 135	€ 135	€ -	0%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 2.834.789	€ 2.777.289	€ 57.500	100%
Opbrengsten				
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 2.999.146	€ 2.999.146	€ -	100%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 6.707	€ 6.707	€ -	0%
Subsidies	€ 217	€ 217	€ -	0%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 3.006.070	€ 3.006.070	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 171.282	€ 228.782	€ 57.500-	
Rente en index				
Rentekosten	€ 143.297	€ 143.859	€ 562-	
Indexatie kosten	€ -			
Indexatie opbrengsten	€ -			
Resultaat grondexploitatie				
Saldo boekwaarde	€ 84.922			
Saldo eindwaarde (per 31-12-2022)	€ 27.985	(voordelig)		
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 27.436	(voordelig)		



7.11 De Koppeling

Geen tekening beschikbaar van het plangebied. Het plan zit in de afronding, waardoor er geen actuele tekeningen zijn gemaakt

SAMENVATTING

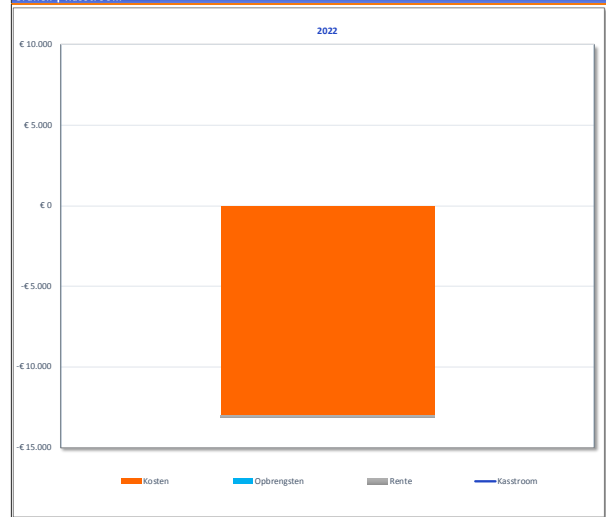
Projectgegevens

Naam exploitatie: De Koppeling, Lemelerveld
Deexploitatie:
Variant: Versie 1.0 | dd. 1-1-2022

Financieel resultaat

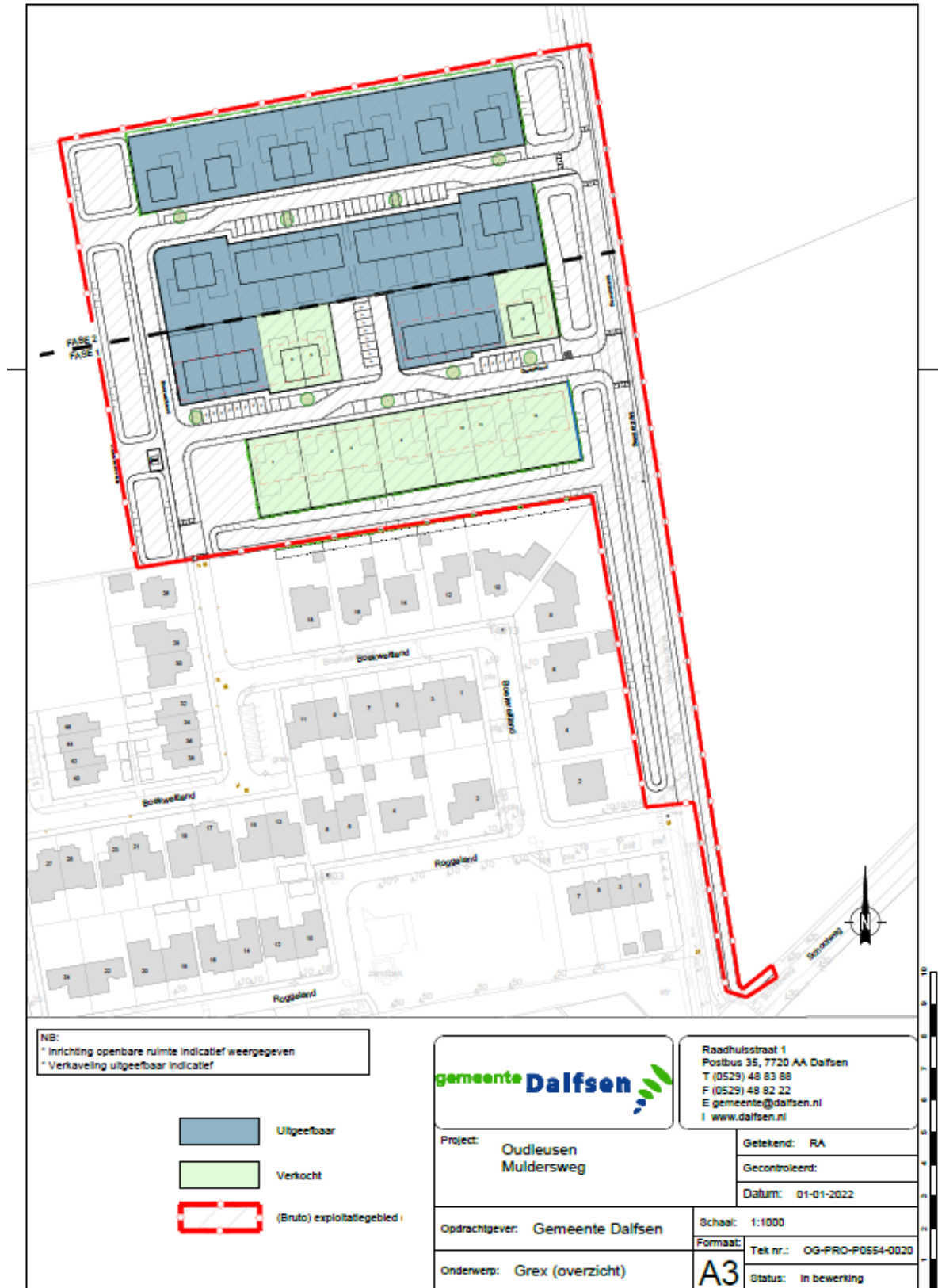
Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 24.510	€ 24.510	€ -	€ -	9%
Tijdelijk beheer	€ 17	€ 17	€ -	€ -	0%
Bouwruij maken	€ 12.809	€ 12.809	€ -	€ -	5%
Woonrij maken	€ 67.644	€ 57.644	€ 10.000	€ -	24%
Plankosten	€ 52.191	€ 49.191	€ 3.000	€ -	19%
Afdrachten	€ 122.276	€ 122.276	€ -	€ -	44%
Overige / onverdeeld	€ 132	€ 132	€ -	€ -	0%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 279.578	€ 266.578	€ 13.000	€ -	100%
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ 74.860	€ 74.860	€ -	€ -	26%
Woningen vrije sector	€ 215.716	€ 215.716	€ -	€ -	74%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 691	€ 691	€ -	€ -	0%
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 289.885	€ 289.885	€ -	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 10.307	€ 23.307	€ 13.000	€ -	
Rente en index					
Rentekosten	€ 1.738	€ 1.887	€ 149	€ -	
Indexatie kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	
Indexatie opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 21.420	€ -	€ -	€ -	
Saldo eindwaarde (per 31-12-2022)	€ 8.569	(voordelig)	€ -	€ -	
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 8.401	(voordelig)	€ -	€ -	

Grafiek | Kasstroom



7.12 Muldersweg

Fase 2 is nog in ontwikkeling (voorbereidingskrediet) en nog niet vastgesteld door de raad. Een eerste verkaveling is al wel ingetekend in onderstaande tekening. Aangezien er nog geen vastgestelde grondexploitatie is zijn de verkopen en kosten voor fase 2 zijn niet meegenomen in de actualisatie van Muldersweg.



SAMENVATTING

Projectgegevens

Naam exploitatie: 3.14 Muldersweg, Oudleusen
 Deelexploitatie: ...
 Variant: versie 1.0 | dd. 1-1-2022

Financieel resultaat

Post	Totaal	Gerealiseerd		Restant	
		Startwaarde			
Kosten					
Verwerving	€ 521.923	€ 521.923	€ -	€ -	45%
Tijdelijk beheer	€ 188	€ 188	€ -	€ -	0%
Bouwrijp maken	€ 175.724	€ 175.724	€ -	€ -	15%
Woonrijp maken	€ 207.048	€ 3.548	€ 203.500	€ -	18%
Plankosten	€ 240.023	€ 201.785	€ 38.239	€ -	21%
Afdrachten	€ 18.233	€ 18.233	€ -	€ -	2%
Overige / onverdeeld	€ 21	€ 21	€ -	€ -	0%
Totaal kosten (startwaarde 1-1-2022)	€ 1.163.161	€ 921.422	€ 241.739	€ -	100%
Opbrengsten					
Woningen sociaal	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Woningen vrije sector	€ 1.162.483	€ 776.789	€ 385.694	€ -	100%
Niet-wonen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Overige grondopbrengsten	€ 2.562	€ 2.562	€ -	€ -	0%
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	0%
Totaal opbrengsten (startwaarde 1-1-2022)	€ 1.159.920	€ 774.226	€ 385.694	€ -	100%
Saldo startwaarde (pp 1-1-2022)	€ 3.240	€ 147.196	€ 143.955	€ -	
Rente en index					
Rentekosten	€ 64.313	€ 62.794	€ 1.519	€ -	
Indexatie kosten	€ 10.396				
Indexatie opbrengsten	€ 6.703				
Resultaat grondexploitatie					
Saldo boekwaarde	€ 209.989				
Saldo eindwaarde (per 31-12-2024)	€ 71.246	(nadelig)			
Saldo NCW (per 1-1-2022)	€ 67.137	(nadelig)			

Grafiek | Kasstroom

