

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Nota van uitgangspunten ten behoeve van het MPG 2021
Portefeuillehouder	-	R.W.J. van Leeuwen (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon		I. Klasen
Contactgegevens	-	i.klasen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

8 december 2020
25 januari 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van de Nota van uitgangspunten 2021 ten behoeve van het Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2021

Toelichting:

Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de Meerjarenprognose Grondexploitaties door het college vastgesteld bij het vaststellen van de MPG. Op basis van het advies in het rekenkameronderzoek willen wij deze uitgangspunten eerder door het college laten vaststellen. Daarvoor is deze nota van uitgangspunten opgesteld. De door het college vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij de actualisatie van de begroting van grondexploitaties in het MPG 2021. Deze Nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

De Nota van Uitgangspunten bevat naast de verkoopprijzen van kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen, informatie over de uitgangspunten en parameters voor het berekenen van de huidige grondexploitaties voor het MPG 2021. Ook zijn de prijzen van Snippergroen opgenomen in deze nota. De uitgangspunten zijn gebaseerd op voornemens uit de Woonvisie van gemeente Dalfsen 2019 – 2024 en de vastgestelde kaders in de Nota Grondbeleid.

Financiën:

De uitgangspunten in deze nota worden gebruikt bij het opstellen van het MPG 2021. De financiële en fiscale gevolgen worden meegenomen in het MPG 2021.

Communicatie:

De nieuwe grondprijzen 2021 zullen zoals elk jaar worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

Vervolg:

De nieuwe prijzen gelden voor alle nieuwe verkoopcontracten vanaf 1 januari 2021. Voor kavels die al zijn aangeboden vóór 1 januari 2020, blijven de aangeboden prijzen van toepassing. Tenzij dit contractueel anders is vastgelegd.

De uitgangspunten in deze nota worden gebruikt bij het opstellen van het MPG 2021. In de raadsvergadering van april 2021 zal het MPG worden behandeld.

Bijlagen:

- Nota van uitgangspunten 2021 ten behoeve van het MPG 2021

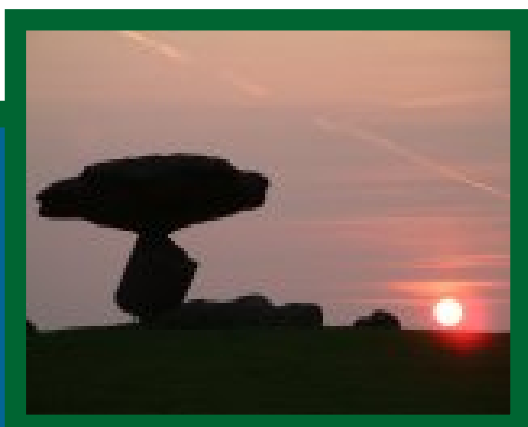
Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris
H.J. van der Woude



Nota van uitgangspunten *ten behoeve van de MPG 2021*



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 ALGEMEEN.....	3
1.2 ONTWIKKELINGEN.....	4
2 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	5
2.1 WONINGBOUWPROGRAMMA.....	5
2.2 BEDRIJFSLOCATIES.....	6
2.3 WOON WERK LOCATIES.....	6
3 REKENPARAMETERS	7
3.1 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	8
3.2 RENTETOEREKENING.....	10
3.3 DISCONTERINGSVOET.....	10
3.4 VERKOOPPRIJZEN.....	10
3.5 MAXIMALE EXPLOITATIEDUUR VAN 10 JAAR.....	12
4 WINSTNAMES	13
4.1 PERCENTAGE OF COMPLETION (POC).....	13
4.2 AFGESLOTEN PROJECTEN.....	13
5 BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	14
5.1 VOORBEREIDINGSKREDIETEN.....	14
5.2 BESCHIKBARE GRONDPOSITIES.....	14
6 BESCHIKBARE RESERVES EN VOORZIENINGEN	15
6.1 VOORZIENINGEN.....	15
6.2 ALGEMENE RESERVE GRONDEXPLOITATIES.....	15
BIJLAGE 1 GRONDPRIJZEN 2020 WONINGBOUW	16
BIJLAGE 2 GRONDPRIJZEN 2020 BEDRIJVENTERREINEN	17

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de Meerjarenbegroting Grondexploitaties door het college vastgesteld bij het vaststellen van de MPG. Op basis van het advies in het rekenkameronderzoek willen wij deze uitgangspunten eerder door het college laten vaststellen. Daarvoor is deze nota van uitgangspunten opgesteld. De door het college vastgestelde uitgangspunten worden gebruikt bij de actualisatie van de begroting van grondexploitaties in de MPG 2021. Deze Nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

In de afgelopen jaren zijn er veel gronden uitgegeven, een aantal grondexploitaties zal in de komende jaren in de afronding komen. Om in de woningbouwbehoefte te blijven voorzien, is ruimte benodigd om deze groei te kunnen faciliteren. Daarom zullen in de komende tijd nieuwe exploitaties worden ontwikkeld en voorgelegd aan de gemeenteraad. In deze nota van uitgangspunten zal ingegaan worden op de inschatting van de programmering, parameters voor het doorrekenen van de grondexploitaties, tussentijdse winstname, beschikbare grondvoorraden en de stand van de reserves en voorzieningen.

Eind 2020 zijn de volgende grondexploitatie onderhanden:

- De Grift III
- 't Febriek
- Stappenbelt
- De Gerner Marke
- Waterfront (afronding)
- Oosterdalfsen
- Westerbouwlanden Noord
- De Nieuwe landen
- De Nieuwe landen II
- De Koele
- De Koppeling
- Muldersweg
- Agnieten college (nieuw per 2020)
- de Wieken (nieuw per 2020)

Bij de woningbouw en de bedrijventerreinen worden nog steeds goede verkoopresultaten behaald. Dit betekent dat de vooruitzichten op korte termijn in ieder geval goed te noemen zijn. De vastgoedmarkt vertoont echter ook signalen van een overspannen markt. De eerste signalen zijn dat in 2021-2022 de effecten zichtbaar zullen zijn. Daarnaast is het onduidelijk welke effecten COVID-19 heeft op de vastgoedmarkt, aangezien de huidige verkopen met name het gevolg zijn van uitgiftes die nog voor en net in de COVID-19 periode zijn gemaakt.

Prijzen binnen de woningmarkt en op bedrijventerreinen laten nog steeds een sterke stijging zien. De ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn belangrijke thema's. Deze ambities moeten binnen de gemeentelijke grondexploitaties hun plek krijgen.

1.2 Ontwikkelingen

Krapte woningmarkt

De woningmarkt kent een grote krapte, wat we ook in Dalfsen terug zien. Zo is de kaveluitgifte van Oosterdalfsen in 2020 op diverse onderdelen overschreven. Ook is een toename van het aantal één persoonshuishoudens zichtbaar en 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 zal een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project worden gestart voor starters. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Ook is de starterslening toegankelijk geworden voor nieuwbouw woningen. Daarnaast wordt actief gekeken naar ontwikkelingen van nieuwe grondexploitaties in de kern Dalfsen, 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. Zo zien we dat de verkoopprijzen van bestaande woningen ondanks de COVID-19 in de afgelopen periode niet gedaald zijn, maar juist gestegen zijn. Ook nieuwe ontwikkelingen worden op dit moment nog niet beperkt door de effecten van de crisis. Voor de lange termijn is het lastig om de effecten in te schatten. Zo kan de COVID crisis een effect hebben op de woningbehoefte. Door meer thuiswerken en minder woon-werk verkeer kan de woonbehoefte wijzigen. 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.

PFAS

Eind 2019 en begin 2020 stond in het teken van de strenge Pfas eisen die effecten hadden op de uitvoering van bouwprojecten. Eind 2019 is het college geïnformeerd (Z/19/611153) over de effecten hiervan en de getroffen maatregelen. Door het college is hiervoor het volgende besloten. *Om grondverzet in de regio zonder aanvullend onderzoek mogelijk te maken is een erkend bewijsmiddel nodig. Gezien de resultaten van de recent uitgevoerde bodemonderzoeken naar PFAS in de regio IJsselland, wordt voorgesteld om de regionale achtergrondwaarde PFAS van 0,7 µg/kg droge stof vast te stellen voor de gemeente Dalfsen. De nieuw vastgestelde norm biedt op dit moment geen beperking in de huidige uitvoering van de bouwprojecten.*

De ontwikkelingen zullen we blijven volgen en waar nodig worden maatregelen getroffen. Op dit moment worden de bouwprojecten en gronduitgiftes niet belemmerd en heeft PFAS geen effect op de grondexploitaties.

Stikstof

In 2019 is de stikstofproblematiek ontstaan toen de Raad van State een streep zette door het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Via dat programma werden vergunningen verleend voor bouwprojecten in de buurt van Natura 2000-gebieden. Het kabinet heeft daarop volgende maatregelen genomen om de stikstofuitstoot te verminderen, waardoor ruimte is ontstaan voor de bouw van nieuwe woningen. Op dit moment ondervinden we in Dalfsen geen negatieve gevolgen van de stikstofproblematiek. Ook deze ontwikkelingen zullen we blijven volgen.

2 Programmatische uitgangspunten

Periodiek worden onderzoeken gedaan naar de behoefte aan bouwgrond binnen gemeente Dalfsen. In het najaar van 2018 zijn twee onderzoeken gedaan. Het gaat hierbij om een woningmarktonderzoek en een vraagonderzoek voor de industrielocaties. Uit de onderzoeken blijkt dat de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit. Er is gekozen om in 2020 geen nieuw onderzoek te doen, aangezien op basis van de huidige exploitaties een beperkt aanbod beschikbaar is, voor nieuwe ontwikkelingen dient voor de bestemmingsplanprocedure altijd onderzoek gedaan worden. Dit komt omdat we zien dat de verkopen redelijk in lijn liggen met de prognose, de vraag voor gronden blijft bestaan en de exploitaties een beperkte looptijd kennen.

2.1 Woningbouwprogramma

Eind 2019 is de nieuwe [woonvisie van gemeente Dalfsen 2019-2024](#) vastgesteld. Belangrijke voornemens uit deze woonvisie die betrekking hebben op de nieuwbouw woningen zijn:

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
- Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - o Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - o Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO2-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden, bijvoorbeeld door functieverandering, is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. De provincie staat toe dat de komende 10 jaar (2016-2026) 1.022 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Dit is inclusief niet gemeentelijke plannen. In de woonvisie 2019-2024 is een gemiddelde van 120 woningen per jaar opgenomen, omdat de behoefte de eerste vijf jaar groter is dan de laatste vijf jaar. Het woningbehoefteonderzoek van 2018 geeft aan dat het woningtekort veel groter is.

In de programmering van de grondexploitaties zijn voor 2021 122 kavels opgenomen die naar verwachting verkocht gaan worden. Hier zijn de nieuwe ontwikkelingen niet in meegenomen. Als het vraagoverschot doormiddel van (gemeentelijke) nieuwbouwprojecten ingevuld wordt, dan zullen nieuwe exploitaties opgezet moeten worden. Hier wordt inmiddels aan gewerkt. Nieuwe ontwikkelingen zijn zichtbaar in Oosterdalfsen zuid, woningbouw de Wieken en locatie Agnietencollege die nu in voorbereiding zijn of in 2020 in exploitatie zijn genomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het voornemen voor woningbouwlocaties in de nabijheid van de kern Dalfsen. De gehanteerde programmering is voorzichtig en gaat voor de fasering voor het boekjaar 2021 voornamelijk uit van concrete afspraken die hierover met afnemers vastliggen.

Tijdens de afgelopen crisis (2017/2018) is de woningbouwproductie fors gedaald, waardoor er een groot woningtekort is ontstaan. Om dit tekort op te lossen en daarmee de balans op de woningmarkt te doen herstellen, zal een versnelling van de woningbouwproductie nodig zijn. Om hieraan uitvoering te kunnen geven, dient tijdig over voldoende uitgeefbare grond te worden beschikt. In de nieuwe met de provincie op te stellen woonagenda 2021-2024 West-Overijssel zullen hierover afspraken worden gemaakt.

Voor de lopende grondexploitaties ziet de verwachte programmering er als volgt uit.
 Bij de programmering is aansluiting gezocht bij het Woningbouwprogramma 2021-2023, uitgifte bouwgrond 2021 (Z/20/626018) :

Woningbouw (aantal kavels)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Toelichting
Oosterdalfsen	24						De laatste kaveluitgifte is gedaan in 2020. De verkopen worden naar verwachting in 2021.
Oosterbouwlanden - De Wieken	42						Verkoop kavel voor 42 sociale huurwoningen & appartementen aan VechtHorst in 2021
Agnietencollege	6						Verkopen worden naar verwachting in 2021 afgerond.
Westerbouwlanden Noord	25	15	15	15	15	15	10 sociale koop (CPO) uitgifte 2021 & 15 vrije sectorkavels uitgifte 2021 e.v. (p.j.)
De Nieuwe Landen		2	2	2	2		
De Nieuwe Landen II	25	12					22 kavels voor rijenwoningen in de sociale koop (uitgifte 2021) & 15 vrije sectorkavels (uitgifte 2021).
De Koppeling	1						
De Koele	1						Alle kavels zijn in 2020 uitgegeven. De verkoop vindt naar verwachting in 2021 plaats.
Muldersweg	4	2	2	2	2	2	Uitgifte van 4 vrije sectorkavels in 2021
Totaal	128	31	19	19	19	17	

Nieuwe exploitaties, zoals Oosterdalfsen Zuid, zullen na vaststelling door de gemeenteraad worden toegevoegd. Deze plannen zijn nog in ontwikkeling en de uitwerking is nog niet gereed.

2.2 Bedrijfslocaties

In 2021 zijn er naar verwachting drie actieve grondexploitaties, namelijk bedrijventerrein De Grift III en 't Febriek Zuid en Stappenbelt. Naar verwachting zullen alle gronden in 2021 worden verkocht. Er wordt gekeken naar nieuwe locaties, zoals de Febriek zuid II.

Industrieterreinen (in ha)	2021	2022	2023	2024
De Grift III	1,16	-	-	-
't Febriek	0,75	-	-	-
Stappenbelt	0,20	-	-	-
Totaal	2,11	-	-	-

2.3 Woon werk locaties

Binnen de gemeente worden af en toe ook woon-werkkavels aangeboden. In de grondexploitaties Oosterdalfsen Zuid wordt ruimte gecreëerd voor vijf woon- werkkavels. Er hebben zich diverse geïnteresseerden gemeld bij de gemeente.

3 Rekenparameters

Bij het opstellen van de actualisaties van de grondexploitaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkopen) in de tijd uitgezet. Voor het berekenen van deze kosten en opbrengsten in de exploitaties is het belangrijk om rekening te houden met de inflatie. De kosten en opbrengsten voor 2021 worden in het MPG 2021 geactualiseerd, waardoor voor het komende jaar geen extra kosten- en/of opbrengstenstijgingen worden ingerekend. De parameters staan voor het jaar 2021 daarom op 0%. Het is voor de toekomst wel van belang om rekening te houden met inflatie, omdat de exploitaties over langere tijd lopen.

Elke prognose kent onzekerheden. Veel onzekerheden zijn symmetrisch van aard, de wereldhandel kan sterker of minder sterk groeien, de productiviteitsgroei kan hoger of lager zijn en er kunnen zich meer of minder mensen aanbieden op de arbeidsmarkt. Daarnaast zijn er buitengewone risico's die in de huidige tijd neerwaarts zijn. Denk hierbij aan de effecten van COVID-19.

De marktontwikkelingen hebben veel macro en micro invloeden, waardoor het blijft lastig om voor de tijdsinvloeden een prognose te maken op de langere termijn. Om de parameters te kunnen bepalen brengen we externe analyses samen met de interne kennis van de gerealiseerde producten markt. Dit resulteert in een gedragen en evenwichtig advies in besluitvorming.

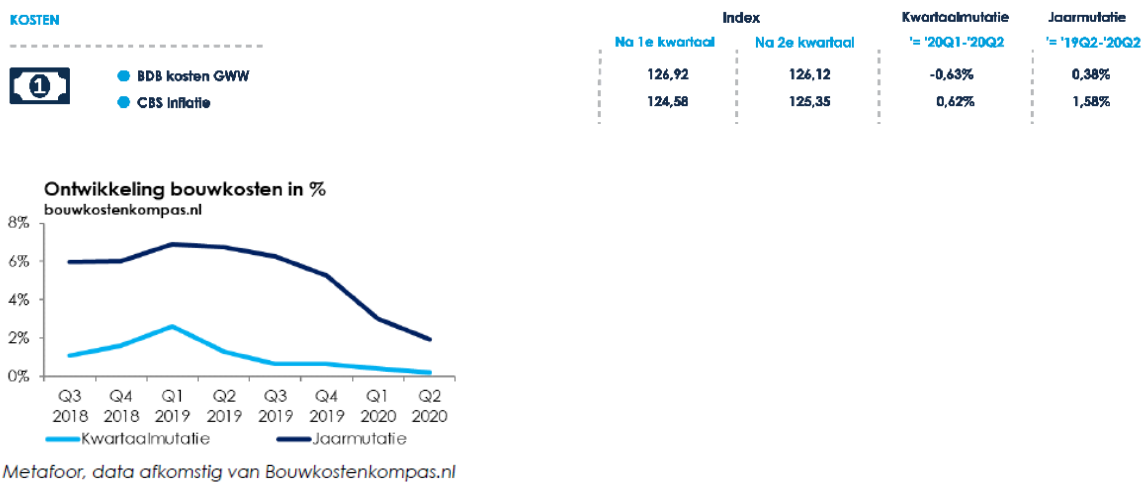
3.1 Kosten en opbrengstenstijging

Kostenstijging

De kosten voor het woon-en bouwrijp maken, zijn een groot onderdeel in de grondexploitaties. Als we kijken naar de ontwikkeling van deze kosten, is zichtbaar dat de prijsstijgingen in deze categorie lager liggen dan waar in het verleden rekening mee is gehouden en op onderdelen is zelfs een daling zichtbaar. (zie figuur 1)

De indexcijfers Grond-, weg- en waterbouw (GWW) van het centraal bureau voor de statistiek¹ geven een indicatie. Voor het bouwrijp maken van grond ligt de index op 0,1% (voorlopig juli 2020) en voor wegen met gesloten verharding ligt de index op -9,1%% (voorlopig juli 2020). Voor grond weg-en waterbouw ligt de index op 2,0% (voorlopig juli 2020). In voorgaande jaren was een sterke stijging van de kosten zien. Deze stijging lijkt nu te stabiliseren of zelfs terug te lopen.

De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond-, weg-, en wegenbouwkosten (GWW). Metafoor (onderzoeksbureau) publiceert in haar outlook grondexploitaties Q2 2020² dat de kosten ten opzichte van vorig jaar wel iets gestegen zijn, maar dat de kosten ten opzichte van Q1 2020 gedaald zijn. De verwachting is dat dit het effect is van COVID19.



Figuur 1: Bron: Kwartaalbericht grondexploitaties Q2-2020 van Metafoor

Voor de korte termijn kan uit zowel de gegevens van het CBS als de analyse van Metafoor worden geconcludeerd dat op korte termijn een beperkte kostenstijging te verwachten is. Hierdoor zal voor het jaar 2021 geen indexatie worden doorgevoerd. Voor de langere termijn lijkt het wel verstandig om rekening te houden met kostenstijgingen. De lange termijn effecten van COVID-19 zijn lastig te bepalen. Moeten bedrijven bijvoorbeeld extra kosten maken i.v.m. langdurige maatregelen, of ontstaat er juist een overschot op de markt waardoor prijzen neerwaarts worden bijgesteld. Hierdoor lijkt het verstandig om voor de lange termijn uit te gaan van het lange termijn gemiddelde van 2% kostenstijging.

Opbrengstenstijging

Eind 2018 heeft de raad ingestemd met het doorvoeren van prijsdifferentiatie. Deze gedifferentieerde prijzen worden nu twee jaar gehanteerd en heeft als gevolg gehad dat de prijzen voor bepaalde kernen sterk zijn gestegen. Eind 2019 heeft het college nieuwe grondprijzen vastgesteld. Hierin is een beperkte prijsstijging doorgevoerd. In 2020 is zichtbaar dat grondverkoop voor industrielocaties doorlopen. Voor woningbouw in de kern Dalfsen is zelfs meer vraag dan aanbod. Dit is te zien in de huidige uitgiftes, waarbij nog steeds overschreven wordt. In de andere kernen zien we een ander beeld. Hier worden wel verkopen gedaan, maar veel minder dan in de kern Dalfsen.

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84538NED/table?ts=1601378431222>

² <https://www.metafoorro.nl/kwartaalbericht-grondexploitaties-q2-2020/>

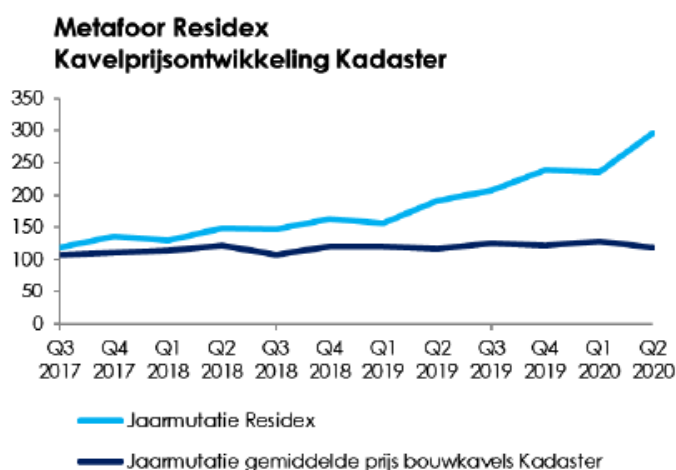
De prijsindex voor bestaande koopwoningen van het CBS³ laat zien dat in 2019 de verkoopprijzen t.o.v. een jaar ervoor van de bestaande woningen in de provincie Overijssel met circa 6,5% zijn gestegen (landelijk: 6,9%). In het tweede kwartaal 2020 is dit nog steeds zichtbaar en is zelfs een hogere prijsstijging zichtbaar van 9% voor de provincie Overijssel (Landelijk 7,5%). Van een daling van de verkoopprijzen voor bestaande bouw lijkt daarom op dit moment nog geen sprake.

Prijsindex bestaande koopwoningen - Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder:

Regio's	Nederland	Oost-Nederland (LD)	Drenthe (PV)	Overijssel (PV)	Gelderland (PV)
Perioden	%	%	%	%	%
2019	6,9	6,8	8,2	6,5	6,6
2020 1e kwartaal	6,6	7,0	6,9	7,1	6,8
2020 2e kwartaal	7,5	8,1	8,8	9,0	7,5

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

Toch zien we ook een neerwaartse trend, met name als gekeken wordt naar de ontwikkeling van de kavelprijs. Deze is afgelopen kwartaal (Q2 2020) landelijk gedaald met bijna 7% ten opzichte van het vorige kwartaal. Zie ook de grafiek uit het kwartaalbericht van Metafoor.



Kwartaalbericht grondexploitatie Q2-2020 van Metafoor

Op basis van de ontwikkelingen van de kavelrijzen lijkt het verstandig om voor de opbrengsten een voorzichtigte stijging aan te houden. Voor 2021 zal geen indexatie plaatsvinden, aangezien de grondrijzen opnieuw worden vastgesteld voor 2021.

Op basis van de huidige verkopen en ontwikkelingen in de verschillende kernen lijkt het verstandig om voor de parameter opbrengstenstijging onderscheid te maken tussen de kern Dalfsen en de overige kernen. Waarbij we voor de kern Dalfsen vanaf 2022 een opbrengsten stijging inrekenen van 1% en de jaren erna 2%. Voor de overige kernen zal een vertraging van een jaar worden gehanteerd, omdat de verkopen in de overige kernen zichtbaar minder zijn. Op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt is dit een voorzichtigte aanname.

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

Parameters	2021	2022	2023	2024 e.v.
Kostenstijging	0,0%	2,0%	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging (kern Dalfsen)	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging (overig)	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%

³ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table?ts=1601970593459>

3.2 Rentetoerekening

Naast de kosten van het bouw- en woonrijp maken, hebben we ook te maken met rente-toerekeningen. Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. In de begroting 2021 is gekozen om rente toe te rekenen op basis van het verwachte gemiddelde rentepercentage over het begrotingsjaar. Deze percentages liggen tussen de 0,53% en 0,44%. Het rentepercentage die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen in de grondexploitaties bedraagt 1%. Bij de daadwerkelijke toerekening van rentekosten moet het werkelijke percentage worden gehanteerd. De regelgeving stelt dat voor de meerjaren exploitatie alleen een aanpassing doorgevoerd moet worden (jaarlijkse aanpassingen mogen wel) als het werkelijke percentage meer dan 0,5% afwijkt van het gehanteerde percentage. Aangezien deze voor het lopende boekjaar nog niet meer dan 0,5% afwijkt is het percentage nog niet aangepast. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen binnen de grondexploitaties.

3.3 Disconteringsvoet

De grondexploitaties kennen een meerjarige doorlooptijd. Om de toekomstige contante waarde van de kasstromen te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de disconteringsvoet. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Het BBV geeft aan dat de disconteringsvoet moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

3.4 Verkooprijzen

De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen. Op basis van de marktomstandigheden worden de verkooprijzen vastgesteld. Hierbij wordt de verwachte kostenstijging meegenomen in de bepaling van de verkooprijzen.

In de nota grondbeleid is het volgende opgenomen: De verkooprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw worden elk jaar vastgesteld door het college en aan de gemeenteraad ter informatie voorgelegd. De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen. In de nota grondbeleid is opgenomen dat zichtlocaties, bedrijfswoningen en andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) kunnen leiden tot prijsdifferentiatie. Het college is bevoegd om waar dit voor de markt noodzakelijk is de prijzen aan te passen.

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. In 2018 heeft de raad ingestemd met prijsdifferentiatie per kern.

Een aantal ontwikkelingen zijn van belang voor de bepaling van de grondprijzen.

- De historisch lage hypotheekrente blijft laag en maakt het aantrekkelijk om juist nu een verhuisbeweging te maken.
- De woningwaardes van bestaande woningen stijgen in de provincie Overijssel in Q2 2020 (t.o.v. één jaar geleden) met 9%
- Het consumentenvertrouwen is sterk gedaald door de corona crisis. (Metafoor, kwartaalbericht grondexploitaties Q2 2020)
- Effecten van COVID 19 zijn nog niet zichtbaar, maar de onzekerheid omtrent de ontwikkeling van dit virus en de onzekerheid omtrent de economische gevolgen zullen naar verwachting effect hebben op de verkopen van kavels.
- Landelijk maar ook regionaal stijgt krapte op de woningmarkt. Door de toenemende druk en krapte op de Zwolse woningmarkt zijn de woningprijzen daar explosief gestegen, met als gevolg dat Zwollenaren zich oriënteren op woningmarkten in naburige gemeenten waar de prijzen (beduidend) lager zijn, waaronder in Dalfsen.
- Het gevolg hiervan is dat ook in Dalfsen de woningprijzen de laatste jaren fors zijn gestegen. Meerdere eigenaren van woningen in De Gerner Marke (het plan voorafgaande aan Oosterdalfsen) hebben zich na afloop van de bewoningsverplichting ingeschreven voor bouwgrond in Oosterdalfsen om op deze wijze de meerwaarde te verzilveren en deze te investeren in een duurzame, energiezuinige woning.

- Als gevolg van deze ontwikkeling is het plan Oosterdalfsen dan ook eerder dan (tijdens de vaststelling) verwacht uitgegeven en ontwikkeld. De beoogde, opvolgende locatie is op dit moment nog niet beschikbaar en voor uitgifte gereed. Naar verwachting zal dit in 2023 zijn.

In de MPG 2020 is rekening gehouden met een prijsstijging van 1%. De consumenten prijsindex⁴ ligt tussen de 1,8% en 1,2%. Zoals reeds toegelicht bij de kosten en opbrengsten stijgingen, lijkt op basis van de daadwerkelijke verkopen alleen in de kern Dalfsen ruimte te liggen voor het doorvoeren van een prijsstijging. Het voorstel is dan ook om de prijzen in de kern Dalfsen te verhogen met 2% en in de overige kernen geen verhoging door te voeren. Voor de industrielocaties lijkt het beter om aan te sluiten bij de algemene inflatie cijfers van 1,5%.

Woningbouw

Kern	Dalfsen		Nieuwleusen		Oudleusen, Lemelerveld, Hoonhorst	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Woningtype						
Vrijstaand	€ 283	€ 289	€ 283	€ 283	€ 258	€ 258
2^1 kap	€ 237	€ 242	€ 237	€ 237	€ 217	€ 217
Rijwoning (sociale koop)	€ 197	€ 201	€ 197	€ 197	€ 192	€ 192
Sociale huur	€ 136	€ 136	€ 136	€ 136	€ 136	€ 136

Bedrijventerreinen

Kern	Nieuwleusen en Dalfsen		Lemelerveld	
	2020	2021	2020	2021
Locatie				
Industrie regulier	€ 81	€ 82	€ 78	€ 79
Industrie zichtlocatie	€ 116	€ 118	€ 111	€ 113

Woon/werklocaties:

Bij kleine woon-werk locaties voor het bepalen van de prijs vast te houden aan de verhouding 2/3 woningbouw en 1/3 industrie, maar bij grote afwijkingen de werkelijke verhouding te hanteren.

⁴ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?ts=1601988781817>

Snippergroen

Als actiepunten vanuit het groenstructuurplan 2013-2017 heeft het project snippergroen gelopen van 2015 tot en met 2020. Dit project is opgestart omdat bij meer dan 300 adressen sprake was van ingebruikname van openbaar groen, zonder dat hiervoor een huur- of koopovereenkomst was afgesloten. In 2018 is aanvullend besloten tot een aanvullend project, namelijk het project snippergroen Hulsterplas. Met dit project zijn nog eens ruim 50 locaties aangepakt. In het laatste kwartaal van 2020 is het project snippergroen afgerond en wordt de aanpak van oneigenlijk grondgebruik weer onderdeel van het regulier werkproces van team grondzaken en de beleidsmedewerkers groen.

Tijdens beide projecten is een speciale actieprijs voor verkoop van openbaar groen gehanteerd, namelijk 50 euro per vierkante meter. Omdat het project gerealiseerd is in 2020, is het moment aangebroken om het speciaal vastgestelde projecttarief niet meer te hanteren en over te gaan naar marktconforme prijzen. Het overgaan naar een marktconforme tarief voor verkoop van openbaar groen past beter bij het toekomstbeeld dat openbare ruimte en met name openbaar groen steeds belangrijker wordt voor o.a. de opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie en gezondheid en biodiversiteit. Voor al deze opgaven is veelal fysieke ruimte nodig om opgaven te laten landen in de fysiek leefomgeving in de openbare ruimte. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor: bijvoorbeeld accustations, oplaadstations, waterberging, groen voor verkoeling. Daarnaast kan de aanwezigheid van openbaar groen een positief effect hebben op de leefbaarheid, gezondheid en biodiversiteit. Een marktconform tarief doet meer recht aan de waarde die het openbaar groen vertegenwoordigt.

Verkoop prijs ontwikkeling*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Voor voorgevelrooilijn	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Achter voorgevelrooilijn	€ 90	€ 90	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50

Voorstel prijs 2021 en verder:

	2021	2022	2023	2024
Voor voorgevelrooilijn	€ 55	€ 55	€ 55	€ 55
Achter voorgevelrooilijn	€ 95	€ 95	€ 95	€ 95

* Voor het te bebouwen gedeelte wordt de bouwgrondprijs minus de openbaar groenprijs (wanneer de strook al in eigendom is) berekend. Hierbij wordt de actuele bouwgrondprijs per kern gehanteerd.

3.5 Maximale exploitatieduur van 10 jaar

Vanuit de BBV richtlijnen mag de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen. Voor de huidige grondexploitaties geldt dat er geen grondverkoop geraamd zijn op een langere termijn dan 10 jaar. Er wordt voldaan aan deze BBV-richtlijn.

4 Winstnames

4.1 Percentage of completion (Poc)

Het nemen van tussentijds winst bij de grondexploitaties is onderdeel van de aanscherping van de BBV richtlijnen in 2016. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De Poc-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd.

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 project risico's in mindering gebracht. Op het moment dat uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, moet deze tussentijdse winst teruggedraaid worden. Dit geldt ook bij een complex met nog een positief verwacht resultaat. De tussentijdse winstnames kunnen bij de actualisatie worden bepaald.

De tussentijdse winst wordt conform de nota reserves en voorzieningen direct toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie. De resultaatnemingen hebben hierdoor geen effect op het resultaat na reserves mutaties. De tussentijdse winst heeft wel een positief effect op het resultaat voor resultaat bestemming.

4.2 Afgesloten projecten

Als alle verkopen zijn gedaan en alle kosten zijn gemaakt, kan een project definitief worden afgesloten. Omdat er soms nog wat kleine onvoorziene uitgaven (nog wat maaiwerk, herstelwerk etc.) kunnen komen, is intern afgesproken dat kosten van openbare ruimte nog één jaar na afronding van het project ten laste van het project gebracht kunnen worden. Dit om zorg te dragen dat ook de afrondende werkzaamheden goed verricht kunnen worden en ten laste komen van de grondexploitaties. Om projecten niet onnodig lang open te houden wordt het complex afgerond en worden eventuele nagekomen kosten ten laste gebracht van de rest complexen. Bij de afsluiting wordt volgens besloten welk deel van de winst nog niet afgestort kan worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie, ter dekking van de afrondende kosten.

In 2020 zullen de volgende complexen worden afgesloten:

- Kleine veer
- De koppeling
- Muldersveld II
- Gerne marke

5 Beschikbare grondvoorraden

5.1 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 onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Uit analyse blijkt dat er geen voorbereidingskosten zijn geactiveerd die langer lopen dan 5 jaar. Vanaf 2016 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. Mocht er in 2021 geen grondexploitatie worden ontwikkeld voor 't Gruthuske en Hoonhorst dan zal dit betekenen dat de kosten afgeboekt moeten worden.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten.

Omschrijving	Startjaar	Boekwaarde 31-12-2019	Investing 2020	Totale investering per 31-10-2020
Vorbereiding 't Febriek Zuid II	2017	10.228	300	10.528
Vorbereiding Oosterdalfsen II	2019	45.567	40.235	85.802
Vorbereiding 't Gruthuske	2016	52.967	30.611	83.578
Vorbereiding Kiezebrink	2018	32.831	18.732	51.563
Vorbereiding Centrumplan DLF	2018	89.657	65.214	154.871
Vorbereiding Oosterbouwlanden	2018	24.200	32.213	56.413
Vorbereiding Agnieten college	2018	126.574	167.333	293.907
Vorbereiding bibliotheek	2018	18.504	25.257	43.761
Vorbereiding Hoonhorst	2016	18.638	597	19.235
Vorbereiding Vitens	2019		2.563	2.563
		419.166	383.055	802.221

5.2 Beschikbare grondposities

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geassocieerd 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 grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden hebben voornamelijk betrekking op ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet zullen worden in de exploitatie. De gronden worden in de jaarrekening geassocieerd als materiële vaste activa. Vanaf het boekjaar 2019 is hier een categorie aan toegevoegd, namelijk 'warme gronden'.

Periodiek wordt beoordeeld of een afwaardering van de 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 de taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn.

Overige gronden	m2	Boekwaarde	€ per m2
Molenstraat 14	939	-	-
Oosterdalfsen II	183.800	5.762.893	31,45
't Gruthuske	1.349	48.416	35,89
Kiezebrink	26.472	615.000	23,23
Oosterbouwlanden	80.703	2.257.500	27,97
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
Waterinkweg	18.289	73.156	4,00
Uitbreiding Hoonhorst	.286	65.525	50,95
Zwarteweg	16.415	-	-
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	31,36
Overige aankopen		671.595	
Totaal		10.477.614	

6 Beschikbare reserves en voorzieningen

6.1 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 is voor de grondexploitatie 't Febriek in 2019 een verliesvoorziening getroffen van € 27.000.

Onder de materiële vaste activa zijn een aantal grondposities opgenomen waarvoor een verliesvoorziening getroffen moet worden. Als in de toekomst blijkt dat (bijv. door aantrekken van de markt, of door meevallende kosten) de grondexploitatie of de grondpositie wel positief wordt, kan de verliesvoorziening vrijvallen.

6.2 Algemene reserve grondexploitaties

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 dat bij winstgevende exploitaties de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's van deze exploitatie 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 risico inschatting is de huidige stand van de reserve € 2,4 miljoen. Bij het opstellen van de MPG zal een herziening van de risicoanalyse plaatsvinden en zal ook beoordeeld worden in hoeverre de huidige reserve toereikend is.

Het verloop van de reserve kan over de afgelopen jaren als volgt worden weergegeven

	2016	2017	2018	2019
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	1.988.000	2.713.000	2.311.000	2.400.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	3.589.486	7.190.000	3.570.000	4.787.000
Bijdrage reserve vrij besteedbaar	1.601.486	4.477.000	1.259.000	2.387.000

Bijlage 1 Grondprijzen 2020 woningbouw

	Vrijstaand	2^1-kap	Sociaal		Vrije sector huurwoning	Rijwoning	Appartementen
			Huur	Koop			
Dalfsen							
- Dalfsen	€ 283	€ 237	€ 136	€ 197			
- Hoonhorst	€ 258	€ 217	€ 136	€ 192			
- Lemelerveld	€ 258	€ 217	€ 136	€ 192			
- Nieuwleusen	€ 283	€ 237	€ 136	€ 197			
- Oudleusen	€ 258	€ 217	€ 136	€ 192			
Hardenberg			Eerste 150 m ²				
- Hardenberg	€ 190 - 205	€ 185 - 200	€ 15.000			€ 185 - 200	€ 21.000 – 65.000
- Dedemsvaart	€ 185 - 200	€ 180 – 195	€ 15.000			€ 180 - 195	€ 21.000 – 40.000
- Slagharen, Gramsbergen, Balkbrug & Bergentheim	€ 185 - 200	€ 180 – 195	€ 15.000			€ 175 - 190	
- Overige kernen	€ 170 - 185	€ 165 - 180	€ 15.000			€ 165 - 180	
Olst-Wijhe	€ 195 - 240	€ 195 - 240	€ 135	vanaf € 190	€ 195 - 235		
751 tot 1.500 m ²	€ 220	€ 220					
vanaf 1.500 m ²	€ 140	€ 140					
Ommen			Eerste 150 m ²				
- Ommen Vlierbrink	€ 155 - 215 *	€ 200	€ 15.000			€ 175 - 180	
- Ommen Boerenerven	€ 150 – 200*						
- Ommen, havengebied West	€ 290	€ 240	€ 15.000			€ 210	€ 15.000 tot
- Beerzerveld	€ 175	€ 150	€ 15.000				
	*(afh. kavelgrootte)						
Raalte			Eerste 150 m ²				
- Broekland, 't Broeck	€ 235 - 240	€ 235	€ 18.000			€ 220	€ 20.000
- Heeten, Veldegge	€ 245 - 255	€ 245 - 255	€ 18.000			€ 220	
- Luttenberg, Borgwijk	€ 235 - 245	€ 230	ov. € 125 /m ²				
- Mariënheem, De Wörmink	€ 235	€ 235				€ 215	
- Raalte, Franciscushof	€ 260 - 298	€ 291					
- Raalte, Salland II	€ 265	€ 265					
Staphorst	€ 206,61	€ 185,95	€ 17.500 grondgebonden € 12.500,00 gestapelde bouw	€ 161,16		€ 270 - 600	
Zwolle			€ 125				
tot 750 m ²	€ 260 - 600	€ 270 - 600					
750 - 1500 m ²	€ 210 - 235	€ 210 - 235					
vanaf 1500 m ²	€ 100 - 135	€ 100 - 135					

Bijlage 2 Grondprijzen 2020 Bedrijventerreinen

Gemeente - Locatie	Prijzen (excl. BTW)
Dalfsen	
- Grift III	
- werklocatie	€ 81
- zichtlocatie	€ 116
- Stappenbelt	
- werklocatie	€ 78
- zichtlocatie	€ 111
Hardenberg	
- Hardenberg Broeklanden (<i>zware industrie</i>)	€ 43 - € 57,50
- Hardenberg Broeklanden de Kop (<i>zware industrie</i>)	€ 60 - € 65
- Hardenberg Broeklanden Zuid (<i>zware industrie</i>)	€ 65 - € 70
- Slagharen Moeshoek	
- woonlocatie (woonkavel)	€ 63.000
- werklocatie	€ 60 - 65
- Balkbrug Katingerveld	
- woonlocatie (woonkavel)	€ 63.000
- werklocatie	€ 73
- Gramsbergen de Steenmaat	
- woonlocatie (woonkavel)	€ 63.000
- werklocatie	€ 60 - 65
- Rollepaal Oost	€ 65 - 70
Olst-Wijhe	
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 90 - 120
Ommen	
- Ommen Rotbrink	
- Zichtlocatie	€ 125
- Midden op terrein	€ 100
- Achter op terrein	€ 90
- Kavel + woonkavel	toesl. € 45.000
- Lemele Bulemansteeg	€ 132 - € 143,25
- Overige locaties	€ 132 - € 143,25
Raalte	
- De Zegge VII	
- Zichtlocatie	€ 120
- Overige locaties	€ 100
Staphorst	
Kavel + woonkavel	€ 102 - € 112 toesl. € 40.000
Zwolle	
- Hessenpoort	€ 135 - € 215
- Scholtensteeg	€ 135