



Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG)

2016

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
VOORWOORD	3
1 INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN.....	4
1.2 LEESWIJZER.....	4
2 SAMENVATTING	5
2.1 RESULTATEN POSITIEF DOOR WINST NAME.....	5
2.2 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	5
2.3 MARKTOMSTANDIGHEDEN HEBBEN INVLOED OP DE GRONDEXPLOITATIES.....	6
2.4 GRONDEXPLOITATIES IN ONTWIKKELING.....	6
2.5 RISICOMANAGEMENT.....	6
3. UITGANGSPUNTEN	7
3.1 PROGRAMMERING.....	7
3.2 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	8
3.4 RENTETOEREKENING.....	8
3.5 DISCONTERINGSVOET.....	8
3.6 VERKOOPPRIJZEN.....	9
4. GRONDEXPLOITATIES	10
4.1 PLANGEBIED.....	10
4.2 DE GRIFT III.....	13
4.3 POSTHOORNWEG WEST.....	15
4.4 PARALLELWEG.....	17
4.5 DE GERNER MARKE.....	19
4.6 VECHTSTRAAT.....	21
4.7 WATERFRONT.....	23
4.8 DE SPIEGEL.....	25
4.9 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	27
4.10 DE NIEUWE LANDEN.....	29
4.11 DE NIEUWE LANDEN II.....	31
4.12 DE KOELE.....	33
4.13 MULDERVELD II.....	35
4.14 OOSTERDALFSEN.....	37
5. NIEGG & OVERIGE GRONDEN	38
5.1 BEDRIJVENTERREIN STAPPENBELT (LEMELERVELD).....	39
5.3 HET KLEINE VEER (DALFSEN).....	39
5.4 OOSTERBOUWLANDEN (NIEUWLEUSEN).....	39
5.5 PR. MARGRIETSTRAAT (LEMELERVELD).....	39
5.6 T GRUTHUUSKE (DALFSEN).....	39
5.7 BEATRIXGEBOUW (DALFSEN).....	39
5.8 DE KOPPELING (LEMELERVELD).....	40
5.9 UITBREIDING HOONHORST (HOONHORST).....	40
5.10 MULDERSWEG (OUDLEUSEN).....	40
5.11 OVERIGE GRONDEN.....	40
6. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	41
6.1 RISICOMANAGEMENT.....	41
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	44
7. WIJZIGINGEN IN REGELGEVING	45
BIJLAGE	46
BIJLAGE I PROGRAMMERING.....	46

Voorwoord

Geachte gemeenteraad,

De grondexploitaties blijven in beweging. We zien licht herstel in de economie wat leidt tot verkopen op industrielocaties en verkopen op de woningbouwlocaties. Daarnaast is de organisatie druk bezig geweest met het inschatten van de impact van de vennootschapsplicht op de grondexploitaties. De materie is complex en er blijven nog steeds onduidelijkheden over bestaan. In deze MPG wordt hier nader op ingegaan.

In de afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor de grondexploitaties, waarbij ook diverse verbeteringen zijn doorgevoerd. Op basis van taxaties en doorrekeningen in de grondexploitaties hebben afwaarderingen plaatsgevonden en is bij de jaarrekening 2014 een toevoeging gedaan aan de algemene reserve grondexploitaties vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar. Door verbeteringen in de markt, verkopen en gewijzigde inschattingen is zichtbaar dat de verwachte resultaten van de grondexploitaties zijn verbeterd en dat de risico's zijn afgenomen. Dit heeft in 2015 geleid tot een resultaat van € 1,4 mln. en een lager benodigde stand van de algemene reserve grondexploitaties, waardoor € 2,1 mln. overschot ontstaat. Door middel van taxaties, behoefte onderzoeken, en het interne proces omtrent risicomanagement worden ontwikkelingen nauwlettend gevolgd en waar nodig worden deze meegenomen in de actualisaties. Voor het realiseren van winsten blijft een voorzichtig principe gehanteerd. Hiermee blijft Dalfsen invulling geven aan de verbeteringen welke door de rekenkamercommissie begin 2014 zijn aangedragen.

De markt krijgt meer vertrouwen in de toekomst. Dit is zichtbaar door meer woningverkopen in de regio en een stijging in de verkoopprijs van woningen (bestaande woningen). De rente is historisch laag en dat is een stimulans voor potentiële kopers om te kijken naar hun financiële mogelijkheden. Dit positieve effect is nog niet direct terug te zien in extra kavelverkopen. Het verwachte aantal is in 2015 niet gehaald. Wel zien we dat er interesse is om kavels te ontwikkelen voor de sociale sector. Het college is hierover in gesprek met een aantal partijen.

Alle niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) zijn voor 2015 getaxeerd. Uit de taxaties blijkt dat de waarde van de gronden niet verder dalen. Wel zijn voor een aantal grondposities afboekingen verricht voor kosten die in 2015 zijn gemaakt, welke niet direct hebben geleid tot een hogere marktwaarde.

In 2015 is het risicomanagement op de grondexploitaties verder verankerd in het proces. Periodiek vindt er een risicosessie plaats waarin de geconstateerde risico's worden geëvalueerd. Waar nodig wordt er bijgestuurd. Per exploitatie is zo goed inzichtelijk welke risico's worden gelopen. Daarnaast worden er voor de belangrijkste risico's beheersmaatregelen geformuleerd.

In 2015 is er hard gewerkt aan het dossier Vennootschapsbelasting (VpB). De gemeente gaat met haar grondposities binnen de vennootschapsplicht vallen. Dat betekent dat er een openingsbalans moet worden opgesteld en er jaarlijks aangifte moet worden gedaan. Op basis van de herzieningen kan een eerste inschatting van de totale VpB-last met betrekking tot de grondexploitaties worden gemaakt. De eerste schatting geeft aan dat er over de komende 10 jaar ongeveer € 1,7 miljoen aan vennootschapsbelasting moet worden betaald.

Halverwege 2015 is de commissie 'Besluit begroting en verantwoording' (BBV) naar buiten getreden met het voornemen om het BBV te wijzigen in relatie tot grondexploitaties. De wijziging van het BBV gaat waarschijnlijk met terugwerkende kracht in per 1 januari 2016. De wijzigingen zijn in deze MPG niet verwerkt (tenzij anders vermeld), omdat deze nog niet door de wetgever zijn goedgekeurd. Ook zijn er nog onduidelijkheden over de toepassing van een aantal uitgangspunten (onder andere de renteberekening). In de loop van 2016 neemt de commissie een definitief standpunt in en komt er meer duidelijkheid over de verwerkingswijze. Vanaf dat moment worden de wijzigingen definitief doorgevoerd. Voor nu is er gekozen om aan te sluiten bij de uitgangspunten die door de raad zijn vastgesteld bij de begroting van 2016. De wijzigingen hebben financieel gezien een positief effect op de grondexploitaties omdat met name de rekenrente zal dalen.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2016 van de gemeente Dalfsen. De MPG heeft de volgende doelstellingen:

- De MPG levert inzicht en overzicht. De MPG maakt alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk.
- De MPG zorgt voor efficiënte besluitvorming, doordat alle exploitaties op één moment kunnen 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 het aspect vennootschapsbelasting. De programmering is in bijlage 1 opgenomen.

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

2 Samenvatting

De MPG 2016 geeft informatie over hoe het ervoor staat met de grondexploitaties van de gemeente. Met de MPG wordt een inschatting gemaakt van de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties. Als we naar de toekomst kijken hebben we altijd te maken met schattingen. Deze moeten zorgvuldig in de gaten gehouden worden.

2.1 Resultaten positief door winst name

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien en wordt de waardering van de NIEGG beoordeeld. Dit is ook voor de MPG 2016 en de jaarrekening 2015 gedaan. De gronden zijn eind 2015 getaxeerd, en dat heeft een goed beeld gegeven van de huidige waarde van de grond die in bezit van de gemeente is. De taxaties laten zien dat de waarde van de gronden niet verder daalt en stabiel blijft. Het is alleen wel nodig om enkele exploitaties af te waarderen, omdat er rente is geboekt en kosten zijn gemaakt. In het boekjaar 2015 is er in totaal € 334.000,- afgewaardeerd.

Naast de afwaarderingen zijn er ook grondexploitaties die in een afrondende fase zitten of waarvoor nagenoeg geen kosten meer hoeven worden gemaakt. Op deze exploitaties wordt een tussentijdse winst genomen. Op drie complexen is een tussentijdse winst genomen van in totaal € 741.000,-. Daarnaast hebben er verkopen plaatsgevonden op NIEGG locaties. Het positief resultaat over deze verkopen bedraagt € 960.000,-.

Het totale resultaat van de grondexploitaties over het boekjaar 2015 bedraagt € 1.367.000,-.

2.2 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 10,2 miljoen. Dit is € 1,7 miljoen hoger ten opzichte van de MPG 2015. Dit komt door de tussentijdse winst die het verwachte resultaat verlagen en verkopen op de Parallelweg die lager uitvallen dan was begroot.

In De Grift III is het resultaat beter omdat er gronden zijn verkocht die in latere jaren waren geraamd. De opbrengsten vallen hier dan ook hoger uit dan verwacht. Hetzelfde geldt voor Westerbouwlanden – Noord en Oosterdalfsen. De kosten vallen lager uit en de programmering is aangepast, waardoor de grond eerder kon worden verkocht.

De grondexploitatie Welsum is niet herzien. Deze is in 2015 afgesloten.

	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
Grift III	489.557	753.590	1.456.400	10.317.070	-1.710.242
Posthoornweg West	23.685	25.616	2.100	278.677	-8.666
Parallelweg	4.491	4.858	260.300	181.516	6.630
De Gerner Marke	2.256.817	2.639.873	144.900	2.385.914	213.767
Vechtstraat	1.224	1.273	5.000	122.000	-4.451
Waterfront	61.935	69.662	1.616.634	-833.857	287.040
De Spiegel	10.034	10.435	23.000	-	1.286
Westerbouwlanden Noord	3.687.392	5.676.114	4.798.860	20.889.343	-1.318.411
De Nieuwe Landen	711.641	832.430	527.400	1.889.967	-26.745
De Nieuwe Landen II	1.036.043	1.594.813	1.516.500	5.831.758	-308.261
De Koele	509.316	572.865	108.300	520.679	41.645
Muldersveld II	274.519	308.772	36.500	293.034	20.534
Oosterdalfsen	1.119.895	1.723.888	7.596.130	16.568.648	-1.748.771
	10.186.550	14.214.189	18.092.024	58.444.750	-4.554.643

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

2.3 Marktomstandigheden hebben invloed op de grondexploitaties

In 2015 zijn er 62 van de 80 geraamde kavels verkocht. Dit komt met name door het doorschuiven van een aantal verkopen naar het volgende jaar. Ook lopen er nog onderhandelingen. Begin 2016 staat de eerste uitgifte van Oosterdalfsen in de planning.

In 2015 is er circa 1,9 ha. bedrijfsterrein verkocht. In de programmering is hier geen rekening mee gehouden. Deze verkopen kunnen een positief effect hebben op andere bedrijventerreinen, maar ook op nieuwe woningbouwlocaties.

In 2015 is marktonderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen. De enquête gaf een behoefte van circa 16,6 ha. aan voor de komende 10 jaar. Ook is er onderzoek naar de woningmarkt gedaan. Hierbij is gekeken naar de verwachte groei van het aantal huishoudens, de woonbehoefte en de verhuisbehoefte.

In het onderzoek wordt een stijging van het aantal huishoudens van circa 1.000 geraamd voor de komende 10 jaar. Beide onderzoeken zijn gebruikt voor de programmering.

2.4 Grondexploitaties in ontwikkeling

De grondexploitaties blijven in ontwikkeling. Daarom wordt er kritisch gekeken naar de verkaveling in verschillende exploitaties en worden deze (als dit binnen het bestemmingsplan past) aangepast naar de wensen van potentiële kopers. Daarnaast wordt er over de industrielocaties actief overlegd met potentiële kopers. Wat veel invloed heeft op de grondexploitaties is de vennootschapsbelasting. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 7 van deze MPG.

In het afgelopen jaar is het bestemmingsplan 'Oosterdalfsen' vastgesteld. De eerste uitgifte zal aan het begin van 2016 plaatsvinden. Ook wordt er nog gewerkt aan het bestemmingsplan Muldersweg. De provincie houdt scherper toezicht op nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" worden getoetst. De provincie wil voorkomen dat er onnodig beroep op uitbreidingslocaties wordt gedaan (woningbouw, bedrijventerreinen en detailhandel). Dat vraagt om een zorgvuldige onderbouwing, waarbij moet worden aangetoond dat er voor de ontwikkeling:

1. een actuele regionale behoefte is;
2. er geen inbreidingslocatie voorhanden zijn;
3. een goede stedenbouwkundige visie is voor verkeersontsluiting (auto en openbaar vervoer).

In de toelichting op bestemmingsplannen moet de gemeenteraad motiveren dat de ontwikkeling aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" voldoet. Dit staat sinds vorig jaar ook in het "Besluit ruimtelijke ordening".

2.5 Risicomanagement

Risicomanagement blijft belangrijk. In 2015 is het proces voor risicomanagement verder opgepakt en worden er periodiek risicosessies georganiseerd. Bij het evalueren van de risico's worden disciplines betrokken die vanuit verschillende invalshoeken naar de grondexploitaties kijken. In 2015 is ook een "Nota reserves en voorzieningen" vastgesteld. In deze nota is een berekeningsmethode vastgelegd voor het bepalen van de omvang van de algemene reserve grondexploitaties. Deze berekeningsmethode sluit aan op de wijze waarmee de gemeente nu met risicomanagement omgaat.

3. Uitgangspunten

De uitgangspunten worden zorgvuldig geformuleerd en waar mogelijk onderbouwd met onderzoeken. De raad heeft de uitgangspunten bij de begroting 2016 vastgesteld..

3.1 Programmering

In het najaar van 2013 zijn er ook al onderzoeken naar de bedrijventerreinen en woningmarkt gedaan. Deze onderzoeken waren de basis voor de programmering in de MPG 2014 en 2015. Eind 2015 is er nieuw onderzoek gedaan, omdat de markt in ontwikkeling is. In dit onderzoek is vooral bekeken of de tot nu toe gehanteerde programmering nog aansluit op de behoefte. Het woningmarktonderzoek is door Atrivé gedaan en het marktonderzoek naar de bedrijventerreinen door BMC.

Woningbouwprogramma:

In het woningmarktonderzoek is geraamd dat de gemeente Dalfsen tot 2025 met circa 1.000¹ huishoudens zal stijgen. De stijging is vooral zichtbaar in de kernen Dalfsen en Nieuwleusen. Het 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 770 woningen toegevoegd. Dit ligt nog binnen de groei van het aantal huishoudens, waardoor er voldoende ruimte blijft voor particuliere initiatieven.

In 2015 zijn er 62 kavels verkocht. Dit is minder dan het geschatte aantal van 80 uit de MPG 2015. Dit lagere aantal wordt met name veroorzaakt door minder verkopen in De Nieuwe Landen. Voor het jaar 2016 zijn er 137 kavelverkoop geprognostiseerd. Dit is hoger dan eerdere inschattingen en hoger dan de realisatie van afgelopen jaren. De verwachte stijging in 2016 kan als volgt worden verklaard:

- In het Waterfront zullen weer een aantal verkopen worden geëffectueerd. Hier zijn afspraken over met de projectontwikkelaar.
- De eerste uitgifte van Oosterdalfsen zal begin 2016 plaatsvinden. In de eerste ronde zijn 32 kavels voor de vrije sector opgenomen en er zijn 32 kavels aangeboden voor de sociale huursector. Voor de sociale huursector heeft zich een geïnteresseerde partij gemeld. In de programmering is uitgegaan van een realisatie van 50 kavels in 2016. Hiermee wordt een voorzichtige benadering aangehouden.
- In de uitgifte van Westerbouwlanden - Noord zijn 15 kavels bestemd voor sociale huur. De eerste overleggen met geïnteresseerde partijen hebben al plaatsgevonden. De overige 20 kavels worden aangeboden in de vrije sector.

Bedrijfslocaties:

In 2015 is er in totaal 1,9 ha. aan industrieterrein verkocht op de bedrijventerreinen Parallelweg en De Grift III. Dit is een mooie ontwikkeling en prestatie. Voor het boekjaar 2015 waren geen verkopen geraamd. De verkopen kunnen een stimulans zijn voor nieuwe geïnteresseerden, maar ook voor de woningbouwlocaties. Dit maakt het goede vestigingsklimaat van Dalfsen zichtbaar. Toch blijven de industriële locaties risicovolle projecten. 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 is er in de komende jaren een behoefte van circa 16,6 aan nieuw bedrijfsterrein. Dit is inclusief particuliere initiatieven.

Per 1 januari 2016 is het totale aanbod binnen de gemeente circa 17,7 ha. (14,5 ha. gemeentelijk). Dit is meer dan de behoefte. De verschillen zijn klein en de inschatting is voor een lange looptijd gemaakt. Daarom is ervoor gekozen de programmering niet aan te passen. De beschikbare ha. zijn evenredig over de komende jaren verdeeld. In het risicoprofiel van met name De Grift III is rekening gehouden met stagnerende verkopen.

¹ Bron: CBS, Primos 2014

3.2 Kosten en opbrengstenstijging

Bij het opstellen van de actualisaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkoppen) in de tijd uitgezet. Voor het doorrekenen van de exploitaties is het van belang om rekening te houden met de inflatiestijgingen. Op basis van de marktomstandigheden worden er voor het komende jaar geen kosten- en/of opbrengstenstijgingen verwacht. Het is voor de toekomst wel van belang om rekening te houden met stijgingen, omdat de exploitaties over langere tijd lopen.

De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond- weg- en wegenbouwkosten (GWW). De GWW-prijsindex laat in de afgelopen 15 jaar een gemiddelde prijsstijging zien van 2,7%. De laatste vijf jaar was dit gemiddeld 1,4%. De kosten zijn voor 2016 geactualiseerd. Hierdoor is er voor 2016 geen indexatie toegepast. Voor de jaren na 2016 wordt er een groeimodel gehanteerd.

Voor de opbrengstenstijging is een voorzichtige inschatting gemaakt. Het CBS rapporteerde over het derde kwartaal van 2015 een stijging van verkoopprijzen van (bestaande) woningen van 0,4% in de provincie Overijssel. Dit laat zien dat de prijsstijging die in 2014 is ingezet continueert. De verwachting is dat deze stijging vertraagd kan worden doorgezet in de grondprijzen. De grondprijzen zijn in 2016 niet aangepast en liggen op het niveau van 2015.

Bij de lopende exploitaties wordt voor de komende jaren uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0%, en een voorzichtige stijging vanaf 2017 tot maximaal 1,5%. Er zijn geen grondexploitaties met grondverkoppen die later dan 10 jaar zijn geraamd, behalve de exploitatie van de Grift III. Voor de verkopen in jaar 11 wordt geen opbrengstenstijging ingerekend.

Voor de MPG 2016 zijn de parameters opnieuw beoordeeld. Op basis van de nieuwe beoordeling zijn de volgende parameters ingerekend in de grondexploitaties. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de lange- en korte termijn.

<i>Parameters</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019-2025</i>	<i>2026 e.v.</i>
<i>Kostenstijging</i>	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<i>Opbrengstenstijging</i>	0,0%	1,0%	1,0%	1,5%	0,0%

3.4 Rentetoerekening

De commissie BBV heeft een voornemen gepubliceerd om de verslaggevingsregels met betrekking tot de grondexploitaties te herzien. Deze herziening is nog niet door de kamer goedgekeurd. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de toerekening van rente aan de grondexploitaties. De rente moet op basis van de werkelijke rentekosten en verhouding tussen het eigen- en vreemd vermogen worden bepaald.

Omdat de wetswijziging nog niet is goedgekeurd en er nog onduidelijkheid over de berekening van het rentepercentage bestaat, is ervoor gekozen het rentepercentage van 4% te hanteren. Dit sluit aan op het vastgestelde percentage van 4% bij de begroting. Het bepalen van het rentepercentage op basis van de uitgangspunten van het BBV leidt tot een rentepercentage van circa 1%. Het aanpassen van dit percentage heeft een positief effect van circa € 5 miljoen op de startwaarde van de exploitaties.

3.5 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Voor het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet vastgesteld. Op basis van het voornemen tot herziening van de verslaggevingsregels is deze gelijk gesteld aan de rente die wordt gebruikt voor de rentetoerekening. In de MPG 2016 is gerekend met een disconteringsvoet van 4%.

3.6 Verkooprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. De verkooprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties worden door het college vastgesteld. Voor 2016 zijn geen nieuwe prijzen vastgesteld. De prijzen die het college op 29 januari 2015 heeft vastgesteld worden dan ook nog gehanteerd. In overleg met de raad wordt er naar differentiatie van de verkooprijzen gekeken. Deze prijzen worden in de loop van 2016 vastgesteld en zijn daarom niet in de grondexploitaties ingerekend.

4. Grondexploitatie

4.1 Plangebied

Dalfsen



Industrieterreinen

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

Woningbouw

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

Nieuwleusen



Lemelerveld



Hoonhorst



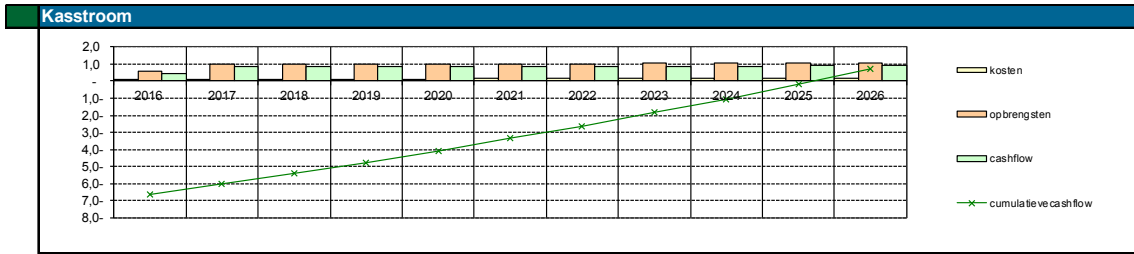
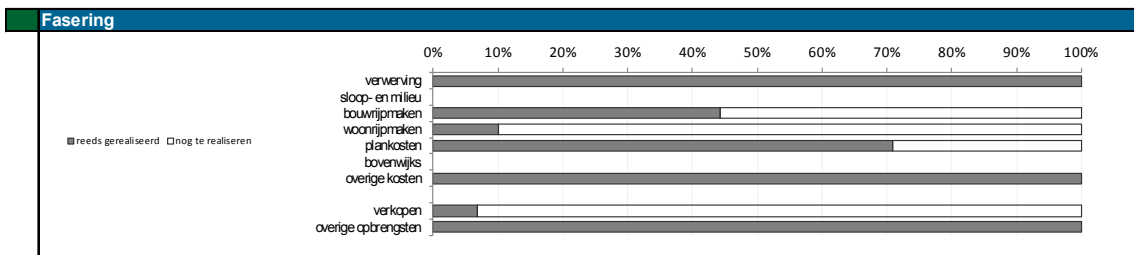
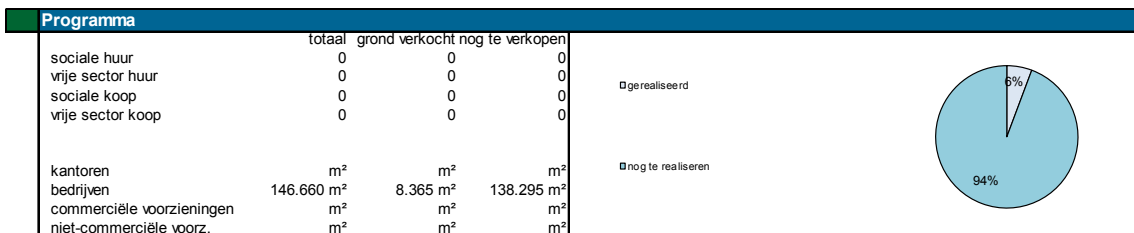
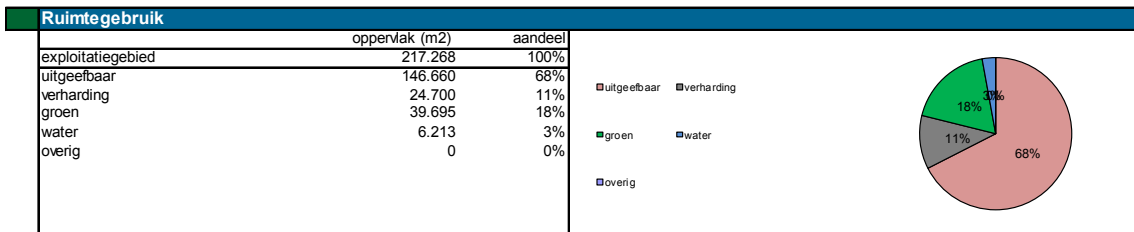
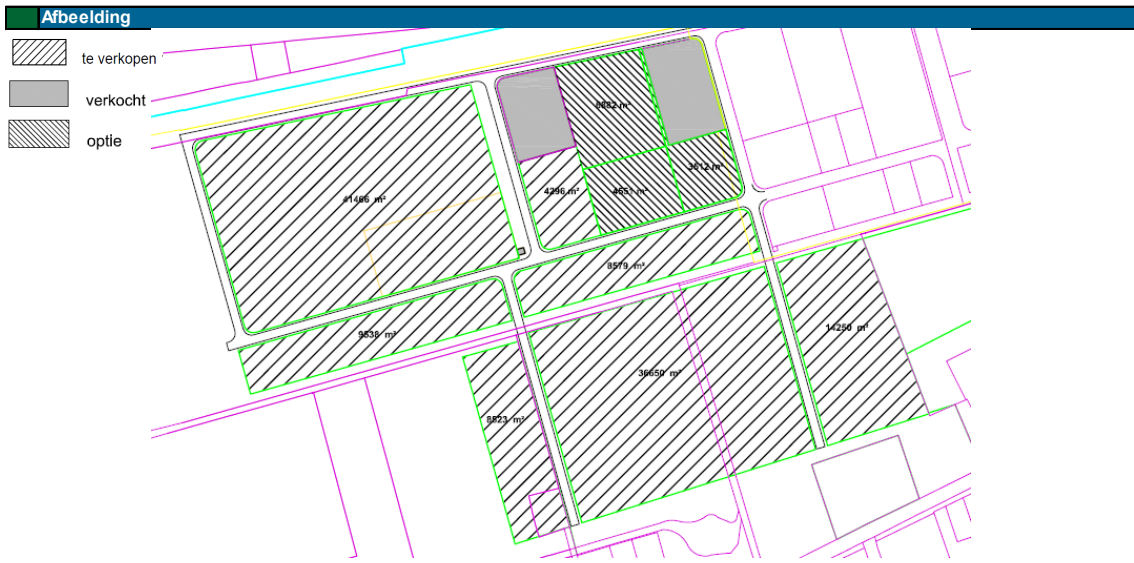
Oudleusen



Industrieterreinen

Samenvatting grondexploitatie

Bedrijventerrein De Griff III



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	7.157.000	huidige boekwaarde -6.806.000 nadelig
opbrengsten	12.123.000	maximale financiering -6.619.000 nadelig
saldo nominaal	4.966.000	
kosten- en opbrengstenstijging	410.000	renteparameter kosten basis: 4,0% maximum: 4,0%
renteberekening	-4.622.000	renteparameter opbrengsten basis: 4,0% maximum: 4,0%
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 754.000	
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 490.000	kostenstijging basis: 2,0% maximum: 2,0%
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-235.400	opbrengstenstijging basis: 1,5% maximum: 1,5%

4.2 De Grift III

Project omschrijving:

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

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

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

Ontwikkelingen:

De gemeente heeft de verkoopprijzen op zichtlocaties het afgelopen jaar bijgesteld. Dit heeft eraan bijgedragen dat er twee kavels zijn verkocht (in totaal 0,84 ha.). Ook voor één van de kavels op De Grift III hebben zich geïnteresseerden gemeld. Met twee partijen zijn afspraken gemaakt (in totaal 1,49 ha.). De programmering van de MPG 2015 ging uit van een eerste verkoop in 2016. Deze ontwikkeling is positief voor de grondexploitaties.

In de programmering van de MPG 2016 wordt voorzien in 1,3 ha. per jaar. Dit lijkt op basis van het marktonderzoek en de onderhandelingen die nu lopen realistisch. Door de verkopen in 2015 is het resultaat verbeterd.

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 € 1,1 miljoen.

Afbeelding

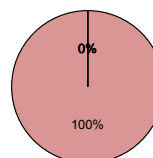
-  verkocht
-  uitgeefbaar



Ruimtegebruik



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

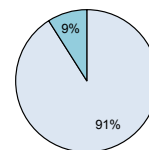
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



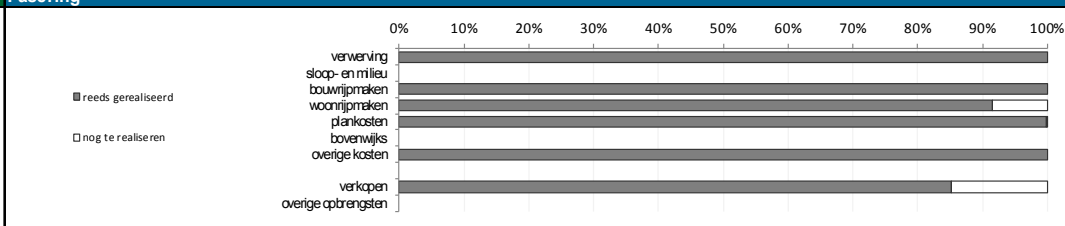
Programma

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

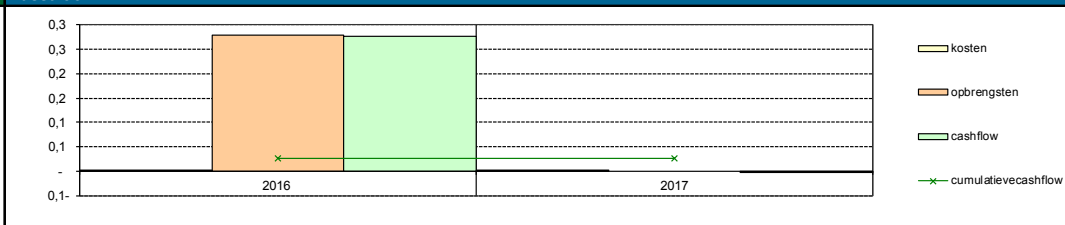
-  gerealiseerd
-  nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.693.000
opbrengsten	2.323.000
saldo nominaal	630.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-605.000
op eindwaarde per 31-12-2017	voordelig 26.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 24.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-406.748

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-242.000	nadelig
maximale financiering	26.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

4.3 Posthoornweg West

Project omschrijving:

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

Ontwikkelingen:

In deze exploitatie moet nog één kavel van 0,38 ha. worden verkocht. Als deze kavel is verkocht, dan kan deze exploitatie worden afgesloten. In de MPG 2016 is uitgegaan van een verkoop in 2016. De nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg heeft hierop mogelijk een positief effect.

Projectgebonden risico's:

Voor het weerstandsvermogen is een risicobuffer opgenomen van circa € 22.000,-.

Afbeelding

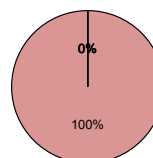
verkocht
 uitgeefbaar



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	29.202	100%
uitgeefbaar	29.202	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

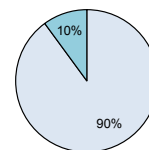
uitgeefbaar
 verharding
 groen
 water
 overig



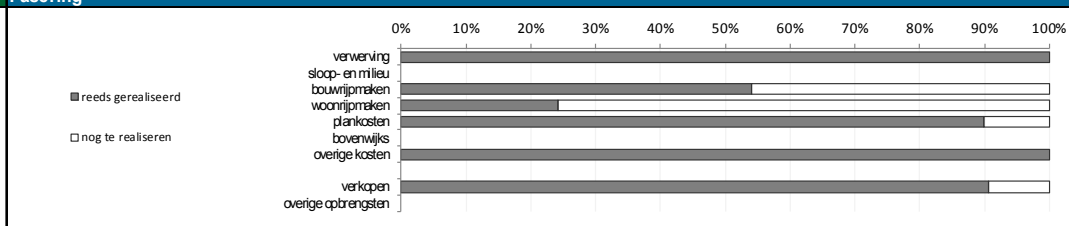
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	0	0	0
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	29.202 m ²	26.262 m ²	2.940 m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

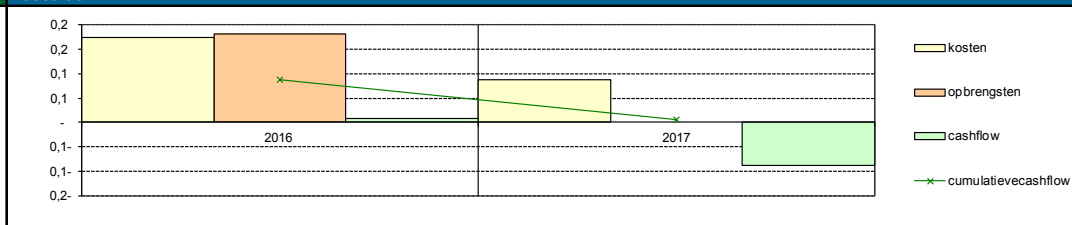
gerealiseerd
 nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.539.000
opbrengsten	1.948.000
saldo nominaal	409.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-404.000
op eindwaarde per 31-12-2017	voordelig 5.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 4.000
Saldo eindwaarde	5.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	77.000	voordelig
maximale financiering	5.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

4.4 Parallelweg

Project omschrijving:

Het bedrijventerrein Parallelweg is een uitbreiding van het bedrijventerrein 't Febriek'. De gemeente Dalfsen heeft besloten om 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:

Eind 2015 heeft er nog een niet geraamde kavelverkoop van circa 1,15 ha. plaatsgevonden. Daarmee blijft er nog één kavel van 0,29 ha over die verkocht moet worden. De gemeente is al met een partij in gesprek over deze laatste kavel.

Project gebonden risico's:

Voor het weerstandsvermogen is een risicobuffer opgenomen van circa € 12.000,- voor het afzetrisico dat bij deze exploitatie gelopen wordt. Vanwege de ontwikkelingen is dit een sterke daling ten opzichte van vorig jaar, waarbij nog circa € 52.000,- als risico was opgenomen.

Woningbouwlocaties

Samenvatting grondexploitatie

De Gerner Marke

Afbeelding

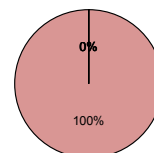
-  verkocht
-  uitgiftebaar
-  bijzondere bebouwing
-  optie



Ruimtegebruik

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



-  uitgiftebaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig

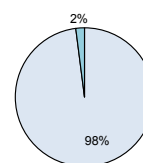


Programma

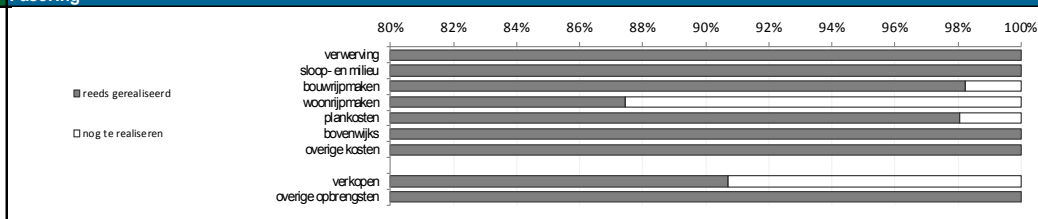
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	68	68	0
wijze sector huur	0	0	0
sociale koop	178	178	0
wijze sector koop	248	238	10

	m ²	m ²	m ²
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen			
niet-commerciële voorz.	1.559 m ²	m ²	1.559 m ²

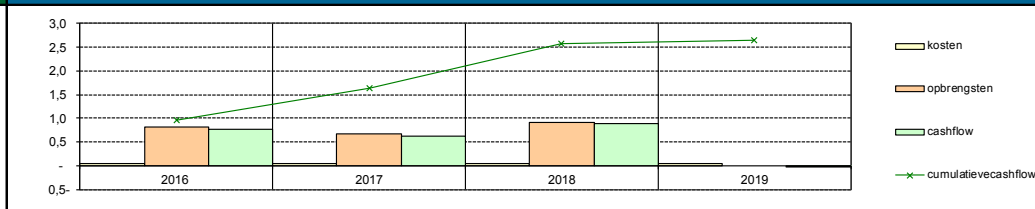
-  gerealiseerd
-  nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	20.986.000
opbrengsten	26.167.000
saldo nominaal	5.181.000
kosten- en opbrengstenstijging	3.000
renteberekening	-2.544.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 2.640.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 2.257.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	5.067.816

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	182.000	voordelig
maximale financiering	959.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

4.5 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 m².

Ontwikkelingen:



In 2015 zijn er twee kavels verkocht. In totaal zijn er nog tien 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 in deze verder zijn uitgefaseerd. Daarnaast zijn de verkoopprijzen voor nog te verkopen kavels in 2015 verlaagd. De verkopen lopen via een makelaar.

De verwachte winst is afgenomen ten opzichte van de MPG 2015. Dit wordt veroorzaakt door een tussentijds genomen winst van € 380.000,- in 2015.

Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding

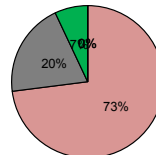
-  Verkocht
-  Optie



Ruimtegebruik



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

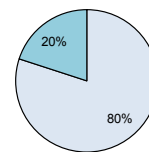
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



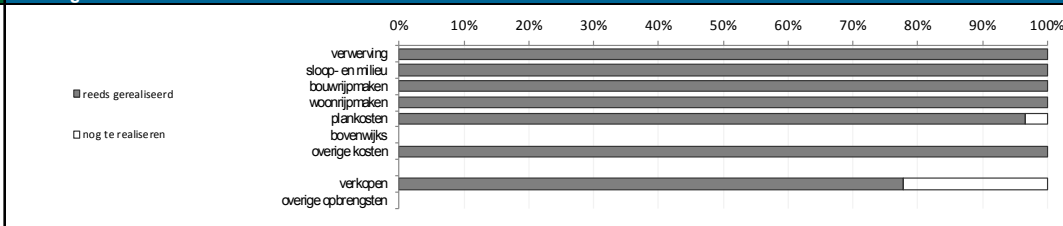
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	10	8	2
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

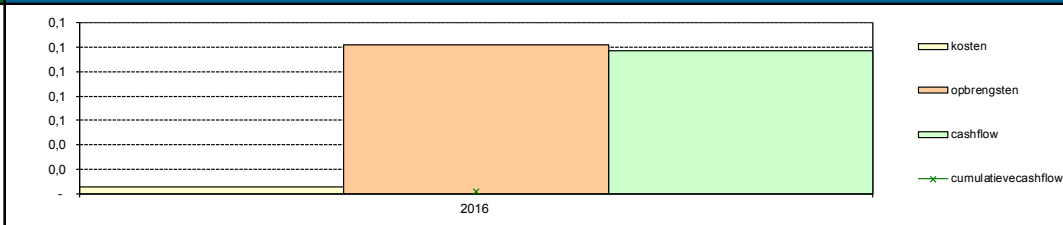
-  gerealiseerd
-  nog te realiseren



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.179.000
opbrengsten	1.509.000
saldo nominaal	330.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-330.000
op eindwaarde per 31-12-2016	voordelig 1.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 1.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-974.970

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-111.000	nadelig
maximale financiering	1.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 0,0%

4.6 Vechtstraat

Project omschrijving:

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

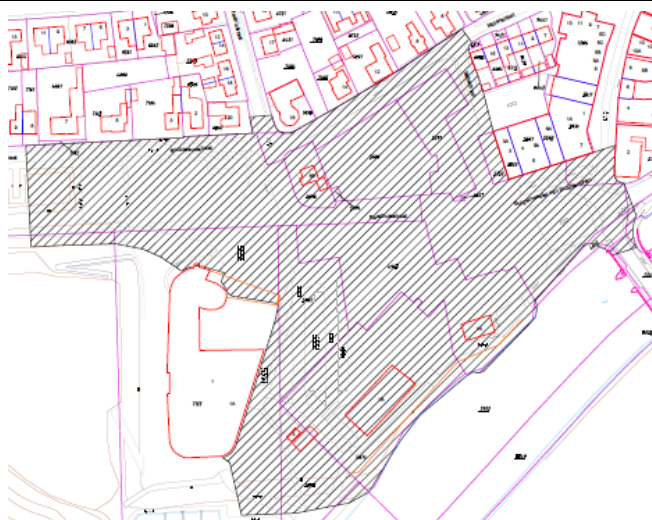
Ontwikkelingen:

Acht van de tien woningen zijn al verkocht. De overdracht van de laatste twee vindt in 2016 plaats.

Projectgebonden risico's:

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

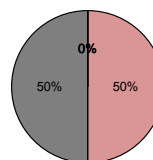
Afbeelding



Ruimtegebruik

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

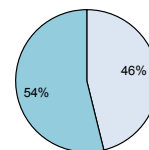
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



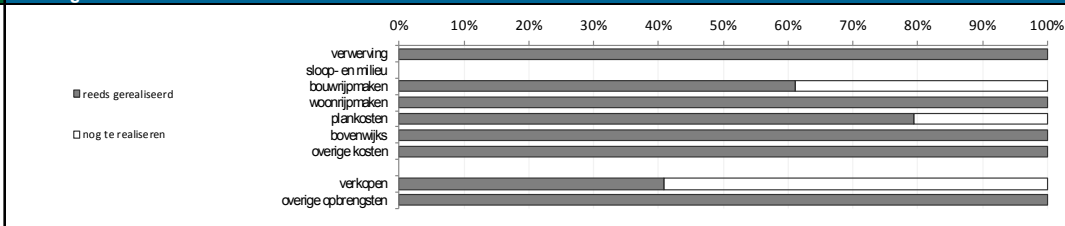
Programma

	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	16	42
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	3.070 m ²	1.683 m ²	1.387 m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

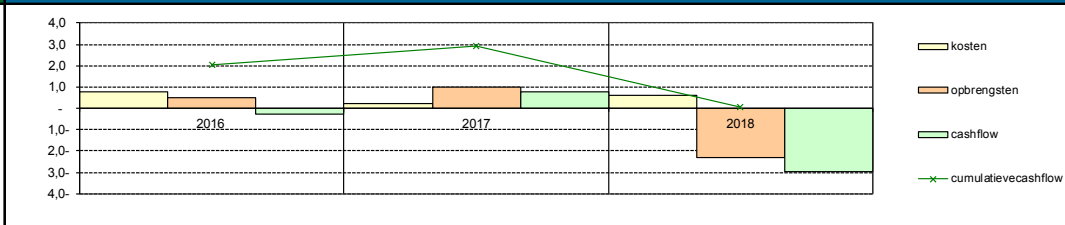
- gerealiseerd
- nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	8.668.000
opbrengsten	8.292.000
saldo nominaal	-376.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	445.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 70.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 62.000
Saldo eindwaarde	70.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	2.233.000	voordelig
maximale financiering	70.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 0,0%	maximum: 0,0%

4.7 Waterfront

Project omschrijving:

Het Waterfront in 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.

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

Ontwikkelingen:

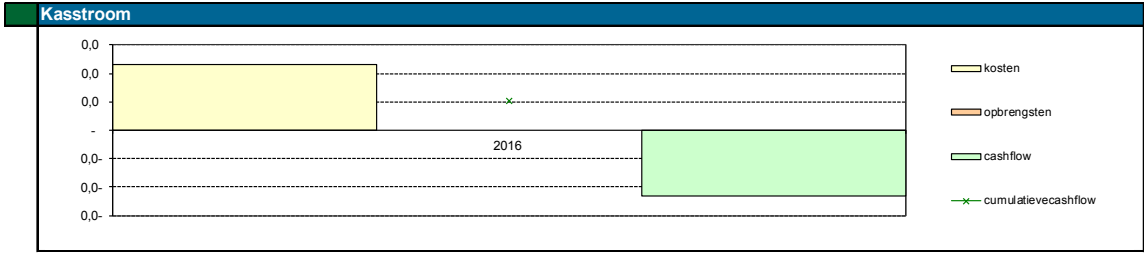
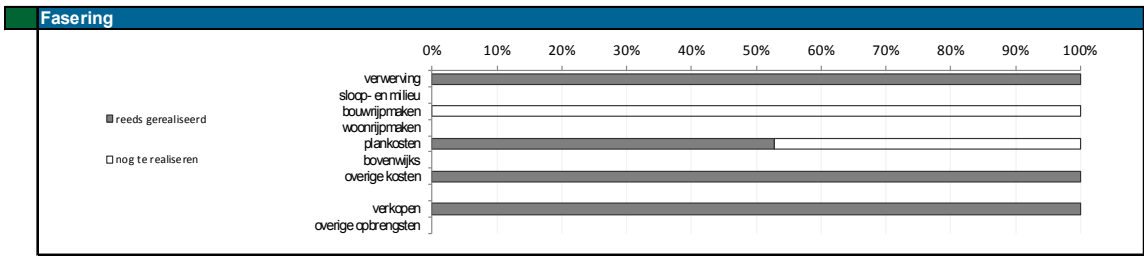
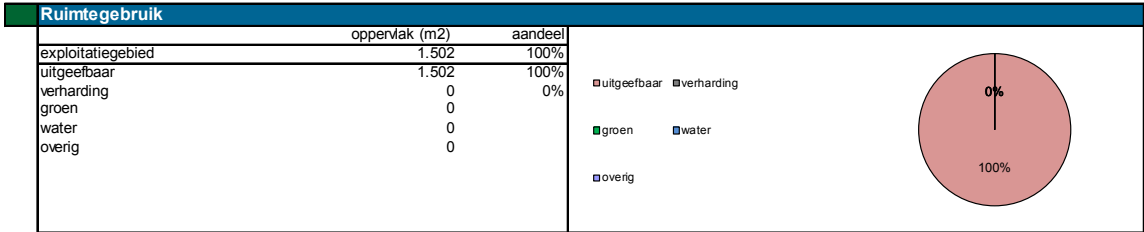
De werkzaamheden aan de waterkering bestaan uit vervanging van de primaire damwand en aanleg van de lagere wandelpromenade. Deze zijn in 2015 al afgerond. De twee historische gebouwen met cultureel erfgoed (Cichoreifabriek en Witte Villa) zijn belangrijk voor de sfeer en beleving van Het Waterfront. De gemeenteraad wil grip op deze gebouwen houden en heeft zich in 2014 positief over het in eigendom houden van deze gebouwen uitgesproken. De exploitatie van de gebouwen is rond. In de Witte Villa zal een horecavoorziening worden geëxploiteerd en in de Cichoreifabriek een theater en een horecavoorziening. De renovatie van deze gebouwen wordt in 2016 afgerond. Aansluitend wordt de openbare omgeving aangelegd. Dit zijn de hoge wandelpromenade en het horeca plein (Koninginnenplein). In het midden van het plein wordt een fontein gebouwd. De Witte Villa kan in de zomer van 2016 in gebruik genomen worden. Het theater en horeca in de Cichoreifabriek in het najaar van 2016.

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

Projectgebonden risico's:

Voor het Waterfront is voor het weerstandsvermogen een totaalrisico van € 217.000,- opgenomen. De risico's hebben te maken met vertraging in de planvorming en de eventuele meerkosten voor tijdelijke voorzieningen.

Afbeelding



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte
kosten	278.000	huidige boekwaarde 32.000 voordelig
opbrengsten	292.000	maximale financiering 10.000 voordelig
saldo nominaal	14.000	
kosten- en opbrengstenstijging	0	
renteberekening	-4.000	renteparameter kosten basis: 4,0% maximum: 4,0%
op eindwaarde per 31-12-2016	voordelig 10.000	renteparameter opbrengsten basis: 4,0% maximum: 4,0%
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 10.000	
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	210.000	kostenstijging basis: 2,0% maximum: 0,0%
		opbrengstenstijging basis: 1,5% maximum: 0,0%

4.8 De Spiegel

Project omschrijving:

Basisschool De Schakel aan de Brethouwerstraat/Van Ittersumstraat is gesloopt. Op een deel van de vrijgekomen grond is een nieuwe school gebouwd (CBS De Spiegel). De overige vrijgekomen grond is gedeeltelijk ingericht als speelveld en voor een deel bestemd voor woningbouw. Hier worden drie kavels uitgegeven voor het bouwen van een vrijstaande woning en een twee onder één kap woning.


Ontwikkelingen:

In 2015 hebben alle verkopen binnen deze exploitatie plaatsgevonden. Dit heeft een tussentijdse winst van € 200.000,- opgeleverd. De exploitatie is nu in de afrondende fase.

Projectgebonden risico's:

Voor deze exploitatie zijn geen projectgebonden risico's meer opgenomen.






Afbeelding

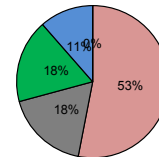
-  verkocht
-  optie
-  uitgeefbaar fase 1:
-  uitgeefbaar fase 2:



Ruimtegebruik



	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	260.527	100%
uitgeefbaar	138.224	53%
verharding	46.235	18%
groen	46.235	18%
water	29.833	11%
overig	0	0%

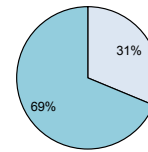
-  uitgeefbaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



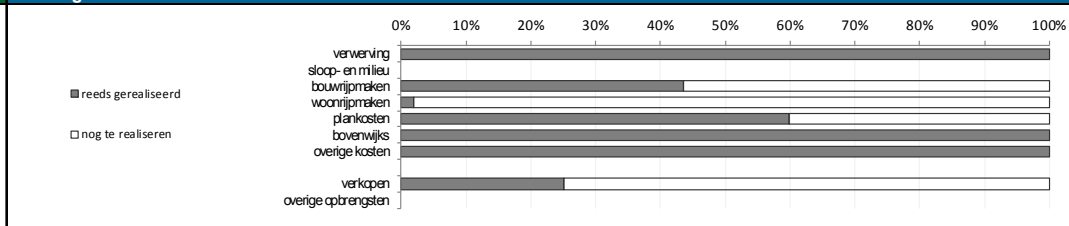
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	231	70	161
vrije sector koop	217	70	147
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

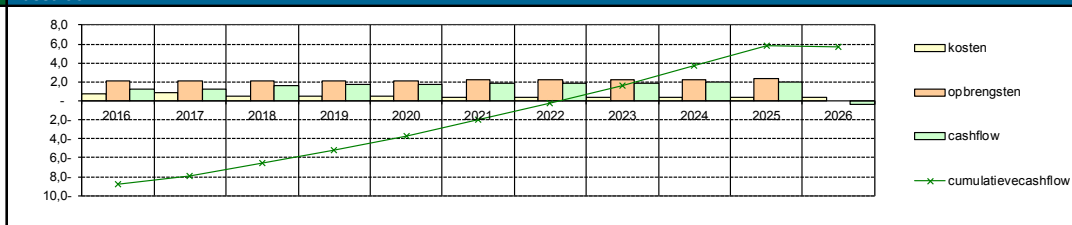
-  gerealiseerd
-  nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	17.635.000
opbrengsten	27.993.000
saldo nominaal	10.358.000
kosten- en opbrengstenstijging	605.000
renteberekening	-5.287.000
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 5.676.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 3.687.000
Saldo eindwaarde	5.676.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-9.701.000	nadelig
maximale financiering	-8.794.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

4.9 Westerbouwlanden Noord

Project omschrijving:

Het plangebied Westerbouwlanden - Noord is in 2009 in exploitatie genomen. Bij deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een woongebied met een hoog ambitieniveau (beeldkwaliteit in de 1^e fase en duurzaamheid in de 2 fase). De wijk moet aansluiten op de marktwensen. De kavels hebben een totaal uit te geven oppervlakte van 138.224 m². In de eerste fase is circa 38.000 m² verkocht (peildatum 1 januari 2016).

Ontwikkelingen:

De exploitatie is in volle gang. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is. In 2015 zijn er relatief veel particuliere kavels verkocht. Vechthorst heeft concrete plannen om er in 2016 dertien sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast wordt er in het eerste kwartaal van 2016 nog een herverkaveling doorgevoerd omdat de markt meer behoefte aan twee onder één kap woningen heeft.

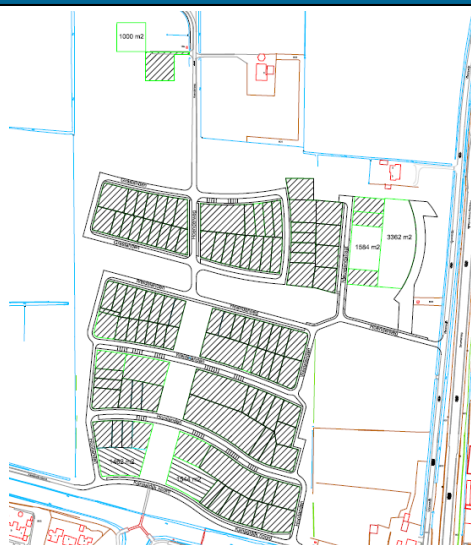
Het verwachte resultaat is toegenomen ten opzichte van de MPG 2015. De uitgifte van de woningen kan waarschijnlijk sneller, waardoor de looptijd van de exploitaties met een jaar kan worden verkort.

Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding

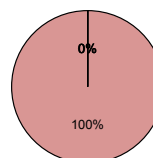
- verkocht
- uitgeefbaar
- uitgeefbaar schaddenhof
- opfle



Ruimtegebruik

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

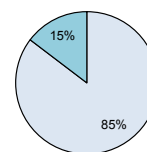
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



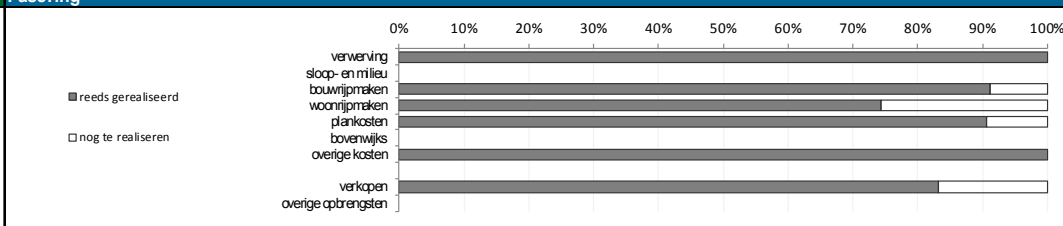
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	58	58	0
vrije sector koop	133	105	28
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

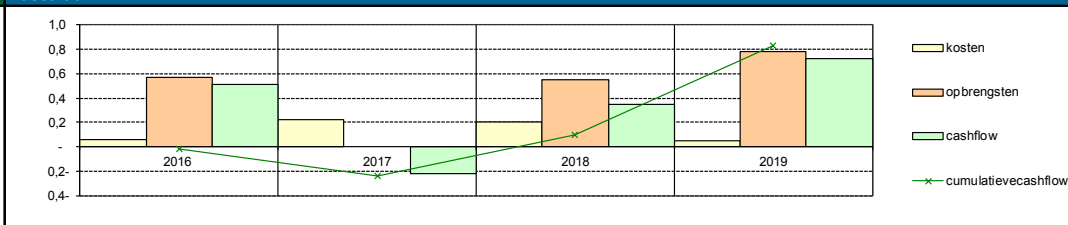
- gerealiseerd
- nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	8.854.000
opbrengsten	11.233.000
saldo nominaal	2.379.000
kosten- en opbrengstenstijging	9.000
renteberekening	-1.554.000
op eindwaarde per 31-12-2019	voordelig 832.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 712.000
Saldo eindwaarde	832.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-512.000	nadelig
maximale financiering	-240.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

4.10 De Nieuwe Landen

Project omschrijving:

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

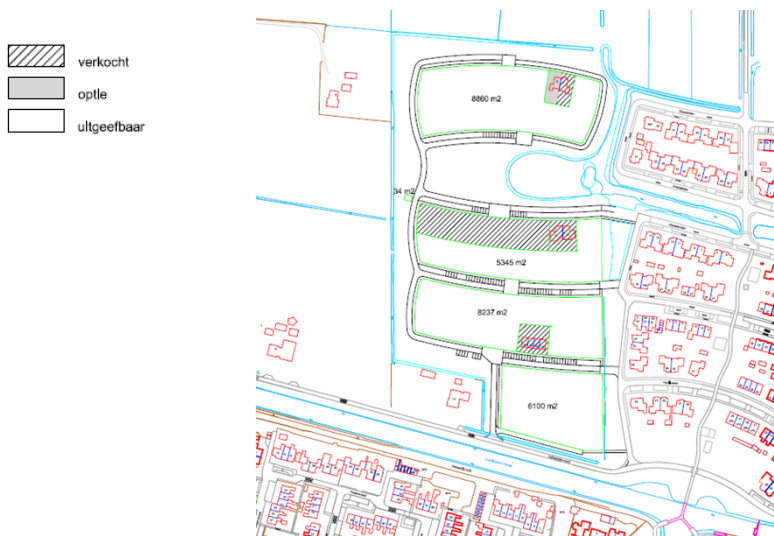
Ontwikkelingen:

In 2015 hebben er geen verkopen plaatsgevonden. De bouw kan nog niet starten omdat er tegen de invulling van een deel van de gronden bezwaarschriften zijn ingediend. De bouw kan pas starten als deze procedure is afgerond (waarschijnlijk in 2016).

Projectgebonden risico's:

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

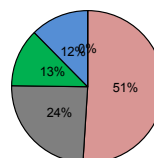
Afbeelding



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

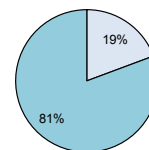


Programma

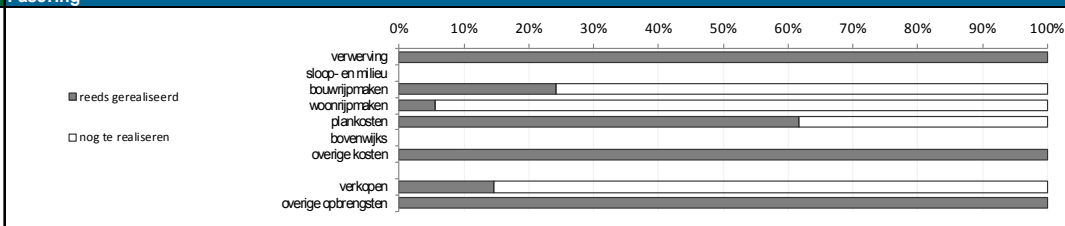
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	60	10	50
vrije sector koop	59	13	46
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	m²	m²	m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²

□ gerealiseerd

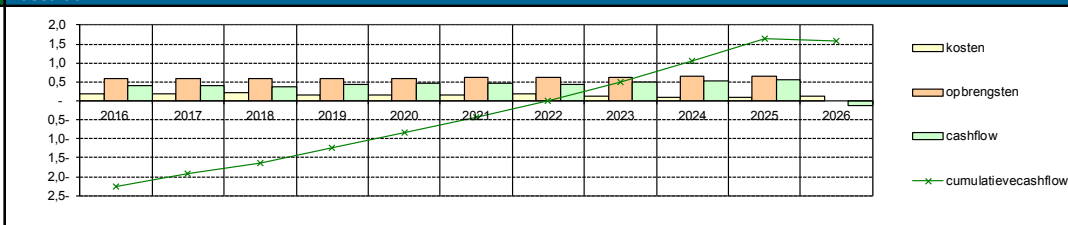
■ nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	3.960.000
opbrengsten	6.865.000
saldo nominaal	2.905.000
kosten- en opbrengstenstijging	149.000
renteberekening	-1.459.000
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 1.595.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 1.036.000
Saldo eindwaarde	1.595.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-2.561.000	nadelig
maximale financiering	-2.251.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

4.11 De Nieuwe Landen II

Project omschrijving:

Het plangebied 'De Nieuwe Landen II' ligt ten westen van De Nieuwe Landen. In de structuurvisie voor de kernen Dalfsen is De Nieuwe Landen aangewezen voor woonuitbreiding van Lemelerveld. Door de realisatie van De Nieuwe Landen II wordt Lemelerveld aan het noordwestelijke kant verder ontwikkeld.

De Nieuwe Landen II is een gebied van circa 6,7 ha. en is in eigendom van de gemeente. In totaal is het uitgeefbare gebied circa 34.089 m², wat ruimte biedt voor 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 2015 zijn er 17 kavels verkocht. De resterende te verkopen kavels zijn evenredig over de jaren verspreid en zijn geprognostiseerd tot en met 2025.

Projectgebonden risico's:

Er moet nog een groot aantal verkopen plaatsvinden. Dit brengt een afzetrisico met zich mee van € 175.000,-. Dit kan worden opgevangen door het positieve resultaat van de grondexploitatie.

Hierdoor is er geen buffer opgenomen in het weerstandsvermogen.






Afbeelding

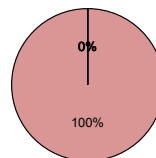
-  verkocht
-  uitgiftebaar
-  optie 598 m2



Ruimtegebruik

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

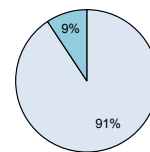
-  uitgiftebaar
-  verharding
-  groen
-  water
-  overig



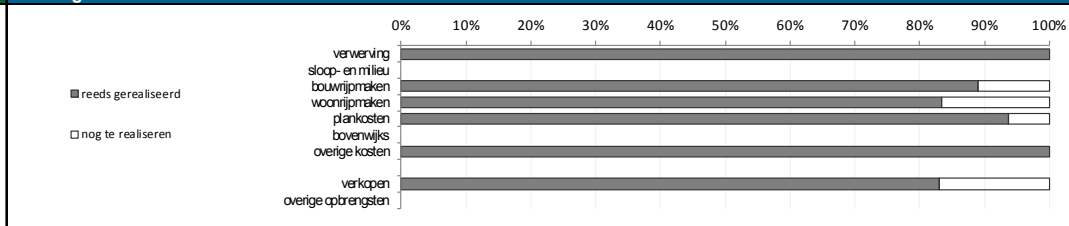
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	4	4	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	11	11	0
vrije sector koop	28	24	4
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

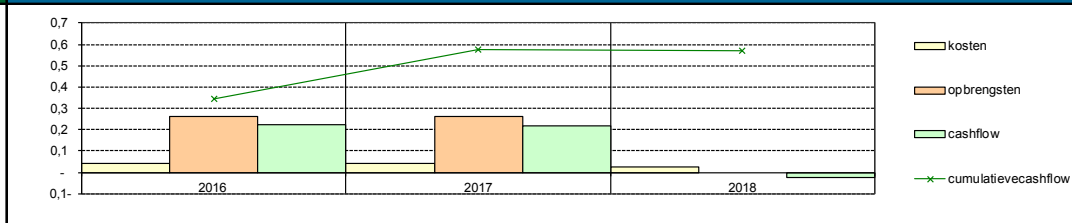
-  gerealiseerd
-  nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	2.382.000
opbrengsten	3.054.000
saldo nominaal	672.000
kosten- en opbrengstenstijging	-1.000
renteberekening	-98.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 573.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 509.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.168.890

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	119.000	voordelig
maximale financiering	345.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,0%

4.12 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 2015 zijn er twee kavels verkocht. Er zijn nu nog vier kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning. Het verwachte resultaat is afgenomen. Dit komt door een tussentijdse winstname van € 145.000,-.

Projectgebonden risico's:

Er wordt een beperkt projectgebonden risico gelopen. Voor het weerstandsvermogen wordt verwacht dat dit (zoals vertraging in de verkopen) kan worden opgevangen door het nog te realiseren resultaat.

Afbeelding



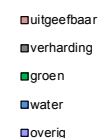
 verkocht

 uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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



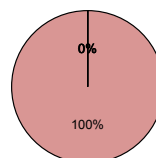
 uitgeefbaar

 verharding

 groen

 water

 overig

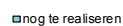


Programma

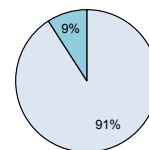
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	8	8	0
vrije sector koop	25	22	3
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²



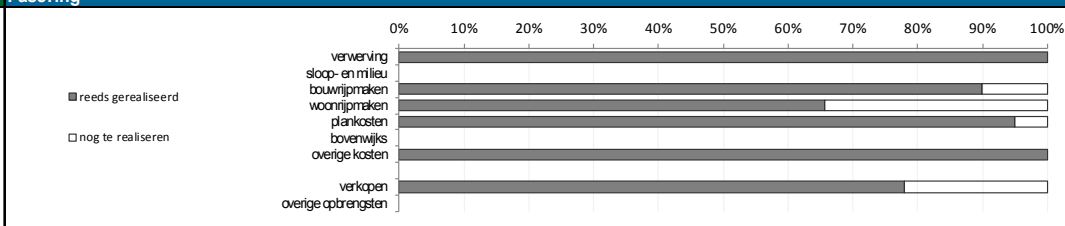
 gerealiseerd



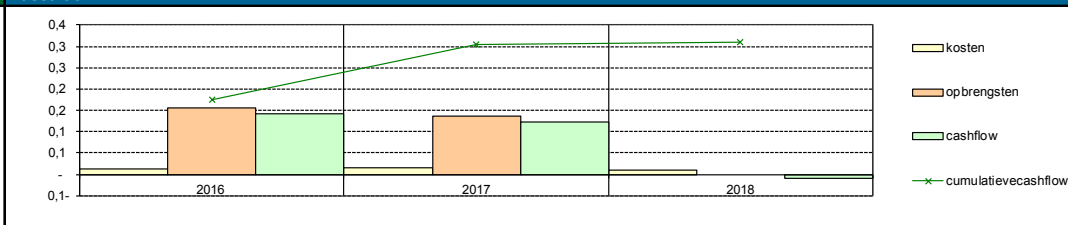
 nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.008.000
opbrengsten	1.333.000
saldo nominaal	325.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-17.000
op eindwaarde per 31-12-2018	voordelig 309.000
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 275.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	732.356

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	32.000	voordelig
maximale financiering	176.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 4,0%	maximum: 4,0%
kostenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%
opbrengstenstijging	basis: 1,5%	maximum: 1,5%

4.13 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 2015 hebben er geen verkopen plaatsgevonden. Er zijn nog drie kavels die verkocht moeten worden. Deze zijn geprogrammeerd in 2016 en 2017.

Projectgebonden risico's:

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

Afbeelding

79729 m² uitgeefbaar

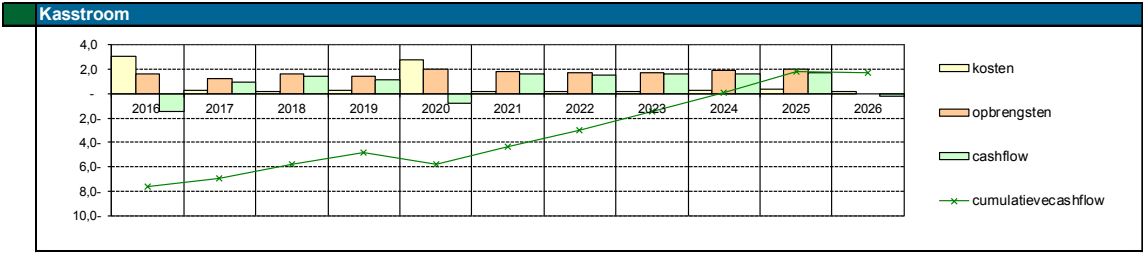
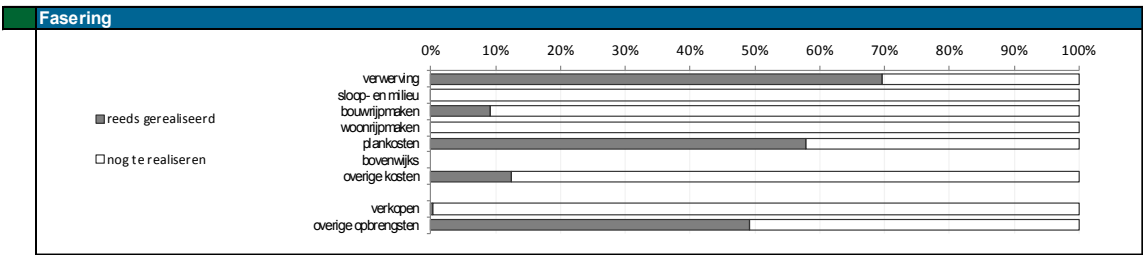


Ruimtegebruik	oppervlak (m²)	aandeel
exploitatiegebied	163.032	100%
uitgeefbaar	79.729	49%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	83.303	

- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig

Programma	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	53	0	53
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	54	0	54
vrije sector koop	133	0	133

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



Resultaat	bedrag (euro)	Financieringsbehoefte	
kosten	13.963.000	huidige boekwaarde	-5.924.000 nadelig
opbrengsten	18.307.000	maximale financiering	-7.614.000 nadelig
saldo nominaal	4.344.000		
kosten- en opbrengstenstijging	424.000	renteparameter kosten	basis: 4,0% maximum: 4,0%
renteberekening	-3.044.000	renteparameter opbrengsten	basis: 4,0% maximum: 4,0%
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig 1.724.000		
op startwaarde per 1-1-2016	voordelig 1.120.000	kostenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	236.114	opbrengstenstijging	basis: 1,5% maximum: 1,5%

4.14 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.

De gronden uit de NIEGG zijn ingebracht in de exploitatie. In de exploitatie is een nabetaling ingerekend die nog plaats moet vinden in 2020.

De eerste fase van het plangebied wordt ontwikkeld. De eerste kaveluitgifte is gestart op 13 januari 2016. Het bouwrijp maken start in maart 2016. In september 2016 worden de eerste kavels geleverd. Er wordt rekening gehouden met particuliere ontwikkelingen (60 luxe huurappartementen en woningen die turn-key worden opgeleverd). Als deze ontwikkelingen doorgaan heeft dat een positief effect op de grondexploitatie. Oosterdalfsen is opgezet met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De volledig zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken

Projectgebonden risico's:

De risico's lijken op dit moment nog beperkt te zijn. In totaal wordt in het weerstandsvermogen rekening gehouden met een risico van circa € 121.000,-.

5. NIEGG & 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 marktwaarde van de NIEGG wordt in eerste instantie op basis van de huidige bestemming bepaald, zoals agrarische gronden, gronden voor woningbouw, maatschappelijke functies en dergelijke. De belangrijkste gronden worden jaarlijks (onafhankelijk) getaxeerd. Voor zover de boekwaarde van de gronden hoger is dan de marktwaarde moet het overschot worden afgewaardeerd ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. Als de ruimtelijke plannen voor NIEGG concreter worden en het voornemen bestaat deze op korte termijn in exploitatie te nemen, dan wordt er eventueel naar een toekomstige marktwaarde gekeken. Deze wordt bepaald aan de hand van een globale exploitatieberekening, welke jaarlijks wordt herzien. Deze globale berekening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Ook hiervoor geldt dat eventuele verschillen tussen de boekwaarde en marktwaarde van de gronden (boekwaardeoverschot) moeten worden afgewaardeerd ten laste van de algemene reserve grondexploitaties.

Het opstellen van een globale exploitatieberekening is een eerste stap naar een grondexploitatie. De tweede stap is dat de gemeenteraad een grondexploitatie vaststelt. Daarna is er pas sprake van in exploitatie genomen gronden (IEGG). Bij het opstellen van een grondexploitatie wordt de bestaande boekwaarde meegenomen. Hierna volgt een toelichting op de NIEGG gronden.

Gronen in voorraad:	Boekwaarde 1-1-2015	Invester- ringen	Opbrengsten	Resultaat	Balans waarde 31-12-2015	Aantal m2 31-12-2015	Prijs m2 31-12-2015
<u>Overige gronden</u>							
Overige percelen	1.538.280	112.888	-630.846	518.382	1.538.703	403.893	4
Oosterdalfsen II	524.974	32.098	-370.768	-55.744	130.560	34.780	4
Paltheweg	491.280	21.267	-4.339	-16.928	491.280	122.820	4
Totaal overige grond- en hulpstoffen	2.554.534	166.253	-1.005.953	445.710	2.160.544		
<u>Bestemd voor bedrijventerrein</u>							
Bedrijventerrein Stappenbelt	584.377	43.027	-9.785		617.620	17.820	35
<u>Bestemd voor woningbouw</u>							
Oosterdalfsen	5.300.000		-5.300.000		0	0	0
Oosterbouwlanden	2.292.000	214.891	-3.675	-211.216	2.292.000	96.004	24
Pr. Margrietstraat	121.305	4.852			126.157	7.795	16
Het Kleine Veer	89.956	15.181			105.137	3.545	30
Uitbreiding Hoonhorst	71.534	36.582		-43.116	65.000	1.286	51
t Gruthuske	1.175	47.228			48.403	1.349	36
Beatrixgebouw	4.148	3.768	-450.000	442.084	0	0	0
De Koppeling	4.661	5.206			9.867	2.077	5
Muldersweg	333.899	69.145	-853		402.191	21.040	19
Totaal niet in exploitatie genomen bouwgronden	8.803.055	439.880	-5.764.313	187.752	3.666.374		
Totaal	11.357.589	606.133	-6.770.266	633.462	5.826.918		

Niet in exploitatie genomen gronden

5.1 Bedrijventerrein Stappenbelt (Lemelerveld)

Voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in Lemelerveld is 1,78 ha. grond (inclusief een woning) aangekocht. De gronden liggen aan de Posthoornweg/Handelsweg in Lemelerveld en heeft per 31 december 2015 een boekwaarde van € 35,- per m² (inclusief de woning). De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2015 getaxeerde marktwaarde. Met de provincie lopen in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' gesprekken om te kijken of deze gronden in exploitatie genomen kunnen worden.

5.3 Het Kleine Veer (Dalfsen)

Deze grond is het terrein van de voormalige school Het Kleine Veer en heeft een oppervlakte van 3.545 m². Het pand is tijdelijk door de Trefkoele gebruikt tijdens hun verbouwing. De grond heeft per 31 december 2015 een boekwaarde van € 30 per m². De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2015 getaxeerde marktwaarde. Het is de bedoeling om voor deze gronden in 2016 een bestemmingsplan vast te laten stellen door de raad.

5.4 Oosterbouwlanden (Nieuwleusen)

De grond ten oosten van de Burgemeester Backxlaan is door de gemeente aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van Nieuwleusen. De oppervlakte van het gebied is 10,84 ha. Een deel van het gebied is ontwikkeld door de woningstichting de Veste en de verschillende gezondheidsdiensten. Het gezondheidscentrum is gerealiseerd. In 2015 is naast het gezondheidscentrum een fysiocentrum gebouwd.

De gronden zijn in 2015 getaxeerd en op basis daarvan afgewaardeerd. De boekwaarde is hiermee op € 2,3 miljoen uitgekomen. De taxatiewaarde van 2015 is gelijk aan de taxatiewaarde uit 2014. De bijkomende kosten (onder andere rente) kunnen niet goed gemaakt worden door waardeinstijging van de grond. In 2015 heeft er dan ook een afboeking plaatsgevonden. De gronden hebben per 31 december 2015 een boekwaarde van € 24,- per m².

In verband met het inwerking treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de regionale en lokale woningbehoefte worden afgestemd met gemeenten in de woonregio. Er moet daarom ook rekening worden gehouden met de capaciteit voor inbreiding van woningbouw die voorrang heeft op uitbreiding. Ook moet er rekening worden gehouden met de bestaande harde plancapaciteit. In dit verband wordt vastgesteld dat er op dit moment geen ruimte is om in Oosterbouwlanden woningbouwcapaciteit toe te voegen.

In 2016 worden de mogelijkheden verkend om in het plangebied woon - werklocaties toe te voegen.

5.5 Pr. Margrietstraat (Lemelerveld)

Op deze locatie was de oude Mozaïek en het gymnastieklokaal gevestigd. De oppervlakte van het perceel bedraagt 7.795 m². De gronden hebben per 31 december 2015 een boekwaarde van € 16 per m². Deze blijft hiermee onder de in 2015 getaxeerde marktwaarde.

5.6 t Gruthuuske (Dalfsen)

Deze gronden komen vanuit de afwikkeling van de Trefkoele en hebben een geringe boekwaarde. Het risico op een afwaardering is ook gering.

5.7 Beatrixgebouw (Dalfsen)

In 2015 is het perceel waarop het voormalige Beatrixgebouw staat verkocht aan een ontwikkelaar. In het gebouw worden zes appartementen gerealiseerd.

5.8 De Koppeling (Lemelerveld)

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

5.9 Uitbreiding Hoonhorst (Hoonhorst)

De waarde van deze gronden bestaat uit de aankoop van de bibliotheek. De gronden hebben een boekwaarde van € 51 per m². De gronden zijn in 2015 getaxeerd en daarna op basis van de marktwaarde afgewaardeerd.

5.10 Muldersweg (Oudleusen)

De grond ten noorden van Oudleusen is in 2012 door de gemeente aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van Oudleusen. De oppervlakte van het gebied is ruim 2 ha. De huidige bestemming is 'agrarisch met bebouwing'. De grond heeft per 31 december 2015 een boekwaarde van € 19 per m². De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2015 getaxeerde marktwaarde. Er wordt gewerkt aan een bestemmingsplan voor de eerste fase met ongeveer 1 ha. woningbouw. Volgens planning wordt er voor de zomer van 2016 een nieuwe grondexploitatie vastgesteld. Het bestemmen van de tweede fase begint als de meeste kavels uit de eerste fase zijn uitgegeven.

5.11 Overige gronden

Onder de voorraadgronden vallen ook gronden die niet zijn aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw. Dit kan bijvoorbeeld gaan om gronden die bedoeld zijn om binnen afzienbare tijd te ruilen voor gronden waarop in de toekomst wel nieuwe bebouwing wordt beoogd. Ook deze gronden zijn gewaardeerd naar de huidige bestemming. Omdat het in alle gevallen om agrarische grond gaat zijn deze maximaal gewaardeerd op € 4,- per m². Opstallen die eventueel op deze percelen staan worden op maximaal de WOZ waarde getaxeerd.

De gemeente heeft als uitgangspunt de gronden die niet op korte termijn worden ingezet te verkopen. In 2015 heeft dit geleid tot een aantal verkopen.

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 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 specifieke 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 en 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. In 2015 zijn er periodiek risicosessies georganiseerd. 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 overzicht op de volgende pagina zijn de totale risico's per complex opgenomen (kans x impact). Op het moment dat complexen winstgevend zijn kan een deel van het risico worden opgevangen door de verwachte winsten. Voor het risicoprofiel wordt 25% van de verwachte winst in mindering gebracht op het risico.

Complex	Grex resultaat (25%)	Risico	Risicoprofiel jaarrekening 2015*	Risicoprofiel jaarrekening 2014
De Grift III	122.389	1.177.500	1.056.000	1.178.000
Posthoornweg West	5.921	27.868	22.000	21.000
Parallelweg	1.123	12.500	12.000	52.000
Subtotaal bedrijventerreinen	129.433	1.217.868	1.090.000	1.251.000
De Gerner Marke	564.204	217.500	-	-
Vechtstraat	306	-	-	100.000
Waterfront	15.484	217.000	202.000	367.000
De Spiegel	2.509	-	-	-
Westerbouwlanden Noord	921.848	820.000	-	495.000
De Nieuwe Landen	177.910	24.000	-	-
De Nieuwe Landen II	259.011	175.000	-	-
De Koele	127.329	50.000	-	-
Muldersveld II	68.630	-	-	-
Oosterdalfsen	279.974	400.000	121.000	-
Subtotaal woningbouwlocaties	2.417.204	1.903.500	323.000	962.000
Extra kostenstijging van 1% en een extra opbrengstendaling van 1%. Kans inschatting 10%.		455.646	456.000	300.000
Subtotaal exploitatie overstijgend	-	455.646	456.000	300.000
Totaal	2.546.638	3.577.014	1.869.000	2.513.000

In de MPG 2015 is de vennootschapsplicht als risico genoemd. De gemeente is sinds 1 januari 2016 voor een deel van haar taken als ondernemer aangemerkt. Dat betekent dat de gemeente over deze taken vennootschapsbelasting moet betalen. De impact van de vennootschapsbelasting lijkt beperkt op de lopende exploitaties, onder andere door het opstellen van een openingsbalans. De vennootschapsbelasting is niet ingerekend in de grondexploitaties. Het is een belasting die aan de gemeente als geheel wordt opgelegd. Daarom is dit risico niet meer specifiek opgenomen onder de grondexploitaties. De verdere uitwerking is opgenomen in hoofdstuk 7 van deze MPG 2016.

Op basis van de risico inschatting loopt de gemeente een risico van in totaal circa € 1,9 miljoen. Bij de inschatting 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">• Tijdig actualiseren van niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden. Deze worden opgenomen in de MPG.• Jaarlijks taxeren van de significante niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden, waardoor risico's eerder worden gesignaleerd.• Afweging afwaardering niet in exploitatie genomen gronden.• Marktvaaganalyse voor bouwgrond en effecten daarvan op de waardering van gronden. Deze is in 2015 weer uitgevoerd.• Parameters en uitgangspunten actueel houden en financieel vertalen om tijdig bij te kunnen bijsturen.• Afweging (tussentijdse) winstnemingen.• Afweging al of niet storten in reserves.• Informatievoorziening gemeenteraad, onder andere door het opstellen van een MPG.• Terughoudend aankoopbeleid.• Afweging afstoten van gronden die zeker niet in exploitatie genomen worden.• 25% van het verwachte resultaat op de grondexploitaties in te rekenen in het weerstandsvermogen.
Europese- en Rijksmaatregelen Macro-economische ontwikkelingen Financiële/economische crisis	<ul style="list-style-type: none">• Verbeteren risicomanagement grondbeleid.• Bepalen weerstandsvermogen grondexploitaties.• Jaarlijks herzien van de grondexploitaties en de inschattingen aanpassen aan de huidige marktomstandigheden.• In beeld brengen risicovolle grondexploitaties.
Consumentenvertrouwen	<ul style="list-style-type: none">• Voorlichting.
Stagnatie bouw	<ul style="list-style-type: none">• Uitvoeren marktonderzoek voor zowel woningbouw als industrielocaties ter onderbouwing van de programmering.• Marktpartijen betrekken bij bouwprojecten.
Minder belangstelling bouwgrond	<ul style="list-style-type: none">• Verlagen uitgifteprijzen (grote) kavels.• Waar mogelijk herverkaveling.• Stimuleringsubsidies.• Doorlopend uitgifteproces in plaats van één keer per jaar een uitgifteronde.• Verkoop aan mensen die niet aan de gemeente gebonden zijn.

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. Welke methode hing af van de boekwaardes, de nog te maken kosten en de verwachte winst. In de nota reserves en voorzieningen (2015 - 2018) is een gewijzigde methode opgenomen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van geïnventariseerde risico's (zie vorige paragraaf). Er is rekening mee gehouden dat bij winstgevende exploitaties de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's van deze exploitatie op te vangen.

Op basis van risico afweging is een algemene reserve grondexploitaties van € 1,9 miljoen genoeg. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2015 € 4 miljoen. Dat betekent dat de reserve voldoende is om de risico's te dekken. Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van € 2,1 miljoen vrijkomen. Bij de jaarrekening 2015 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.

	2013	2014	2015
Netto berekende risico/ benodigde stand reserve	3.622.160	2.559.705	1.869.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	3.938.882	1.580.636	3.989.829
Bijdrage reserve vrij besteedbaar	316.722	-979.069	2.120.829

7. Wijzigingen in regelgeving

Vennootschapsbelasting:

Per 1 januari 2016 vallen de grondexploitaties onder de vennootschapsplicht. Dat betekent dat voor alle exploitaties een (fiscale) openingsbalans is opgesteld. Deze openingsbalans is bepaald op basis van de netto contante waarde methode. Hierbij worden alle toekomstige kasstromen contant gemaakt naar 1 januari 2016. De waarde die op de (fiscale) openingsbalans is opgenomen valt buiten de fiscale heffing. Tijdens de resterende looptijd van de exploitaties valt de waarde van de openingsbalans vrij. Over hoe de openingsbalans vrijvalt is op het moment van opstellen van deze MPG nog onzekerheid. In de loop van 2016 komt hier meer duidelijkheid over. Er is voor gekozen om de waarde op de openingsbalans voor nu vrij te laten vallen op basis van het aantal verkopen welke in een bepaald jaar worden gerealiseerd. Dit lijkt op basis van de huidige informatie de beste methode, aangezien de openingsbalans dan vrijvalt op basis van een kostprijs per verkochte vierkante meter.

Door deze vrijval is de winst waarover vennootschapsbelasting betaald moet worden lager en ontstaat er een lagere belastingdruk. Omdat in de netto contante waarde methode wel rekening moet worden gehouden met VpB betalingen ontstaat er gedurende de looptijd nog wel een VpB last. Volgens de eerste berekeningen wordt er een fiscale last van circa € 1,7 miljoen over de komende tien jaar verwacht. Binnen de fiscale kaders blijft er nog onzekerheid over de wijze van het toepassen van een aantal uitgangspunten, zoals de toepassing van de disconteringsvoet en de wijze van toerekening van rente aan de exploitaties (zowel over eigen vermogen als het vreemd vermogen).

BBV wijziging:

In juli 2015 heeft de commissie BBV een rapport uitgebracht met hierin het voornemen om de verslaggevingsregels met betrekking tot de grondexploitaties per 1 januari 2016 te wijzigen. Deze wijzigingen hebben voor de grondexploitaties de volgende gevolgen:

- De NIEGG en overige gronden moeten vanaf 1 januari 2016 worden geclassificeerd onder de materiële vaste activa. Alleen de gronden die in bewerking zijn (de grondexploitaties) worden nog geclassificeerd onder de voorraad.
- Er mogen geen kosten en rente meer worden toegerekend aan de NIEGG. Voor overige gronden was dit principe al zo.
- Grondexploitaties mogen maximaal een looptijd hebben van tien jaar. Als de grondexploitatie een langere looptijd dan tien jaar heeft, dan zijn er aanvullende beheersmaatregelen nodig. Er zijn binnen de grondexploitaties enkele exploitaties met een langere looptijd. Voor deze grondexploitaties wordt geen opbrengstenstijging gerekend. Na jaar 10 worden de nog te maken kosten gedekt uit het positieve saldo van de grondexploitatie op dat moment. De eventuele tegenvallende verkopen in de laatste jaren zijn dan voldoende gedekt.
- De bepaling van het rentepercentage voor rentetoerekening en de disconteringsvoet wijzigt. Het rentepercentage wordt bepaald op basis van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen.

De aanpassing van de verslaggevingsregels is nog niet definitief vastgesteld. De voorgestelde wijzigingen worden over het algemeen al door de gemeente toegepast, uitgezonderd de wijze waarop de rente wordt toegerekend. In de grondexploitaties is een rentepercentage gehanteerd van 4%. Dit percentage is vastgesteld bij de begroting 2016.

De wijzigingen gaan waarschijnlijk in per 1 januari 2016. Dat betekent dat er in de jaarrekeningcijfers van 31 december 2015 nog geen re-classificaties hebben plaatsgevonden.

Bijlage Bijlage I Programmering

Industrieterreinen		Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
De Grift III		14,60	0,8	13,8	0,8	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Posthoornweg West		4,20	3,8	0,4	0,4											
Parallelweg		6,20	5,9	0,3	0,3											
				14,5	1,5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
Stappenbeld (voorbereidingsfase)				2,0												
				Beschikbare industrieterreinen	16,5											
Woningbouw		Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
De Gerner Marke	Dalfsen	494	484	10	4	3	3									
Vechtstraat	Dalfsen	10	8	2	2											
Waterfrontgebied	Dalfsen	78	36	42	16	13	13									
Oosterdalfsen	Dalfsen	240	-	240	50	22	22	22	21	21	21	21	20	20		
De Spiegel	Dalfsen	3	3	-												
Westerbouwlanden Noord	Nieuwleusen	448	140	308	35	31	31	31	31	31	31	30	30	30		
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	191	163	28	16	6	6									
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	119	23	96	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10		
De Koele	Hoonhorst	43	39	4	2	2										
Muldersveld II	Oudleusen	33	30	3	2	1										
		1.659	926	733	136	87	84	62	62	62	62	61	60	60	-	-
Uitbreiding Hoonhorst (voorbereidingsfase)	Hoonhorst	16	-	16												
Muldersweg (voorbereidingsfase)	Oudleusen	20	-	20												
		1.695	926	769												

- Een groot aantal verkopen in het Waterfront wordt in 2016 geëffectueerd.
- De uitgifte van Oosterdalfsen is gestart. In de eerste ronde zijn 32 kavels voor de vrije sector opgenomen. Daarnaast zijn er 32 kavels aangeboden voor de sociale huursector. Hier is al belangstelling voor. In de programmering is uitgegaan van een realisatie van 50 kavels in 2016. Hiermee wordt een voorzichtige inschatting aangehouden.
- In de uitgifte van Westerbouwlanden - Noord zijn 13 kavels opgenomen voor sociale huur. Over afname hebben de eerste overleggen al plaatsgevonden. De overige 22 kavels worden aangeboden in de vrije sector.
- De plannen Uitbreiding Hoonhorst en Muldersweg zijn nog niet gestart. De eerste uitgaven zijn gepland in 2017 en 2018. Deze hebben dan ook een beperkte impact op de huidige programmering.