

Paragraaf Grondbeleid

Algemeen

De gemeente voert een actief grondbeleid. Het aankoopbeleid is gericht op het zelf verwerven van grond voor de realisatie van bedrijventerreinen en woningbouwlocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, worden de mogelijkheden om te komen tot publiek private samenwerkingsverbanden (PPS) niet uitgesloten. Indien PPS ook niet mogelijk is, kan een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar worden gesloten.

Voor verschillende gebieden in de gemeente is (op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten) het voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat de eigenaren bij voorgenomen verkoop eerst de grond aan de gemeente moeten aanbieden. Deze voorkeursrechten eindigen in september 2013.

De Nota Kostenverhaal, waarin alle ontwikkelingen op dit gebied geïntegreerd behandeld worden, is op basis van nieuwe wetgeving in 2012 bijgesteld en op 25 maart 2013 door de raad vastgesteld.

Er zijn uniforme verkoopvoorwaarden vastgesteld en notarieel vastgelegd in januari 2008 (Algemene Voorwaarden voor Verkoop van onroerende zaken door de gemeente Dalfsen 2008).

Stand van zaken

Er zijn momenteel 6 uitbreidingsgebieden voor woningbouw en 4 voor bedrijventerreinen in exploitatie.

De voorbereidingen voor de uitbreiding van Dalfsen (Oosterdalfsen) zijn gestart.

Ook is sprake van een aantal inbreidingslocaties. De grootste en meest beeldbepalende is de ontwikkeling van het Waterfront. De procedures en het ontwerp zijn in 2011 afgerond en is er gestart met de uitvoering. Verwacht wordt dat in 2013 de eerste woningen zullen worden verkocht.

Om de continuïteit van uitbreidingen te waarborgen worden, indien zich mogelijkheden voordoen, gronden aangekocht en zo nodig wordt gebruik gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Gezien de economische situatie en de al aanwezige grondvoorraad, wordt hier voorzichtig mee omgegaan.

Vanuit financieel oogpunt bezien zijn de gecalculeerde uitkomsten voor de verschillende exploitatiegebieden nog steeds positief. Als er sprake zou zijn van een negatieve uitkomst, wordt er een voorziening gevormd ten laste van de algemene reserve grondbedrijf

Jaarlijks worden de (uniforme) verkoopprijzen aangepast met het inflatiepercentage. Voor 2012 was dit percentage 2%.

Voor de verwachte resultaten en kosten wordt verwezen naar het totaaloverzicht en de toelichting daarop.

Recapitulatie grondexploitatie 2012

<u>Onderhanden werk</u>	<u>Boekwaarde</u> 1-1-2012	<u>Vermeer- deringen</u>	<u>Vermin- deringen</u>	<u>(Voorlopig) resultaat</u>	<u>Boekwaarde</u> 31-12-2012	<u>Ultimo 2012 te</u> besteden	<u>ontvangen</u>	<u>Verwacht result. 2012</u>	<u>Verwacht result. 2011</u>
-------------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Bedr. Welsum	-49.828	18.272	88.981	103.092	-17.445	17.445	68.062	68.062	157.043
Bedr. De Griff III		6.703.126	0		6.703.126	5.706.291	13.333.293	923.876	
Bedr. Posthoornw. W	199.102	13.860	0	0	212.962	31.001	278.677	34.714	0
Bedr. Parallelweg	449.307	48.851	0		498.158	341.496	1.068.003	228.349	125.774
De Gerner Marke	-798.405	479.147	1.265.397	506.035	-1.078.620	1.078.620	3.850.453	3.850.453	4.750.232
Waterfront		-2.759.115	61.089		-2.820.204	6.321.395	3.719.648	218.457	
Westerbouwlonden N.	8.137.146	2.140.325	401.257		9.876.214	10.923.199	24.358.173	3.558.760	3.106.653
De Nieuwe Landen	795.000	408.043	719.022		484.021	876.583	2.798.094	1.437.490	1.378.728
De Nieuwe Landen II		2.820.578	10.642		2.809.936	3.053.000	6.655.431	792.495	
De Koele Hoonhorst	-140.341	68.766	44.738		-116.313	581.148	1.364.368	899.533	1.094.413
Muldersveld II	-102.074	99.425	144.781	17.944	-129.486	129.486	537.384	537.384	658.964
Totaal	8.489.907	10.041.277	2.735.907	627.071	16.422.348	29.059.664	58.031.586	12.549.573	11.271.807

- (voorlopig) resultaat

627.071

13.176.644

Nog niet in exploitatie genomen gronden

<u>Boekwaarde</u> 1-1-2012	<u>Vermeer- deringen</u>	<u>Vermin- deringen</u>	<u>Resultaat</u>	<u>Boekwaarde</u> 31-12-2012	<u>Aantal m²</u>	<u>Boekwaarde</u> per m²
-------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------------

Bedr. De Griff III	6.214.977		6.214.977				naar onderhanden werk
Bedr. Stappenbelt	985.307	98.856	4.500		1.079.663	17.820	60,59
Bedr. Stappenbelt II							nvt
Vechtstraat	581.759	77.775			659.534	2.810	234,71
Waterfront	-3.695.219		3.695.219				naar onderhanden werk
Vechtvliet		4.410	1.116		3.294	109.460	0,03
Oosterdalfsen	5.287.483	166.051	27.837		5.425.697	163.052	33,28
Molenstraat		2.275			2.275	939	2,42
De Spiegel		38.972			38.972	3.555	10,96
Het Kleine Veer		51.633			51.633	3.545	nvt
Oosterbouwlonden	4.268.862	-1.666.322	30.557		2.571.983	107.981	23,82
Nieuwleusen Midden		641		-641		16.722	nvt
De Meulehoek							nvt
Lemelerveld Centrum		2.062		-2.062			nvt
Pr.Margrietstraat	73.504	40.154			113.658	7.795	14,58
De Nieuwe Landen II	2.514.081		2.514.081				naar onderhanden werk
Muldersweg		255.648			255.648	20.000	12,78
Totaal	16.230.754	-927.845	5.097.849	-2.703	10.202.357	453.679	22,49

Overige gronden

Oosterdalfsen II		1.217.828		-718.708	499.120	34.780	14,35	incl.woning ad € 360.000
Paltheweg		2.221.050		-1.729.770	491.280	122.820	4,00	
Overige percelen	2.338.680	169.528	380.895	53.400	2.180.713	629.402	3,46	
Totaal	2.338.680	3.608.406	380.895	-2.395.078	3.171.113	787.002	4,03	

De cijfers laten zien dat de grondexploitatie er nog steeds goed voor staat. Waren de geprognosticeerde exploitatiesaldi in 2011 11.3 miljoen, nu komen deze uit op 12.5 miljoen.

Maatregelen die al genomen zijn om te zorgen dat de grondexploitaties er goed voor blijven staan, maar ook een reëel beeld geven zijn.

- De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van € 25, - per m2 voor woningbouw en van € 12,50 per m2 bedrijventerreinen, verkochte grond is m.i.v. 2013 afgeschaft. In de exploitatiebegrotingen wordt zo nodig een bedrag opgenomen voor kosten die bovenwijkse zijn, conform de nota kostenverhaal die in maart door de raad is vastgesteld.
- De uitgifte termijnen van de te verkopen kavels zijn opnieuw beoordeeld en zo nodig verlengd. Ook is er rekening gehouden met meer verkoop van kavels voor sociale huur en koop.
- De verkoopprijzen voor de grote kavels in De Gerner Marke zijn verlaagd met ingang van 2013.
- De bijdrage van € 25.000, - per jaar voor duurzaamheid per lopend complex m.i.v. 2013 af te schaffen. (onder voorbehoud van goedkeuring door de raad)

Ontwikkelingen

Voor de exploitatiegebieden wordt een looptijd geprognosticeerd, de werkelijkheid is echter afhankelijk van de vraag naar grond. Voor de gebieden voor de woningbouw was deze er altijd voldoende. De uitgifte van eind 2012, gaf echter een ander beeld. Afgewacht moet worden hoe dit zich de komende jaren gaat ontwikkelen.

Om te bekijken hoe de grondprijzen van de gemeente Dalfsen, zich verhouden met de grondprijzen van vergelijkbare gemeenten, zal hiernaar een onderzoek worden gedaan in de loop van 2013. Hierin zal ook worden meegenomen de niet succesvolle 1^e verkoop ronde in de Nieuwe Landen II. (heeft dit te maken met de economische crisis of speelt het plan, gasloze wijk, hierin ook mee)

Verwacht wordt dat de exploitatieresultaten af zullen nemen door hogere rentelasten, veroorzaakt door langere doorlooptijden van grondexploitaties. Bij de exploitatieberekeningen voor 2013 is hier al rekening mee gehouden. Bij de grondexploitatie liggen de grootste risico's bij die complexen met de hoogste boekwaarde op 31 december. De verwachte resultaten geven echter aan dat hierin nog voldoende ruimte zit.

Uit het overzicht blijkt dat de gemeente ruim 78 ha aan overige gronden heeft. Jaarlijks zal bekeken worden of deze gronden nog nodig zijn. Zo niet dan zullen ze worden verkocht.

Verkopen

Binnen de plannen De Gerner Marke en de Nieuwe Landen is nog een aantal kavels beschikbaar. Vooral in de Gerner Marke vindt stagnatie plaats in de verkoop van de grote kavels. De verkoopprijzen zijn voor 2013 verlaagd. Hopelijk heeft dit een positief effect op de verkoop. De bedrijventerreinen Welsum en Posthoornweg West zijn vrijwel uitgegeven, in beide complexen is nog 1 kavel beschikbaar. De plannen Westerbouwlanden Noord, De Koele, Muldersveld II en Parallelweg bieden nog voldoende ruimte.

Het bedrijventerrein De Grift III is in 2012 in exploitatie genomen evenals De Nieuwe Landen II. De eerste uitgifte voor dit complex is niet succesvol verlopen. Slechts voor een klein aantal kavels is belangstelling.

Afwaarderingen/winstnemingen

Conform de richtlijnen van het BBV, moeten jaarlijks de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) beoordeeld worden. Voor deze gronden moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zullen worden bebouwd. Deze beoordeling heeft er toe geleid, dat de gronden die liggen ten noorden van de Gerner Es, overgeboekt zijn van Oosterdalfsen naar Oosterdalfsen II en afgewaardeerd naar € 4, - per m². Dit levert een verlaging van de boekwaarde op van € 0,7 miljoen. Ook bij Oosterbouwlanden is hier naar gekeken wat tot gevolg heeft dat ruim 12 ha, overgeboekt is naar het nieuwe complex Paltheweg tegen € 4, - per m². Dit geeft een afwaardering van € 1,6 miljoen. Hier tegenover staan ook enkele winstnemingen. De Gerner Marke een winstneming van € 0,5 miljoen en het bedrijventerrein Welsum € 0,1 miljoen. Per saldo geeft dit alles een verlies van € 1,8 miljoen, wat ten laste van de algemene reserve grondbedrijf is gebracht.

Algemene reserve grondbedrijf

De grondexploitatie brengt verscheidene risico's met zich mee. Om deze risico's af te dekken, is er een buffer gevormd in de vorm van de algemene reserve grondbedrijf. Duidelijk zal zijn dat bovenstaande, afwaarderingen en winstnemingen, gevolgen heeft voor de stand van de reserve.

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

12 ½ % van de som van:

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

Het totaal van deze som wordt verminderd met 25% van de te verwachten exploitatieresultaten. De factor van 12½ % is gebaseerd op 2,5 jaar rente bij een rentevoet van 5%.

Op basis van de jaarcijfers 2012 bedraagt de netto benodigde stand per 31-12-2012 € 1.988.190 De werkelijke stand was € 1.288.631. Het verschil van bijna € 703.000 wordt onttrokken aan de algemene reserve vrij besteedbaar conform de nota reserves en voorzieningen.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen, gevoed tot en met het jaar 2012 door storting van € 25, respectievelijk € 12,50 per m² verkochte grond voor woningbouw respectievelijk bedrijventerrein, heeft per 1 januari 2013 een saldo van € 7,2 miljoen. Hierop rusten claims van in totaal € 3,3 miljoen, dus vrij besteedbaar € 3,9 miljoen.