



**Meerjaren
Prognose
Grondexploitaties
2014
gemeente Dalfsen**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1	Inleiding.....	3
2	Systematiek.....	5
3	Publieke grondexploitatieprojecten.....	9
3.1	Bedrijventerrein Welsum	10
3.2	Bedrijventerrein De Grift III	12
3.3	Bedrijventerrein Posthoornweg West	14
3.4	Bedrijventerrein Parallelweg	16
3.5	De Gerner Marke	18
3.6	Waterfront	20
3.7	Westerbouwlanden Noord	22
3.8	De Nieuwe Landen	24
3.9	De Nieuwe Landen II	26
3.10	De Koele Hoonhorst	28
3.11	Muldersveld II	30
3.12	Vechtstraat	32
3.13	De Spiegel	34
4.0	Zelfrealisatie projecten / concessie	36
4.1	Koesteeg 15	37

4.2	Kerkstraat 26-29	38
4.3	Kerkstraat 44 (locatie Struik)	39
5	Totale bouwproductie	40
6	Totale cumulatieve kasstroom	44
7	Weerstandscapaciteit	46
8	Niet in exploitatie genomen gronden	48

Voorwoord

Meer grip op grondexploitaties

Geachte gemeenteraad,

In juni 2013 heeft u via een initiatiefvoorstel besloten een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de grondexploitaties in de gemeente Dalfsen. U heeft op 17 februari 2014 besloten kennis te nemen van het onderzoeksrapport en de aanbevelingen over te nemen. U heeft ons daarbij opgedragen u een actieplan aan te bieden en hierover afstemming te zoeken met de werkgroep planning&control van uw raad.

Zoals u bekend hebben wij inmiddels een aanzienlijke verbetering van de inhoud van de paragraaf grondbeleid in de begroting 2014 bereikt, die wordt voortgezet in de jaarrekening 2013.

Deze MPG is gemaakt vooruitlopend op het op te stellen actieplan en geeft een eerste inzicht in de investeringen en opbrengsten die wij de komende jaren voorzien op onze te ontwikkelen gronden. De MPG geeft daarnaast de financiële vertaling van alle werkzaamheden en diensten die moeten worden uitgevoerd.

De MPG 2014 is een opmaat naar een uitvoeriger MPG in 2015. De MPG 2015 zal bestaan uit een verdere uitwerking en verfijning op de volgende punten:

- toetsing civieltechnische kosten;
- het afstemmen van het grondprijzenniveau op de huidige en toekomstige marktverwachtingen;
- risicomanagement (analyse en beheersing);
- nauwere aansluiting bij de diverse beleidsdocumenten (zoals woonbeleid/grondbeleid);
- systematiek van het opstellen van grondexploitatie;
- spelregels voor winstneming.

Resumerend: de MPG 2014 geeft inzicht in de huidige stand van zaken van onze grondexploitaties en is daarmee een goede basis voor de verdere optimalisatie hiervan.

Wij hopen dat deze eerste MPG u een goed beeld geeft van onze grondexploitaties op dit moment, zodat u tot vaststelling ervan kunt besluiten.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen.

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt de eerste Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Dalfsen. De MPG is gemaakt vooruitlopend op het actieplan dat het college opstelt naar aanleiding van het onafhankelijk onderzoek van de Rekenkamercommissie naar de grondexploitaties.

De MPG heeft de volgende doelstellingen:

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. In het MPG worden alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
2. Een MPG kan zorgen voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties kunnen worden geactualiseerd en vastgesteld.
3. Een MPG is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten, zowel programmatisch als financieel, worden keuzes gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

In deze eerste versie ligt het accent op de financiële en programmatische kant van de projecten en de gehanteerde aanpak, berekensystematiek, parameters en proces voor het opstellen van de MPG. Bij de actualisatie van het MPG in 2015 wordt de rapportage uitgebreid tot een complete MPG, waarin onder andere de systematiek van het opstellen van grondexploitaties, de spelregels voor winstneming en risicomanagement worden opgenomen.

Grondexploitaties

In de MPG worden de financiële effecten van de gemeentelijke grondexploitatieprojecten beschreven. Investeringsprojecten maken hier geen deel van uit. Daarnaast worden de projecten op basis van zelfrealisatie beschreven. Deze hebben financieel geen of een beperkte betekenis voor de gemeente Dalfsen, maar zijn met name programmatisch gezien van belang.

De gemeente Dalfsen heeft 13 grondexploitaties die in exploitatie zijn genomen. Hiervan zijn 9 woningbouwlocaties en 4 bedrijventerreinen. Naast de lopende grondexploitaties zijn er toekomstige grondexploitaties die nog niet in exploitatie zijn genomen (NIEGG). In de MPG worden toekomstige grondexploitaties opgenomen waarvan wordt verwacht dat het eerste planproduct met een opzet voor een grondexploitatie binnen een jaar ter besluitvorming wordt aangeboden. Bij de verdere uitwerking kan hierbij gedacht worden aan Oosterdalfsen en Muldersveld. De prognose van het aantal te realiseren woningen binnen deze ontwikkelingen zijn nu al wel meegenomen in het overzicht van het woningbouwprogramma.

Programmering

Om de geplande woningvoorraad goed af te kunnen stemmen op de vraag is een marktonderzoek uitgevoerd. Uit het rapport 'Marktonderzoek bouwgrond woningbouw Dalfsen 2014 – 2018', uitgevoerd door BMC, blijkt dat er voor de periode 2014-2018 sprake is van een tekort van 456 woningen. Dit is gemiddeld 91 woningen per jaar. Het aanbod woningbouwkwavels, zoals dat in de grondexploitaties zit, is hierop afgestemd. De gemiddelde uitgifte van woningbouwkwavels (zowel IEGG als NIEGG) bedraagt 71 stuks per jaar.

Voor bedrijventerreinen is in 2013 eenzelfde onderzoek uitgevoerd. In de 'Bedrijventerreinvisie Dalfsen', uitgevoerd door BMC, is aangegeven dat er de komende 10 jaar behoefte is aan 15,5 ha uitgifbaar bedrijventerrein. Het aantal hectares bedrijventerreinen dat in de lopende projecten beschikbaar is voor uitgifte, is gemiddeld 1,16 ha per jaar tot 2026.

Voor wat betreft de programmering van de uitgifte van woningbouwkwavels en de bedrijventerreinen binnen de gemeente kan op basis van de onderzoeken geconstateerd worden dat er binnen de lopende en toekomstige grondexploitaties geen sprake is van een te positieve programmering (planoptimisme).

Resultaat

De optelling van alle grondexploitaties (IEGG) resultaat op contante waarde per 1-1-2014 in een bedrag van € 9,9 miljoen voordelig saldo. De som van deze projecten laat een boekwaarde tot en met 2013 van € 19,2 miljoen zien.

Risicomanagement

Om de risico's te beheersen en bijsturen mogelijk te maken is het inzicht in risico's noodzakelijk. Dit inzicht in risico's is er vooralsnog niet per project, enkel in algemene zin. Om deze risico's af te kunnen dekken is een weerstandvermogen nodig, waarbij is aangesloten bij de landelijke "IFLO-norm". Uitgaande van een IFLO-norm van 10% bedraagt de netto benodigde weerstandscapaciteit € 3.432.702,-.

In 2014/2015 worden risico's en beheersmaatregelen op basis van een cyclisch proces (checks and balances) verder/beter in beeld gebracht.

1 INLEIDING

Aanleiding

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad via een initiatiefvoorstel besloten een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de grondexploitaties in de gemeente Dalfsen. Besloten is ook een onderzoekscommissie in te stellen.

De Rekenkamercommissie heeft vervolgens gerapporteerd aan de gemeenteraad van Dalfsen. De gemeenteraad heeft op 17 februari 2014 het volgende besloten:

1. Kennis te nemen van het onderzoeksrapport inclusief de reactie van het college.
2. De aanbevelingen over te nemen.
3. Het college op te dragen een actieplan aan de raad aan te bieden en hierover afstemming te zoeken met de werkgroep planning en control.

Het college van B&W gaat punt 3 als volgt oppakken:

1. Een eerste aanzet is al gegeven via een verbetering van de paragraaf grondbeleid in de begroting 2014; deze paragraaf is nu ook de basis voor de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2013.
2. Er wordt een eerste Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling gemaakt. Dit is een eerste aanzet om te komen tot een volwaardige MPG in 2015.
3. In 2014/2015 worden risico's en beheersmaatregelen op basis van een cyclisch proces (checks and balances) verder/beter in beeld gebracht. In de eerste aanzet van de MPG zijn de risico's op basis van de IFLO-norm al globaal in beeld gebracht.
4. Het college gebruikt het actieplan (bijlage 1 van het onderzoeksrapport van de rekenkamer) als basis tot verdere optimalisering van de grondexploitaties. Het actieplan wordt uitgebreid met de onderdelen: reactie B&W-voorstellen-planning.
5. Als bovengenoemde stappen leiden tot aanpassingen in het grondbeleid zal de Nota Grondbeleid worden aangepast. Een herijking van deze nota staat al gepland voor 2015, omdat de nota een looptijd heeft tot 2016. Eventuele aanpassingen worden dan meegenomen.

Het college van B&W gaat bovenstaande verder uitwerken en afstemmen met de werkgroep Planning & Control van de (nieuwe) gemeenteraad.

Doelstellingen MPG

Voor u ligt de eerste Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Dalfsen. De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. De MPG heeft de volgende doelstellingen:

1. Een MPG levert inzicht en overzicht. In het MPG worden alle plannen op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
2. Een MPG kan zorgen voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties kunnen worden geactualiseerd en vastgesteld.
3. Een MPG is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten, zowel programmatisch als financieel, worden keuzes gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

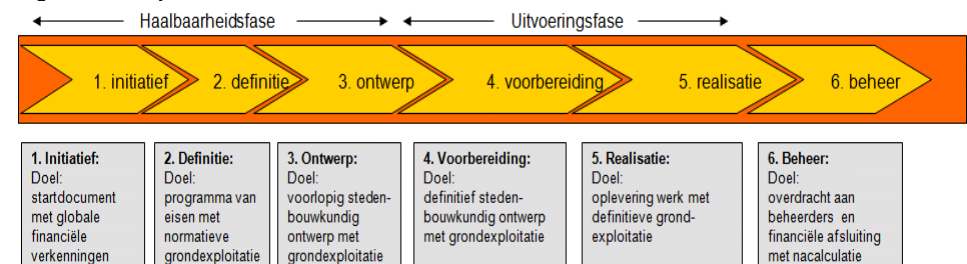
In deze eerste versie van de MPG ligt het accent op de financiële kant van de projecten. De toetsing van de projecten aan beleidsdoelstellingen, zoals grondbeleid, beleid volkshuisvesting en economisch beleid is globaal opgenomen. Er wordt geen uitspraak gedaan over de huidige systematiek van het opstellen van grondexploitaties en ook niet over spelregels voor het nemen van winst en verlies.

Bij de actualisatie van de MPG in 2015 wordt de rapportage uitgebouwd tot een complete MPG, waarin de projecten worden vergeleken met beleidsdoelstellingen (prognose gronduitgifte per jaar, prognose woningbouw per jaar, e.d.), de systematiek van het opstellen van grondexploitaties, het weerstandsvermogen en de spelregels voor het nemen van winst wel worden besproken.

Grondexploitaties

Wanneer is er sprake van een grondexploitatie? Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden gekocht. Vervolgens kan deze grond geschikt gemaakt worden voor nieuwe bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat de grond wordt gesaneerd en opgehoogd. Vervolgens wordt de bouwrijpe grond uitgegeven, de nieuwe bebouwing gerealiseerd en openbare ruimte aangelegd. In figuur 1.1 zijn de projectfasen in relatie met de grondexploitatie weergegeven.

Figuur 1.1. Projectfasen



Minimaal definitiefase

Zoals weergegeven in figuur 1.1 starten ruimtelijke ontwikkelingsprojecten met de zogenaamde initiatiefase. Het is dan nog onduidelijk of er iets gaat gebeuren, en zo ja, wat er gaat gebeuren. Er wordt alleen tijd besteed en mogelijk een kleine onderzoeksbudget, voor het verkennen van de (planologische) mogelijkheden. Er wordt geen ontwerp gemaakt, geen grond aangekocht en/of geen overeenkomsten gesloten met derden/grondeigenaren. Indien een van deze activiteiten wel plaatsvindt, dan bevindt het project zich, minimaal, in de daarop volgende definitiefase. Het project dient vanaf deze projectfase te worden opgenomen in het MPG.

Sommige gebiedsontwikkelingsprojecten zijn geen grondexploitatie maar zijn louter investeringsprojecten. Het MPG betreft alleen grondexploitaties. De navolgende soorten investeringsprojecten maken géén deel uit van het MPG:

1. Voor grootschalige projecten in de openbare ruimte kan gedacht worden aan de aanleg van een nieuwe weg of een nieuw recreatiegebied. Zowel nieuwe woonwijken als bestaande woonwijken profiteren hiervan. Tussen grondexploitaties en dit type projecten bestaat een relatie, waarbij projecten een afdracht doen aan het "fonds bovenwijkse voorzieningen", ten behoeve van dit type investeringen. De gemeente Dalfsen heeft hiertoe in februari 2013 een nota Kostenverhaal vastgesteld. Tevens is toen besloten met ingang van 2013 geen vaste afdrachten meer te doen vanuit de lopende grondexploitaties aan het fonds Bovenwijkse voorzieningen.
2. Voor de realisatie van gemeentelijk vastgoed of gemeentelijke voorzieningen kan gedacht worden aan de bouw van een school, de aanleg van sportvoorzieningen of renovatie van monumenten

Toekomstige grondexploitaties

Naast de lopende grondexploitaties zijn er toekomstige grondexploitaties, de 'niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). In de MPG worden toekomstige grondexploitaties opgenomen waarvan wordt verwacht dat het eerste planproduct met een opzet voor een grondexploitatie binnen een jaar ter besluitvorming wordt aangeboden. Bij de verdere uitwerking van de MPG kan hierbij worden gedacht aan het complex Oosterdalfsen en het complex Muldersweg.

Gezien de verwachting dat deze grondexploitaties binnen afzienbare tijd ter besluitvorming worden aangeboden, is de prognose van het aantal te realiseren woningen binnen deze ontwikkelgebieden de MPG 2014 wel meegenomen in het overzicht van het woningbouwprogramma (hoofdstuk 5).

Ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Dalfsen

Hiervoor is de mogelijkheid omschreven dat de gemeente haar grond zelf exploiteert door een actief grondbeleid te voeren. De gemeente levert bouwrijpe grond aan een partij die de nieuwe bebouwing realiseert. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. In dit geval gaat het om publieke grondexploitaties. Dit kan soms gerelateerd zijn aan bouwclaimcontracten.

De gemeente Dalfsen hanteert al decennia lang een actieve grondpolitiek. Het voeren van een actieve grondpolitiek biedt een belangrijk instrumentarium voor de gemeente Dalfsen om haar beleid te realiseren op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, werkgelegenheid, milieu, financiën en duurzaamheid. Het beleidsuitgangspunt van de gemeente Dalfsen, op basis van de nota Grondbeleid 2012, is actief grondbeleid. De voornaamste reden waarom de gemeente Dalfsen deze vorm van grondpolitiek hanteert is dat zij via deze weg meer grip heeft op de planvorming, realisatie en uitgifte van gronden. De gemeente kan bij het voeren van een actieve grondpolitiek de realisatie van publieke doelstellingen in eigen hand houden en deze hierdoor mogelijk sneller bereiken.

Het is ook mogelijk dat een private partij haar eigen grond exploiteert. Dan maakt deze private partij de grond zelf bouwrijp en realiseert de bebouwing. Ook draagt deze partij zorg voor de aanleg van de openbare ruimte conform kwaliteitseisen van de gemeente. Wanneer het project gebaseerd is op de verkoop van grond (eventueel inclusief bestaande bebouwing) door de gemeente aan deze private partij, dan is er sprake van een concessie. Wanneer de private partij de grond op een andere manier heeft verworven, dan is er sprake van zelfrealisatie. De gemeente zal in deze gevallen, indien de ontwikkeling gewenst is, de betreffende private partij faciliteren door het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling. Binnen de gemeente Dalfsen zijn geen ontwikkelingen die onder de categorie concessie vallen. Wel zijn er diverse zelfrealisatieprojecten. Grootendeel van deze projecten zijn in 2013 'afgerond' (woningen zijn verkocht /gerealiseerd).

Naar de huidige inzichten zijn er voor de nabije toekomst nagenoeg geen (inbreidings)locaties meer voorhanden die geschikt zijn voor zelfrealisatie.

In de MPG worden eerst de publieke grondexploitatieprojecten beschreven. Daarna worden de projecten op basis van zelfrealisatie kort weergegeven. Voor alle projecten wordt alleen ingegaan op de financiële effecten voor de gemeente. Veel van de zelfrealisatieprojecten hebben overigens financieel een beperkte tot geen betekenis voor de gemeente Dalfsen, maar zijn met name programmatisch gezien belangrijk.

2 Systematiek

Aanpak

Voor de voorliggende MPG is gebruik gemaakt van de stand van zaken per project per 31 december 2013. Dit betreft voor de lopende grondexploitaties de gemaakte kosten en opbrengsten en de fasering van de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven zijn de toekomstige projecten voor nu alleen van belang voor de prognose van het woningbouwprogramma.

De in de MPG opgenomen financiële gegevens, aantallen woningen en vierkante meters bedrijventerreinen zijn gebaseerd op:

- gerealiseerde uitgaven en inkomsten (boekwaarden) per 31 december 2013;
- vastgestelde grondexploitaties;
- prognose woningaantallen lopende en toekomstige projecten (o.a. Oosterdalfsen);
- actuele aanvullende informatie, onder andere onderzoek Woningbehoefte en markt-onderzoek bedrijventerreinen.

Berekeningsystematiek

De kasstroomoverzichten zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde 'Dynamische Eindwaarde Methode'. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. In de berekening van de 'Dynamische Eindwaarde Methode' komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde.

Nominale waarde: het saldo van kosten en opbrengsten, op huidig prijspeil zonder invloed van rente en prijsstijgingen.

Eindwaarde: de invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering bepalen de eindwaarde van een project. Op basis van de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Contante waarde: Om de projecten onderling vergelijkbaar te maken wordt de eindwaarde teruggerekend naar 1 januari 2014. Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde van het kasstroomoverzicht genoemd.

Het voordeel van de contante waardeberekening komt doordat de resultaten van de diverse projecten bij elkaar kunnen worden opgeteld en onderling kunnen worden vergeleken, ook al hebben diverse projecten verschillende looptijden.

Algemene uitgangspunten parameters

Rekenrente

Voor alle grondexploitaties wordt met ingang van 1 januari 2014 gerekend met een rentepercentage van 4,0%. Dit is een inschatting van de gemiddelde rente over de looptijd van de grondexploitatieprojecten. Voor de jaarrekening 2013 wordt nog uitgegaan van een rentepercentage van 5,0%.

Kosten- en opbrengstenstijging

De rente van een project wordt per jaarschijf berekend over de boekwaarde per 1 januari van elk jaar. Voor prijsstijgingen (kosten- en opbrengstenkant) is het percentage in de huidige grondexploitaties 0%. In voorliggende MPG is dit percentage aangehouden.

In het accountantsverslag 2012 van PWC is aangegeven dat het gehanteerde percentage van 0% voor de kostenstijging gezien de huidige markt acceptabel is. Op de lange termijn dient er wel rekening te worden gehouden met kostenstijging. De verwachting is dat de kostenstijging tussen 2% en 4% per jaar zal liggen.

Ten aanzien van de huidige markt is een opbrengstenstijging van 0% voor 2014 en 2015 acceptabel. Bij de verdere uitwerking van de MPG wordt opnieuw bekeken of er vanaf 2016 met opbrengstenstijging gerekend moet worden in de grondexploitaties. Indien aan de orde kan gedacht worden aan een percentage tussen de 1% en 2,5%.

De genoemde percentages voor kosten- en opbrengstenstijging zijn gebaseerd op langjarige gemiddelden. De parameters geven op deze wijze een regelmatig beeld door de jaren heen. Een kenmerk van een grondexploitatie is dat de looptijd zich uitstrekt over een periode van meerdere jaren, dit in tegenstelling tot een vastgoedexploitatie, die een kortere looptijd heeft. De opbrengstenstijging is in vergelijking met de historische gegevens van het CBS conservatief ingeschat. Het langjarige gemiddelde bedraagt 2%. Door de opbrengstenkant voorzichtig in te schatten wordt de kans op tegenvallers in de toekomst verkleind. De kostenstijging is realistisch ingeschat op basis van historische gegevens.

In de kasstroomoverzichten wordt het prijspeil 1 januari 2014 gehanteerd. Dit betekent niet dat de overzichten gemaakt zijn op 1 januari 2014. Het geeft slechts aan vanaf welk moment prijsstijging kan worden gerekend.

Risicomangement

Om de risico's te beheersen en bijsturen mogelijk te maken, is inzicht in de risico's noodzakelijk. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen voorzienbare en onvoorzienbare risico's.

Voorzienbare risico's

De jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties vormen een onderdeel van de risico-beheersing en de belangrijkste ontwikkelingen daarbij. Daarbij wordt per grondexploitatie een inzicht in de risico's gegeven. Deze exploitatierisico's worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en afgedekt binnen de betreffende grondexploitatie.

Onvoorzienbare risico's

Voor onvoorzienbare risico's wordt in de grondexploitatie een post 'onvoorzien' opgenomen. Deze post voorziet onder meer in het afdekken van het eventueel hoger uitvallen van de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken ten gevolge van onvoorzienbare risico's.

Er zijn ook onvoorzienbare risico's die samenhangen met de zogenaamde marktrisico's, zoals renterisico's, verwervingsrisico's, afzetrisico's en dergelijke. Voor deze risico's dient een dekking buiten het financiële complex en de grondexploitatie te bestaan. Deze dekking is het zogenaamde weerstandsvermogen, waarover het gemeentelijke grondbedrijf dient te beschikken. Hieronder wordt de gehanteerde systematiek in onderliggende MPG beschreven en in hoofdstuk 7 zal het resultaat worden weergegeven.

IFLO-norm

De wetgever heeft voor de omvang van het weerstandsvermogen geen absolute norm gesteld. In de toelichting op artikel 11 van het BBV is aangegeven, dat gemeenten zelf een beleidslijn en normering moeten bepalen. Door het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de "IFLO-norm" opgesteld. Deze norm wordt door sommige provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van de minimaal benodigde weerstandscapaciteit.

De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. De norm bestaat dus uit twee elementen:

1. X % van de boekwaarden van de exploitaties.
2. X % van de nog te maken kosten in deze exploitaties.

De IFLO-norm is een eenvoudige en snelle manier om de benodigde weerstandscapaciteit te berekenen, maar geeft dan ook slechts een indicatieve en minimale schatting. Ten eerste levert de methode geen maatwerk ten opzichte van de risico's die worden gelopen. Ten tweede houdt de IFLO-norm onvoldoende rekening met jaarlijkse fluctuaties in de twee gebruikte grootheden, de uitkomst is dus slechts een momentopname. Ten derde worden de risico's van toekomstige exploitaties niet meegenomen.

In onderliggende MPG is uitgegaan van 10% van de boekwaarde en de nog te maken kosten. Positieve boekwaarden worden niet meegenomen in de IFLO-norm.

Generieke risico's

Om de generieke economische risico's binnen de grondexploitaties te kwantificeren wordt gepleit voor het toepassen van een planmatig en cyclisch risicomodel. Dit risicomodel zal zich kenmerken door het financieel vertalen van een situatie waar sprake is van een (geringe) verslechtering van de economische situatie of stagnatie op de vastgoedmarkt.

Om tot een kwantificering van deze risico's te komen, kan dan een zogenaamd "slecht weer" scenario worden doorgerekend voor alle projecten, waarbij rekening kan worden gehouden met bijvoorbeeld:

- stagnatie in de gronduitgifte;
- uitfaseren van de kosten bouw- en woonrijp maken rekening houdend de stagnatie in de gronduitgifte ;
- de kostenstijging van bouw- en woonrijp;
- de opbrengstenstijging.

Projectgebonden risico's

Projectgebonden risico's zijn risico's die specifiek voor een bepaald project gelden. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaars of grondeigenaren, locatietekenen, vervuiling, planschade et cetera. Per project zal er worden geïnventariseerd of er sprake is van project specifieke risico's. Deze zullen zo mogelijk worden gekwantificeerd.

In 2014/2015 worden de risico's en beheersmaatregelen op basis van een cyclisch proces (checks and balances) verder/beter in beeld gebracht. Hierbij zal, naast de generieke risico's, meer inzicht worden verkregen in de project specifieke risico's per grondexploitatie en de daarbij behorende beheersmaatregelen.

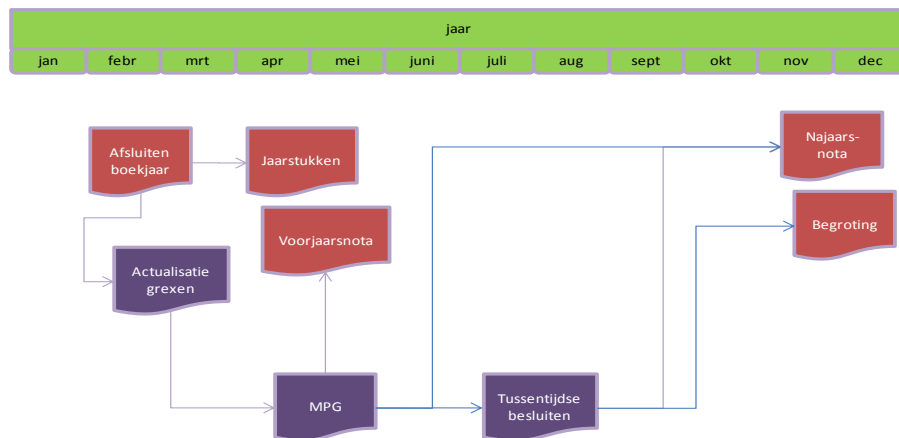
Proces

Op basis van voorliggend MPG kan gediscussieerd worden over de som van alle ruimtelijke projecten. Klopt het totale programma met de behoefte van de markt? En wat is het totale financiële effect en wat zijn de totale benodigde financiële middelen op een zeker moment? Hiermee kan nagedacht worden over:

- prioritering van projecten (versnellen/vertragen);
- bezuiniging op een aantal projecten;
- interactie tussen projecten;
- optimalisaties van projecten.

In februari van elk jaar worden de boekwaarden van het jaar ervoor afgesloten. Vanaf dat moment kunnen de boekwaarden worden verwerkt in de grondexploitaties. Tegelijkertijd worden dan de actuele inzichten verwerkt. De geactualiseerde grondexploitaties dienen vervolgens begin maart gereed te zijn en worden samengevoegd tot een MPG. De MPG wordt in april ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, in plaats van elke actualisatie van de grondexploitaties afzonderlijk. In figuur 2.1 is de P&C cyclus schematisch weergegeven.

Figuur 2.1 P&C cyclus Dalfsen



In de periode tussen de MPG en de najaarsnota kan vervolgens een strategische discussie plaatsvinden over de som van de projecten. Vervolgens kunnen in de najaarsnota de tussentijdse besluitvorming over grondexploitaties en overige wezenlijke aanpassingen worden verwerkt in de MPG.

Woningbouwbehoefte gemeente Dalfsen 2014 -2018

In Dalfsen zijn, ondanks de intrede van de economische crisis in 2008, nog veel woningen gebouwd (en dus verkocht en verhuurd). Afgezet tegen het landelijk en provinciaal niveau op de woningmarkt is de relatieve groei van de woningvoorraad ook na 2008 in Dalfsen 50% sterker. De gemeenteraad van Dalfsen wil daarom weten of de geplande groei van de woningvoorraad overeenkomt met de feitelijke woningbehoefte. Om antwoord te krijgen op deze vraag heeft BMC in het najaar van 2013 een enquêteonderzoek uitgevoerd onder de huishoudens van de gemeente. Het enquêteonderzoek heeft zowel de omvang van de groepen woningvragers (doorstromers, starters en vestigers) en woningaanbieders (doorstromers en vertrekkers) in beeld gebracht als hun wensen. Op basis van deze informatie kan inzicht worden gegeven in het woningaanbod van de komende vijf jaar en de woningvraag in diezelfde periode. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Marktonderzoek bouwgrond woningbouw Dalfsen 2014-2018'.

Het resultaat van het onderzoek is dat het gecorrigeerd berekende woningtekort 456 woningen betreft. Dat zijn gemiddeld 91 woningen per jaar, die statistisch gezien door nieuwbouw zouden moeten worden toegevoegd om evenwicht te bereiken tussen de woningvraag en het woningaanbod binnen de gemeente Dalfsen. In het rapport is dit tekort verder uitgewerkt naar de verschillende categorieën woningen. Hierbij zijn een aantal zaken die opvallen:

- Er is een berekend overschot aan eengezinskoopwoningen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het overschot aan dure koopwoningen (> € 300.000) en vooral in het buitengebied.
- Er is een berekend tekort aan meergezinskoopwoningen, vooral aan woningen in de lagere kooprijksklassen en vooral in de kern Dalfsen.
- Er is een berekend tekort aan eengezinshuurwoningen, vooral aan woningen in de prijsklasse tot € 681,- en vooral in de kern Dalfsen en Nieuwleusen.
- Er is een berekend tekort aan meergezinshuurwoningen, aan woningen in alle prijsklassen, vooral in de kern Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld.

Marktonderzoek bedrijventerreinen

De economische crisis heeft ook effect op de vraag naar bedrijventerreinen. Ook in de gemeente Dalfsen is de afgelopen jaren minder bedrijventerrein uitgegeven. In de 'Bedrijventerreinvisie Dalfsen' uit 2010 is aangegeven dat er tot en met 2020 behoefte is aan circa 27 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Gezien deze vraagprognose zit er in de grondexploitaties nog een aanzienlijke voorraad aan bedrijventerreinen.

De gemeente heeft hierop, parallel aan het raadsonderzoek, de vraag gesteld of de geplande groei van de voorraad bedrijventerrein nog steeds overeenkomt met de feitelijke behoefte. Dit onderzoek is tevens uitgevoerd door BMC.

De gemeente Dalfsen beschikt op dit moment over 127,9 ha netto aan bedrijventerreinen verdeeld over de kernen Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen en Lemelerveld. Hiervan is 19,1 ha nog uitgeefbaar (waarvan 2,7 ha in privaat eigendom).

Op basis van het onderzoek van BMC is er binnen de gemeente Dalfsen een ruimtebehoefte van circa 15,5 ha uitgeefbaar bedrijventerrein in de komende 10 jaar. Op jaarbasis komt dat neer op een behoefte van circa 1,5 ha netto bedrijventerreinen. Dit is gelijk aan het 10-jaars historisch gemiddelde van de gemeente Dalfsen, maar 0,9 lager dan werd aangenomen bij de bedrijventerreinvisie uit 2010.

In hoofdstuk 5 van dit MPG worden de woningbouwaantallen en de oppervlakte bedrijventerreinen, die momenteel in de verschillende grondexploitaties van de gemeente zitten, afgezet tegen de resultaten uit deze onderzoeken.

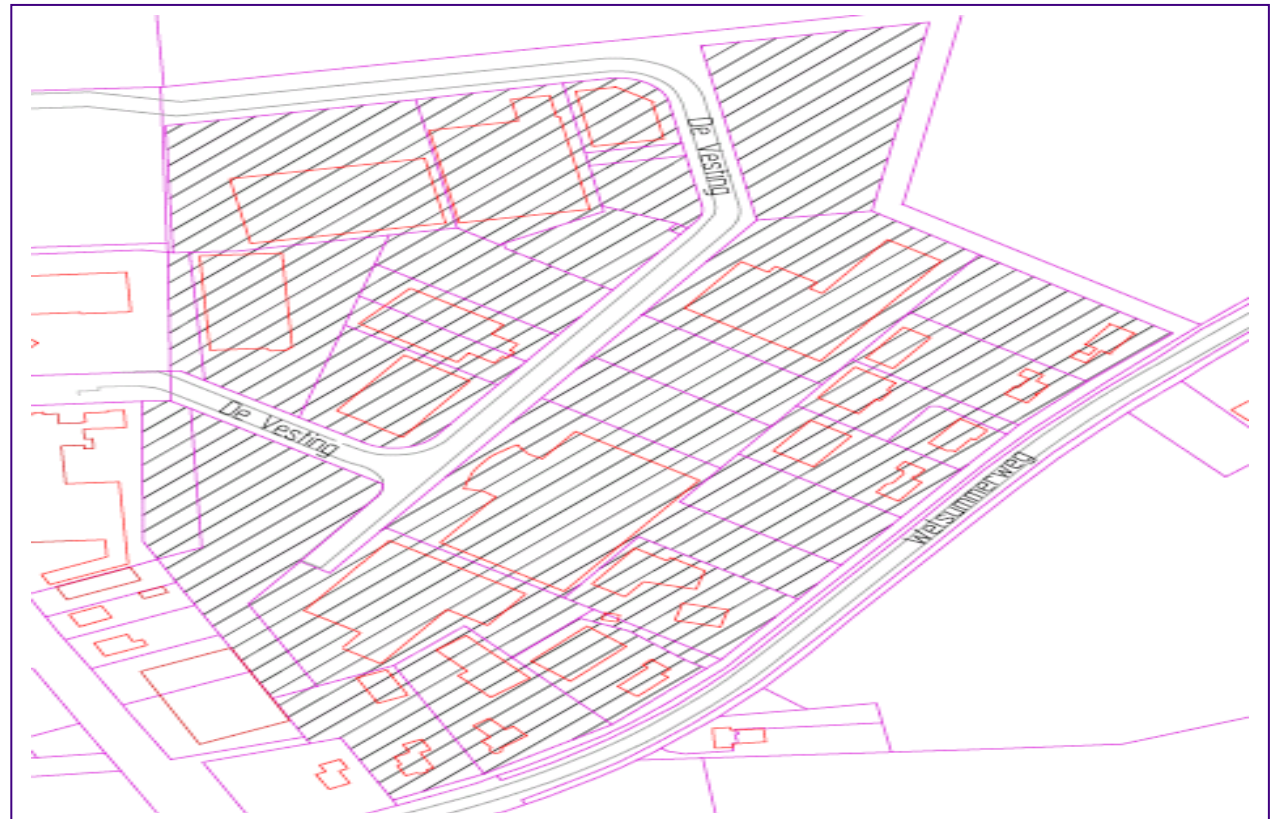
3.0 Grondexploitaties (IEGG)

3.1 Bedrijventerrein Welsum

Projectomschrijving

Het exploitatiegebied bedrijventerrein Welsum is sinds 1 januari 2000 in exploitatie. In 2013 stond nog een kavel (921 m²) te boek als uitgeefbaar. Deze is inmiddels verkocht.

In 2014 zal het bedrijventerrein 'bedrijfsklaar' worden gemaakt. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € 16.500,-. Het project kan in 2014 worden afgerond en het complex worden afgesloten.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK		PROGRAMMA WONINGEN		OVERIG PROGRAMMA			
Functie	Oppervlakte m ²	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m ²	kavel m ²
uitgeefbaar	74.425	zorg			zorg		
verharding		sociale sector			sport		
groen		vrije sector			maatsch.		
water					commercieel		
te handhaven					bedrijven		74.425
Totaal	74.425	Totaal			0 Totaal	-	74.425

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 verwerving	998.102	998.102	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	982.559	973.259	9.300	9.300	0	0	0	0
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	312.868	311.168	1.700	1.700	0	0	0	0
5 Financieringslasten	-21.207	-21.207	0	-	-	-	-	-
7 Beheer- en administratie en overige kosten	239.837	234.337	5.500	5.500	0	0	0	0
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	299.167	299.167	0	-	-	-	-	-
9 Reserve kunstfonds	50.684	50.684	0	0	0	0	0	0
totale kosten	2.862.010	2.845.510	16.500	16.500	0	0	0	0

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 Verkopen	4.637.931	4.637.931	0	0	0	0	0	0
2 Pachten	7.846	7.846	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	-1.807.770	-1.807.770	0	0	0	0	0	0
4 Bijdragen	24.004	24.004	0	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	2.862.011	2.862.011	0	0	0	0	0	0

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
per jaar inclusief indexering	-1	-16.501	16.500	16.500	0	0	0	0
totaal renterekening	-660		-660	-660	0	0	0	0
totale kasstroom	-661	-16.501		-661	0	0	0	0

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2014:	-661
op startwaarde per 1 januari 2014:	-636

Besluitvorming

De grondexploitatie kan worden afgesloten.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € -16.501	€ -
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 16.500	€ -
TOTAAL		€ -

Met het afsluiten van de grondexploitatie doen zich geen risico's meer voor.

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
1 verwerving	4.166.875	4.166.875	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	2.030.455	619.655	1.410.800	90.000	80.000	108.000	108.000	1.024.800
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	737.445	486.645	250.800	25.000	25.000	25.000	25.000	150.800
5 Financieringslasten	2.320.079	2.320.079	0	-	-	-	-	0
7 Beheer- en administratie en overige kosten	336.548	126.548	210.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	-	-	-	-	0
9 Reserve kunstfonds	102.662	0	102.662	0	0	9.333	9.333	83.996
totale kosten	9.694.064	7.719.802	1.974.262	130.000	120.000	157.333	157.333	1.409.596

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
1 Verkopen	12.785.683	12.390	12.773.293	0	0	1.161.208	1.161.208	10.450.876
2 Pachten	5.123	5.123	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bijdragen	60.000	0	60.000	0	60.000	0	0	0
totale opbrengsten	12.850.806	17.513	12.833.293	0	60.000	1.161.208	1.161.208	10.450.876

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
per jaar inclusief indexering	-3.156.742	7.702.289	-10.859.031	130.000	60.000	-1.003.876	-1.003.876	-9.041.280
totaal renterekening	2.704.361		2.704.361	308.092	325.615	341.040	314.526	1.415.088
totale kasstroom	-452.381	7.702.289		8.140.381	8.525.996	7.863.160	7.173.811	-7.626.192

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2027:	-452.381
op startwaarde per 1 januari 2014:	-261.239

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € 7.702.289	€ 770.229
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 1.974.262	€ 197.426
TOTAAL		€ 967.655

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 verwerving	876.300	876.300	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	374.739	374.739	0	0	0	0	0	0
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	166.695	166.395	300	100	100	100	0	0
5 Financieringslasten	578.020	578.020	0	-	-	-	-	0
7 Beheer- en administratie en overige kosten*	156.004	151.404	4.600	1.600	1.600	1.400	0	0
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	90.253	90.253	0	-	-	-	-	0
9 Reserve kunstfonds	28.681	26.041	2.640	0	0	2.640	0	0
totale kosten	2.270.692	2.263.152	7.540	1.700	1.700	4.140	0	0

* incl. niet geactiveerde btw

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 Verkopen	1.886.545	1.607.868	278.677	0	0	278.677	0	0
2 Pachten	20.583	20.583	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	236.317	236.317	0	0	0	0	0	0
4 Bijdragen	179.787	179.787	0	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	2.323.232	2.044.555	278.677	0	0	278.677	0	0

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
per jaar inclusief indexering	-52.540	218.597	-271.137	1.700	1.700	-274.537	0	0
totaal renterekening	27.502		27.502	8.744	9.162	9.596	0	0
totale kasstroom	-25.039	218.597		229.041	239.903	-25.039	0	0

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2016:	-25.039
op startwaarde per 1 januari 2014:	-22.259

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € 218.597	€ 21.860
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 7.540	€ 754
TOTAAL		€ 22.614

3.4 Bedrijventerrein Parallelweg

Projectomschrijving

Het bedrijventerrein Parallelweg is een uitbreiding van het bedrijventerrein Het Febriek. Reden van deze uitbreiding is het gevolg van de beslissing van de Gemeente Dalfsen om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van verschillende bedrijven op het reeds bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding gaat voort op de bestaande structuur van het bedrijventerrein. In het plan wordt 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 de mogelijkheid geschapen om in de toekomst de Handelsweg te verbinden met de Parallelweg.

Het terrein Parallelweg is in 2011 in exploitatie genomen. Sindsdien zijn er 3 kavels uitgegeven. De voorraad in uit te geven gronden bedraagt momenteel nog 14.452 m².



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN		OVERIG PROGRAMMA	
	Oppervlakte	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren
uitgeefbaar	28.727	zorg		
verharding		sociaal		
groen		goedkoop		
water		midden		
te handhaven		duur		
Totaal	28.727	Totaal		
			Type	bvo m ²
			zorg	
			sport	
			maatsch.	
			commercieel	
			bedrijven	14.452
			Totaal	-
				14.452

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
1 verwerving	458.886	458.886	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	391.595	209.495	182.100	5.000	5.000	18.000	30.000	124.100
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	276.879	244.279	32.600	3.000	3.000	4.500	4.500	17.600
5 Financieringslasten	365.102	365.102	0	-	-	-	-	0
7 Beheer- en administratie en overige kosten	124.566	104.566	20.000	2.500	2.500	2.500	2.500	10.000
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	178.000	178.000	0	-	-	-	-	0
9 Reserve kunstfonds	20.084	9.968	10.116	0	0	2.058	1.639	6.419
totale kosten	1.815.112	1.570.296	244.816	10.500	10.500	27.058	38.639	158.119

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
1 Verkopen	2.083.687	1.015.684	1.068.003	0	0	217.266	173.074	677.663
2 Pachten	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	2.083.687	1.015.684	1.068.003	0	0	217.266	173.074	677.663

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
per jaar inclusief indexering	-788.118	554.612	-1.342.730	10.500	10.500	-190.208	-134.434	-519.544
totaal renterekening	125.590		125.590	22.184	23.492	24.852	18.237	18.412
totale kasstroom	-662.529	554.612		587.296	621.288	455.932	339.735	-501.132

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2021:	-161.397
op startwaarde per 1 januari 2014:	-117.931

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € 554.612	€ 55.461
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 244.816	€ 24.482
Totaal		€ 79.943

3.5 De Gerner Marke

Projectomschrijving

Het exploitatiegebied De Gerner Marke is een uitbreiding voor woningbouw aan de oostzijde van de kern Dalfsen. Het gebied is in 2004 in exploitatie genomen.

Oorspronkelijk was de oppervlakte aan uitgeefbare gronden 141.005 m². Hiervan is 126.692 m² uitgegeven. De resterende oppervlakte van 14.313 m² is nog uitgeefbaar. Op de uit te geven gronden waren in eerste instantie grote kavels voorzien. Eind 2013 heeft hier een herverkaveling plaatsgevonden naar kleinere kavels.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK		PROGRAMMA WONINGEN (aantallen)		OVERIG PROGRAMMA			
Functie	Oppervlakte m ²	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m ²	kavel m ²
uitgeefbaar	141.005	zorg	68		zorg		
verharding		sociale sector	178		sport		
groen		vrije sector	235		maatsch.		
water					commercieel		1.559
te handhaven					13 bedrijven		
Totaal	141.005	Totaal	481		13 Totaal	-	1.559

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	201
1 verwerving	7.062.170	7.062.170	0	0	0	0	0	C
2 sloop- en sanering	21.838	21.838	0	0	0	0	0	C
3 bouw- en woonrijpmaken	5.864.359	5.473.059	391.300	115.000	98.000	55.000	58.100	65.200
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	1.122.450	1.060.050	62.400	20.000	14.000	10.000	10.000	8.400
5 Financieringslasten	2.784.318	2.784.318	0	-	-	-	-	-
7 Beheer- en administratie en overige kosten	1.093.737	1.039.737	54.000	11.000	11.000	11.000	11.000	10.000
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	3.103.025	3.103.025	0	-	-	-	-	-
9 Reserve kunstfonds	98.764	88.685	10.079	2.209	1.920	1.915	4.035	C
totale kosten	21.150.661	20.632.882	517.779	148.209	124.920	77.915	83.135	83.600

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	201
1 Verkopen	26.115.298	22.592.018	3.523.280	776.250	709.000	713.000	1.325.030	C
2 Pachten	196.521	196.521	0	0	0	0	0	C
3 Algemene reserve	-1.429.646	-1.429.646	0	0	0	0	0	C
4 Bijdragen	299.970	299.970	0	0	0	0	0	C
totale opbrengsten	25.182.143	21.658.863	3.523.280	776.250	709.000	713.000	1.325.030	C

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	201
per jaar inclusief indexering	-4.031.482	-1.025.981	-3.005.501	-628.042	-584.080	-635.085	-1.241.895	83.600
totaal renterekening	-1.837.477		-1.837.477	-20.751	-46.703	-71.934	-100.215	-153.895
totale kasstroom	-5.868.960	-1.025.981		-1.674.774	-2.305.557	-3.012.576	-4.354.686	-4.424.985

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2018:	-6.101.181
op startwaarde per 1 januari 2014:	-3.523.280

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% €	-518.781 €
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% €	517.779 €
TOTAAL		€

3.6 Waterfront

Projectomschrijving

Het Waterfront in Dalfsen is een gebied dat ligt tussen het centrum van het dorp en de rivier de Vecht. Een bijzondere locatie, naast het nieuwe 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. In het plangebied komt ook een supermarkt. Samen met een totaal nieuw ingerichte openbare ruimte krijgt Waterfront het karakter van een levendig dorpscentrum.

Gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelcompetitie uitgeschreven voor de herinrichting van de rest van het gebied. Na selectie hebben de twee overgebleven partijen ieder haar eigen plan voor het Waterfront gepresenteerd aan de bevolking. De bevolking van Dalfsen heeft vervolgens haar voorkeur uitgesproken voor het plan van de Ontwikkelingscombinatie. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad van Dalfsen besloten om de opdracht te gunnen aan de Ontwikkelingscombinatie Waterfront Dalfsen BV.

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. Een en ander is vastgelegd in een raamovereenkomst. De ontwikkeling is in 2013 in exploitatie genomen.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK		PROGRAMMA WONINGEN (aantallen)			OVERIG PROGRAMMA		
Functie	Oppervlakte m2	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m2	kavel m2
uitgeefbaar		zorg			zorg		
verharding		sociale sector	15		sport		
groen		vrije sector	11		54 maatsch.		
water					commercieel	1.000	
te handhaven					bedrijven		
Totaal	-	Totaal	26	54	Totaal	1.000	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
	nominaal							
1 verwerving	476.453	476.453	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	3.495.065	857.703	2.637.362	950.897	300.000	450.000	600.000	336.465
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	581.428	257.428	324.000	65.000	65.000	65.000	65.000	64.000
5 Financieringslasten	-319.894	-319.894	0	-	-	-	-	-
7 Beheer- en administratie en overige kosten	434.774	319.774	115.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	-	-	-	-	-
9 Reserve kunstfonds	0	0	0	0	0	0	0	0
totale kosten	4.667.826	1.591.464	3.076.362	1.038.897	388.000	538.000	688.000	423.465

2 opbrengsten

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
	nominaal							
1 Verkopen	3.250.000	823.333	2.426.667	386.667	400.000	280.000	680.000	680.000
2 Pachten	16.398	16.398	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	-3.100.000	0	-3.100.000	0	0	0	0	-3.100.000
4 Bijdragen	4.119.526	3.719.526	400.000	100.000	30.000	20.000	50.000	200.000
totale opbrengsten	4.285.924	4.559.257	-273.333	486.667	430.000	300.000	730.000	-2.220.000

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
per jaar inclusief indexering	381.902	-2.967.793	3.349.695	552.230	-42.000	238.000	-42.000	2.643.465
totaal renterekening	-554.006		-554.006	-118.712	-105.450	-111.348	-106.282	-112.213
totale kasstroom	-172.104	-2.967.793		-2.534.275	-2.681.725	-2.555.073	-2.703.355	-172.104

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2018:	-274.084
op startwaarde per 1 januari 2014:	-225.277

Besluitvorming

Anterieure overeenkomst met Ontwikkelcombinatie.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen		Risicoreserve	
Boekwaarde 31-12-2013	10,0%	€ -2.967.793	€	-
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0%	€ 3.076.362	€	10.857
TOTAAL			€	10.857

3.7 Westerbouwlanden Noord

Projectomschrijving

Het plangebied Westerbouwlanden-Noord is in 2009 in exploitatie genomen. Bij de ontwikkeling is en wordt gestreefd naar de realisering van een woongebied met een hoog ambitieniveau. De wijk moet aansluiten op de markt-wensen. Verder wordt ingezet op integrale duurzaamheid en een hoge beeldambitie.

De totaal uit te geven kavels hebben een oppervlakte van 137.570 m². Hiervan is tot op heden circa 24.779 m² daadwerkelijk verkocht en 9.566 m² in optie gegeven.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN (aantallen)				OVERIG PROGRAMMA			
	Functie	Oppervlakte m ²	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m ²	kavel m ²
uitgeefbaar	111.159	zorg				zorg		
verharding	59.768	sociale sector	52		179	sport		
groen	59.768	vrije sector	48		169	maatsch.		
water	29.833					commercieel		
te handhaven						bedrijven		
Totaal	260.528	Totaal	100		348	Totaal	-	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 €
1 verwerving	8.304.826	8.099.826	205.000	205.000	0	0	0	
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	
3 bouw- en woonrijpmaken	6.592.253	2.441.953	4.150.300	335.000	535.000	645.000	335.000	2.300.3
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	1.696.953	953.553	743.400	60.000	60.000	60.000	60.000	503.4
5 Financieringslasten	3.134.873	3.134.873	0	-	-	-	-	
7 Beheer- en administratie en overige kosten	703.129	89.844	613.285	133.285	40.000	40.000	40.000	360.0
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	503.825	503.825	0	-	-	-	-	
9 Reserve kunstfonds	94.218	15.264	78.954	4.679	3.537	7.074	7.074	56.5
totale kosten	21.030.077	15.239.138	5.790.939	737.964	638.537	752.074	442.074	3.220.2

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 €
1 Verkopen	28.308.065	4.592.290	23.715.775	1.098.565	1.077.010	2.154.020	2.154.020	17.232.1
2 Pachten	25.096	25.096	0	0	0	0	0	
3 Algemene reserve	0	0	0	0	0	0	0	
4 Bijdragen	21.248	21.248	0	0	0	0	0	
totale opbrengsten	28.354.409	4.638.634	23.715.775	1.098.565	1.077.010	2.154.020	2.154.020	17.232.1

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 €
per jaar inclusief indexering	-7.324.333	10.600.504	-17.924.837	-360.601	-438.473	-1.401.946	-1.711.946	-14.011.8
totaal renterekening	2.421.537		2.421.537	424.020	426.557	426.080	387.046	757.8
totale kasstroom	-4.902.796	10.600.504		10.663.923	10.652.007	9.676.141	8.351.240	-13.254.0

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2026:	-4.902.796
op startwaarde per 1 januari 2014:	-2.944.492

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

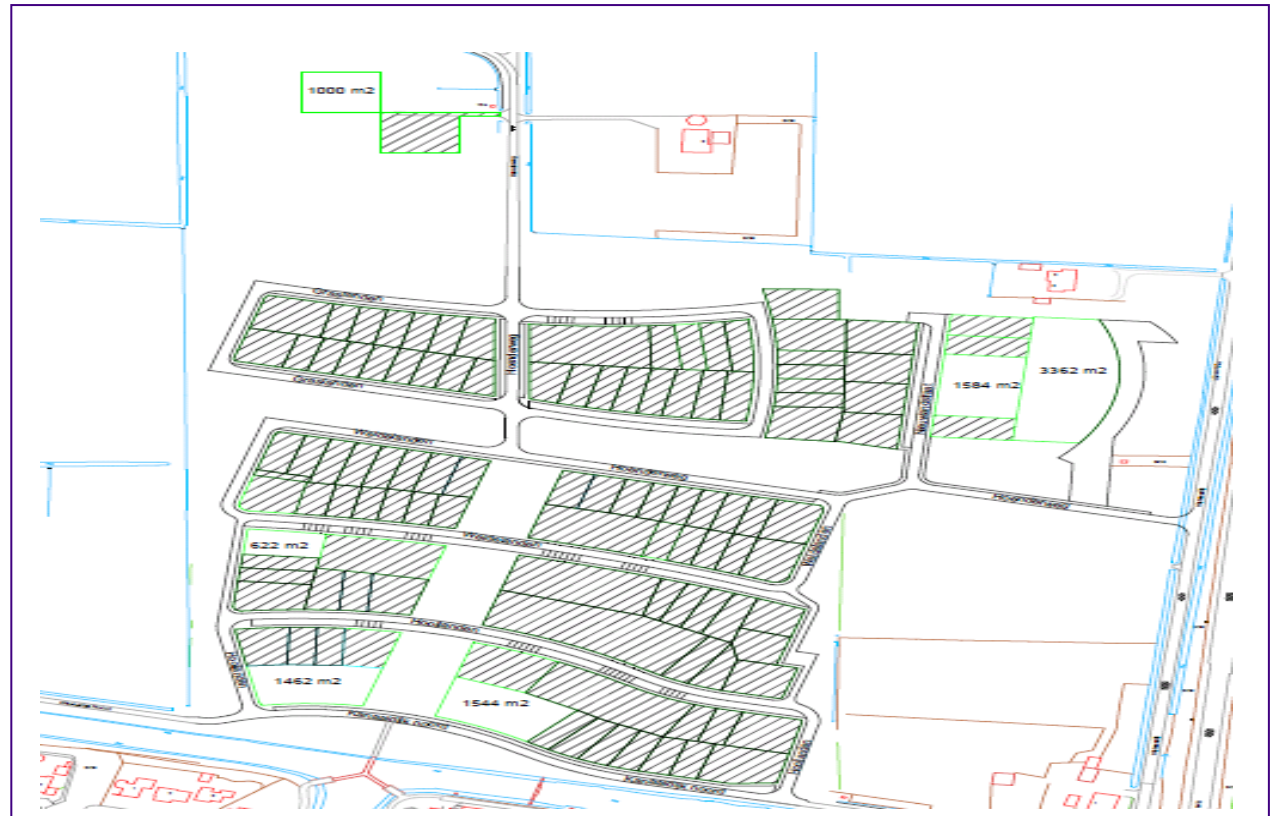
Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen Risicoreserve		
Boekwaarde 31-12-2013	10,0%	€	10.600.504 € 1.060.050
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0%	€	5.790.939 € 579.094
TOTAAL			€ 1.639.144

3.8 De Nieuwe Landen

Projectomschrijving

Het eerste gedeelte van het 'noordwestelijke woonkwadrant' van Lemelerveld, is in ontwikkeling vanaf 2005. Aanvankelijk is de woonwijk 'welstandsvrij' ontwikkeld. Onderdeel van de woonwijk is 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 in het kader van de 'Rood-voor-rood regeling'. De onbebouwde bedrijvenlocatie aan de Vilstersedijk wordt ingevuld met woningbouw. Dit betreft het planonderdeel Schaddenhof, waar woningbouw nu mogelijk is vanuit de Wet Geluidhinder.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN (aantallen)		OVERIG PROGRAMMA	
	Oppervlakte m2	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren
uitgeefbaar	61.073	zorg		
verharding		sociale sector	52	
groen		vrije sector	105	
water				
te handhaven				
Totaal	61.073	Totaal	157	38

		Type	bvo m2	kavel m2
		zorg		
		sport		
		38 maatsch.		
		commercieel		
		bedrijven		
Totaal		Totaal	-	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 verwerving	2.509.999	2.509.999	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	3.929.502	3.340.802	588.700	89.000	228.000	80.000	118.000	73.700
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	835.863	732.263	103.600	15.000	30.000	25.000	20.000	13.600
5 Financieringslasten	1.489.982	1.489.982	0	-	-	-	-	-
7 Beheer- en administratie en overige kosten	404.563	304.563	100.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	1.282.775	1.282.775	0	-	-	-	-	-
9 Reserve kunstfonds	43.320	36.618	6.702	435	2.093	2.964	1.210	0
totale kosten	10.496.004	9.697.002	799.002	124.435	280.093	127.964	159.210	107.300

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 Verkopen	11.209.465	9.175.512	2.033.953	109.917	606.629	859.832	457.574	0
2 Pachten	24.519	24.519	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	11.233.984	9.200.031	2.033.953	109.917	606.629	859.832	457.574	0

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
per jaar inclusief indexering	-737.980	496.971	-1.234.951	14.518	-326.536	-731.868	-298.365	107.300
totaal renterekening	-2.291		-2.291	19.879	21.255	9.043	-19.870	-32.599
totale kasstroom	-740.271	496.971		531.368	226.087	-496.738	-814.972	-740.271

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2018:	-740.271
op startwaarde per 1 januari 2014:	-608.449

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € 496.971	€ 49.697
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 799.002	€ 79.900
TOTAAL		€ 129.597

3.9 De Nieuwe Landen II

Projectomschrijving

Het plangebied De Nieuwe Landen II ligt ten westen van De Nieuwe Landen. In de structuurvisie voor de kernen van Dalfsen is De Nieuwe Landen aangewezen voor woonuitbreiding van Lemelerveld. Met de realisatie van De Nieuwe Landen II wordt de wijk en daarmee het noordwestelijke kwadrant van Lemelerveld verder ontwikkeld.

De Nieuwe Landen II is een gebied van circa 6,7 hectare en is in eigendom van de gemeente. Het uitgeefbare gebied betreft circa 34.089 m² en biedt ruimte aan circa 116 nieuwe woningen. Dit aantal is gebaseerd op het verkavelingsplan, dat formeel als 'flexibel verkavelingsplan' is vastgesteld en dus relatief snel en eenvoudig kan wijzigen.

De Nieuwe Landen II is een wijk is opgezet op de pijlers duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Volledig zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN				OVERIG PROGRAMMA	
	Functie	Oppervlakte	Type	Gerealiseerd Nog te realiseren	Type	bvo m ² kavel m ²
uitgeefbaar	34.089	zorg			Nvt zorg	
verharding	16.179	sociale sector	8		52 sport	
groen	8.285	vrije sector	2		54 maatsch.	
water te handhaven	8.285				commercieel bedrijven	
Totaal	66.837	Totaal	10	106	Totaal	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.
1 verwerving	1.683.912	1.683.912	0	0	0	0	0	
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	
3 bouw- en woonrijpmaken	1.635.334	284.834	1.350.500	50.000	130.000	130.000	175.000	865.50
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	569.152	326.852	242.300	20.000	25.000	25.000	25.000	147.30
5 Financieringslasten	914.933	914.933	0	-	-	-	-	
7 Beheer- en administratie en overige kosten	268.883	46.383	222.500	20.000	20.000	20.000	20.000	142.50
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	-	-	-	-	
9 Reserve kunstfonds	23.862	1.486	22.376	0	1.243	2.486	2.486	16.16
totale kosten	5.096.076	3.258.400	1.837.676	90.000	176.243	177.486	222.486	1.171.46

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.
1 Verkopen	6.971.291	376.947	6.594.344	-7.642	366.777	733.554	733.554	4.768.10
2 Pachten	24.000	24.000	0	0	0	0	0	
3 Algemene reserve	0	0	0	0	0	0	0	
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	
totale opbrengsten	6.995.291	400.947	6.594.344	-7.642	366.777	733.554	733.554	4.768.10

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.
per jaar inclusief indexering	-1.899.215	2.857.453	-4.756.668	97.642	-190.534	-556.068	-511.068	-3.596.64
totaal renterekening	575.824		575.824	114.298	122.776	120.065	102.625	116.06
totale kasstroom	-1.323.391	2.857.453		3.069.393	3.001.635	2.565.633	2.157.190	-3.480.58

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2025:	-1.323.391
op startwaarde per 1 januari 2014:	-826.586

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

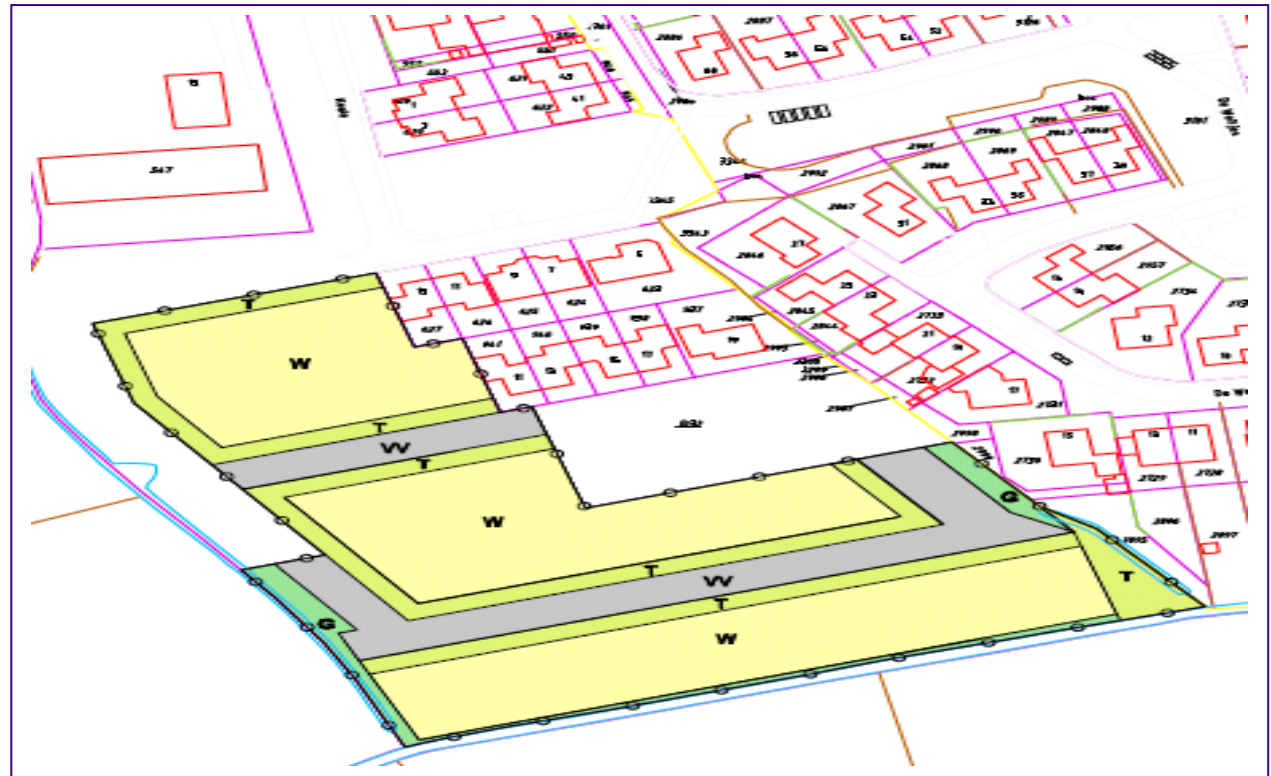
IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € 2.857.453	€ 285.745
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 1.837.676	€ 183.768
TOTAAL		€ 469.513

3.10 De Koele Hoonhorst

Projectomschrijving

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Hoonhorst. Gelet op de structuurvisie 'Kernen gemeente Dalfsen' en het woningbouwprogramma, wordt de woningbouwbehoefte voor de kern Hoonhorst in het bestemmingsplangebied 'De Koele' gerealiseerd. Het plangebied van 'De Koele' omvat een uitbreiding van de woonkern met ongeveer 45 woningen. Er is gekozen voor een fasering in de kaveluitgifte. Het westelijke- en zuidelijke deel van het plangebied grenst aan het agrarisch buitengebied.

Het plan is sinds 2001 in exploitatie en de afronding is voorzien in 2018.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN		OVERIG PROGRAMMA	
	Oppervlakte	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren
uitgeefbaar	17.445	zorg		
verharding		sociale sector	15	
groen		vrije sector	20	
water				
te handhaven				
Totaal	17.445	Totaal	35	8

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 verwerving	261.393	261.393	0	0	0	0	0	
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	
3 bouw- en woonrijpmaken	880.025	738.925	141.100	20.500	25.400	22.500	22.500	50.200
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	235.166	209.766	25.400	5.000	5.000	5.000	5.000	5.400
5 Financieringslasten	153.060	153.060	0	-	-	-	-	
7 Beheer- en administratie en overige kosten	142.441	118.141	24.300	5.500	5.500	5.500	4.500	3.300
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	286.675	286.675	0	-	-	-	-	
9 Reserve kunstfonds	11.927	9.442	2.485	426	649	684	726	
totale kosten	1.970.687	1.777.402	193.285	31.426	36.549	33.684	32.726	58.900

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 Verkopen	3.147.196	2.245.413	901.783	122.742	245.470	258.842	274.730	
2 Pachten	4.397	4.397	0	0	0	0	0	
3 Algemene reserve	-279.105	-279.105	0	0	0	0	0	
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	
totale opbrengsten	2.872.488	1.970.705	901.783	122.742	245.470	258.842	274.730	

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
per jaar inclusief indexering	-901.801	-193.303	-708.498	-91.316	-208.921	-225.158	-242.004	58.900
totaal renterekening	-485.013		-485.013	-7.732	-11.694	-20.519	-30.346	-41.200
totale kasstroom	-1.386.814	-193.303		-292.351	-512.966	-758.642	-1.030.992	-1.013.300

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2018:	-1.561.633
op startwaarde per 1 januari 2014:	-901.804

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% €	-193.303 €
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% €	193.285 €
TOTAAL		€ -

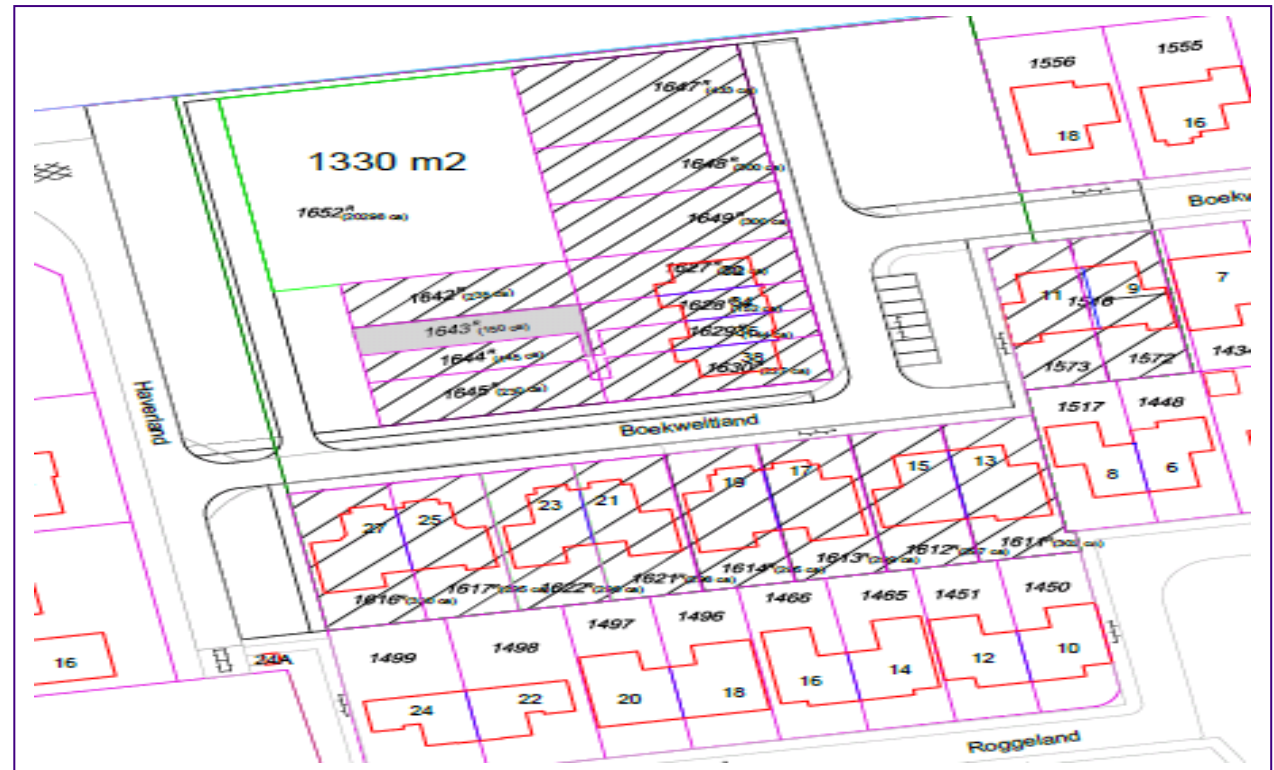
3.11 Muldersveld II

Projectomschrijving

De uitbreidingslocatie Muldersveld II ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Muldersveld".

Het totale plangebied Muldersveld is in 2008 in exploitatie genomen. Naar verwachting zullen hier circa 30 - 50 woningen worden gerealiseerd. De uitbreidingslocatie Muldersveld II zal, net als Muldersveld, geleidelijk worden volgebouwd.

Van het totaal aan uitgeefbare grond van 6.845 m² in Muldersveld II, is inmiddels 5.365 m² uitgegeven. Naast een optie op 150 m² gronden resteert nog 1.330 m² uitgeefbaar.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN		OVERIG PROGRAMMA				
	Functie	Oppervlakte Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m ²	kavel m ²
uitgeefbaar		6.485 zorg					
verharding					7 sport		
groen			11		maatsch.		
water			18		commercieel		
te handhaven					bedrijven		
Totaal		6.485	Totaal	29	7 Totaal	-	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
	nominaal							
1 verwerving	60.318	60.318	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	302.532	231.732	70.800	17.100	25.700	28.000	0	0
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	104.292	91.692	12.600	4.000	4.000	4.600	0	0
5 Financieringslasten	43.238	43.238	0	-	-	-	-	0
7 Beheer- en administratie en overige kosten	53.103	45.603	7.500	2.500	2.500	2.500	0	0
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	92.800	92.800	0	-	-	-	-	0
9 Reserve kunstfonds	4.785	3.749	1.036	105	931	0	0	0
totale kosten	661.068	569.132	91.936	23.705	33.131	35.100	0	0

2 opbrengsten

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
	nominaal							
1 Verkopen	1.202.000	1.005.449	196.551	27.375	169.176	0	0	0
2 Pachten	6.427	6.427	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	-350.808	-350.808	0	0	0	0	0	11.270
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	857.619	661.068	196.551	27.375	169.176	0	0	11.270

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018 e.v.
per jaar inclusief indexering	-219.090	-91.936	-127.154	-3.670	-136.045	35.100	0	-11.270
totaal renterekening	-239.310		-239.310	-3.677	-3.971	-9.572	-8.551	-106.769
totale kasstroom	-458.400	-91.936		-99.283	-239.300	-213.772	0	-118.039

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2016:	-340.361
op startwaarde per 1 januari 2014:	-196.550

Besluitvorming

In 2013 is de actualisatie van de grondexploitatie vastgesteld.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen		Risicoreserve		
Boekwaarde 31-12-2013	10,0%	€	-91.936	€	-
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0%	€	91.936	€	0
TOTAAL				€	0

3.12 Vechtstraat

Projectomschrijving

In het zuidoostelijk deel van de kern van Dalfsen, is de voormalige 'Welkooplocatie', tussen de Vechtdijk en de Vechtstraat, herontwikkeld naar woningbouw. Dit terrein, een unieke locatie in Dalfsen, ligt na de sloop van het voormalige pand van de Welkoop al jaren braak. Op deze locatie worden tien woningen gebouwd, passend in de bestaande dorpsbebouwing.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN (aantallen)				OVERIG PROGRAMMA			
	Functie	Oppervlakte m2	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m2	kavel m2
uitgeefbaar	2.051	zorg				zorg		
verharding	562	sociale sector				sport		
groen	197	vrije sector			10	maatsch.		
water						commercieel		
te handhaven						bedrijven		
Totaal	2.810	Totaal			10	Totaal	-	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 verwerving	928.225	928.225	0	0	0	0	0	0
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	0
3 bouw- en woonrijpmaken	5.971	5.971	0	0	0	0	0	0
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	134.478	134.478	0	0	0	0	0	0
5 Financieringslasten	283.834	283.834	0	-	-	-	-	-
7 Beheer- en administratie en overige kosten	88.148	84.148	4.000	3.000	1.000	0	0	0
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	-	-	-	-	-
9 Reserve kunstfonds	0	0	0	0	0	0	0	0
totale kosten	1.440.656	1.436.656	4.000	3.000	1.000	0	0	0

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
1 Verkopen	550.000	0	550.000	330.000	220.000	0	0	0
2 Pachten	20.761	20.761	0	0	0	0	0	0
3 Algemene reserve	900.000	900.000	0	0	0	0	0	0
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	1.470.761	920.761	550.000	330.000	220.000	0	0	0

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018
per jaar inclusief indexering	-30.105	515.895	-546.000	-327.000	-219.000	0	0	0
totaal renterekening	29.017		29.017	20.636	8.381	0	0	0
totale kasstroom	-1.088	515.895		209.531	-1.088	0	0	0

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2018:	-1.088
op startwaarde per 1 januari 2014:	-1.006

Besluitvorming

Het plan is in 2013 in exploitatie genomen.

Risico's

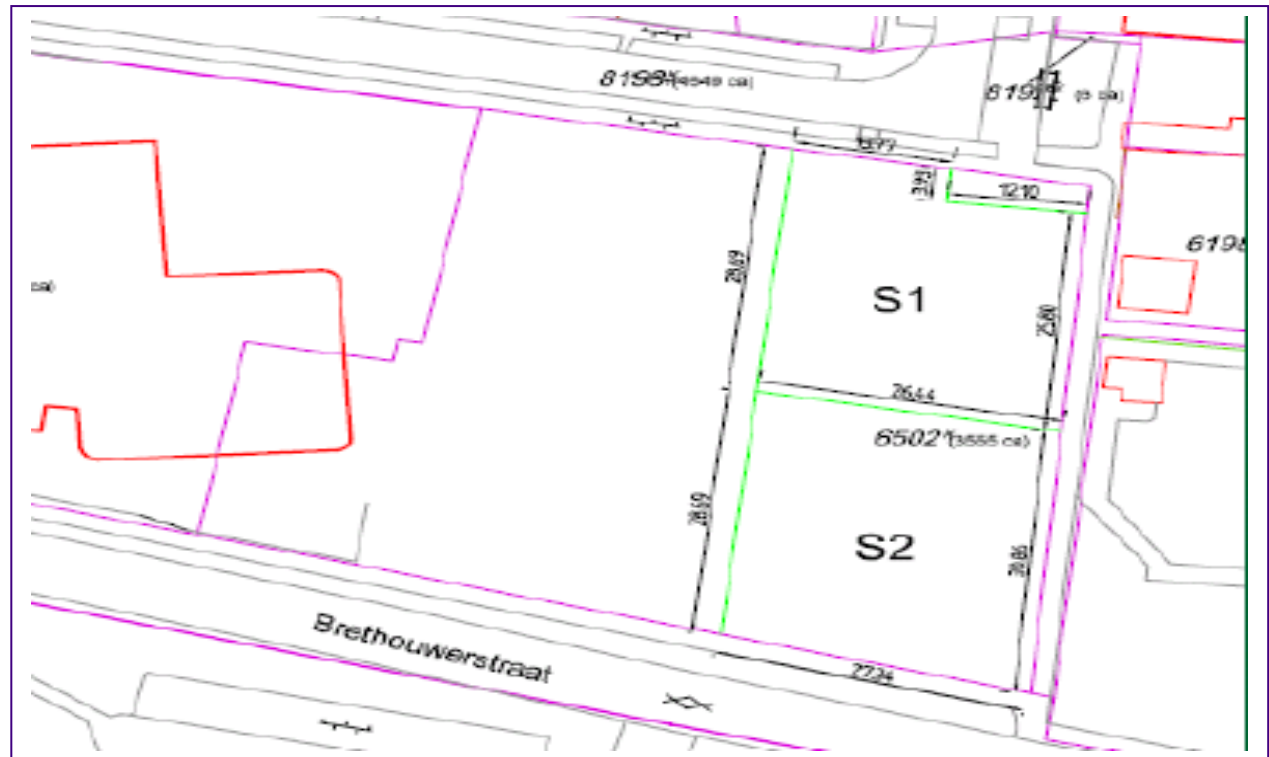
IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen Risicoreserve			
Boekwaarde 31-12-2013	10,0%	€	515.895 €	51.590
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0%	€	550.000 €	55.000
TOTAAL				€ 106.590

3.13 De Spiegel

Projectomschrijving

Door de sloop van de basisschool De Schakel is er aan de Brethouwerstraat/ van Ittersumstraat grond vrijgekomen. Op een gedeelte van het perceel is een nieuwe school gebouwd (CBS De Spiegel). Het overige gedeelte van het perceel is ingericht als speelveld en bestemd voor woningbouw. Er worden twee grote kavels verkocht voor de bouw van een vrijstaande woning of drie kavels voor het bouwen van een vrijstaande woning en een twee-onder-een kapwoning.

In oktober 2013 is gestart met de inschrijving voor twee kavels ten behoeve van vrijstaande woningen.



Ruimtegebruik en programma

RUIMTEGEBRUIK	PROGRAMMA WONINGEN (aantallen)		OVERIG PROGRAMMA					
	Functie	Oppervlakte m2	Type	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Type	bvo m2	kavel m2
uitgeefbaar		1.502	zorg			zorg		
verharding			sociale sector			sport		
groen			vrije sector			2 maatsch.		
water						commercieel		
te handhaven						bedrijven		
Totaal		1.502	Totaal			2 Totaal	-	-

Kasstroom

1 kosten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	20
1 verwerving	24.106	24.106	0	0	0	0	0	
2 sloop- en sanering	0	0	0	0	0	0	0	
3 bouw- en woonrijpmaken	10.000	0	10.000	6.000	3.000	1.000	0	
4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering	11.573	3.573	8.000	3.000	3.000	2.000	0	
5 Financieringslasten	1.949	1.949	0	-	-	-	-	
7 Beheer- en administratie en overige kosten	19.216	16.216	3.000	1.000	1.000	1.000	0	
8 Reserve bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	-	-	-	-	
9 Reserve kunstfonds	1.051	0	1.051	0	496	556	0	
totale kosten	67.895	45.844	22.051	10.000	7.496	4.556	0	

2 opbrengsten

omschrijving	totaal nominaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	20
1 Verkopen	397.730	0	397.730	0	187.478	210.251	0	
2 Pachten	0	0	0	0	0	0	0	
3 Algemene reserve	0	0	0	0	0	0	0	
4 Bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	
totale opbrengsten	397.730	0	397.730	0	187.478	210.251	0	

3 saldo

omschrijving	totaal	boekwaarde	nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	20
per jaar inclusief indexering	-329.834	45.844	-375.678	10.000	-179.983	-205.695	0	
totaal renterekening	-659		-659	1.834	2.307	-4.800	0	
totale kasstroom	-330.493	45.844		57.678	-119.998	-330.493	0	

Resultaat

omschrijving	bedrag
op eindwaarde per 31 december 2018:	-330.493
op startwaarde per 1 januari 2014:	-293.807

Besluitvorming

Het complex is in 2013 in exploitatie genomen.

Risico's

IFLO-norm	Boekwaarde en ramingen	Risicoreserve
Boekwaarde 31-12-2013	10,0% € 45.844	€ 4.584
Nog te realiseren kosten 31-12-2013	10,0% € 22.051	€ 2.205
TOTAAL		€ 6.790

4.0 Zelfrealisatie / concessie

4.1 Koesteeg 15

Projectomschrijving

In 2006 is de '6e partiële herziening van het bestemmingsplan Ankummer Es, Koesteeg 15/17' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plangebied is inmiddels opgenomen in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Dalfsen 2012'.

Het plan voorziet in de bouw van 4 woningen. Met de grondeigenaar is een exploitatieovereenkomst overeengekomen.



Ruimtegebruik, programma wonen en overig programma

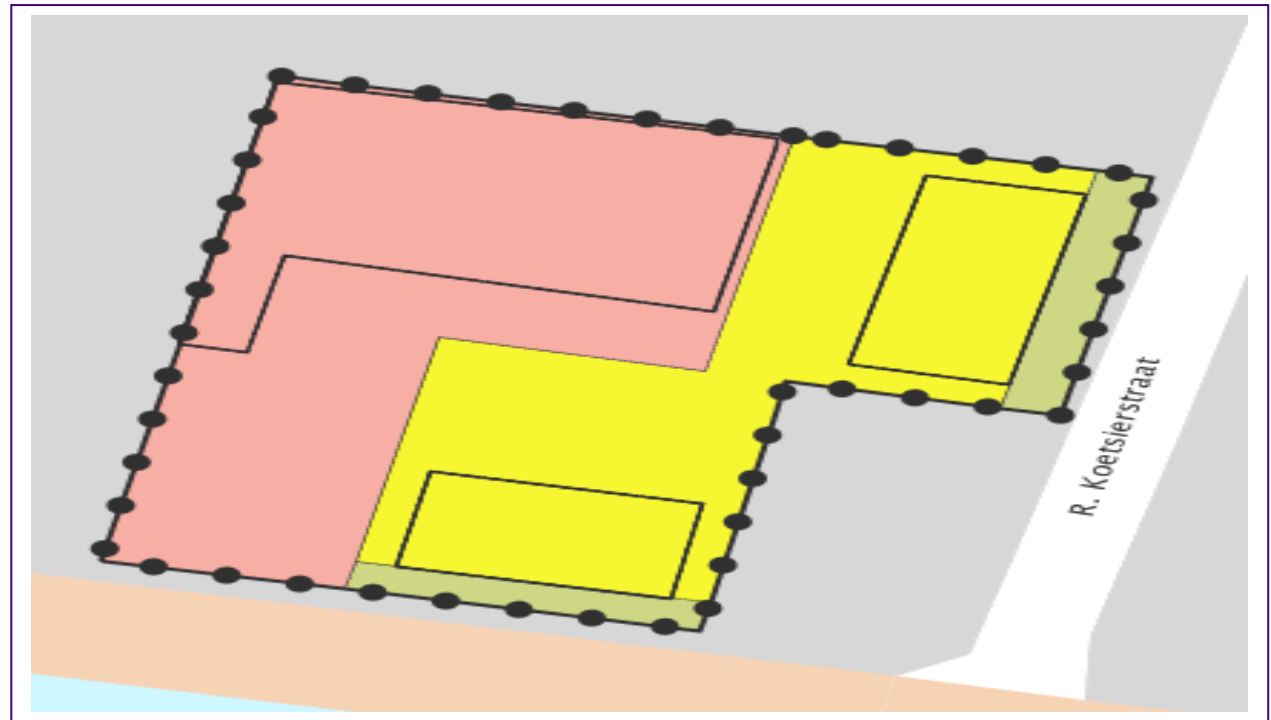
- 4 woningen

4.2 Kerkstraat 26 – 29

Projectomschrijving

Door de verplaatsing van bouwmarkt Doeland naar de oude locatie van bouwbedrijf te Kiefte ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige situatie en structuur. Met het afbreken van de oude bebouwing van de Bouwmarkt is ruimte vrijgekomen voor nieuwe bestemmingen.

De "5e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Kerkstraat – R.Koetsierstraat" maakt de bouw van vier vrijstaande woningen op de hoek van de Kerkstraat en de R. Koetsierstraat in Lemelerveld mogelijk.



Ruimtegebruik, programma wonen en overig programma

4 woningen (vrijstaand)

4.3 Kerkstraat 44 (locatie Struik)

Projectomschrijving

Op de hoek Ommerweg-Kerkstraat in Lemelerveld is een particulier initiatiefnemer voornemens woningbouw te realiseren. Het betreft de ontwikkeling van vijf nieuwbouwwoningen. De beoogde ontwikkeling wordt toegestaan op basis van de 'Rood- voor-rood regeling'. Tussen initiatiefnemers en de gemeente Dalfsen is hiertoe een overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de technische uitvoering, de inpassing van de woningen en de kosten.

Op de locatie was voorheen een kegelcentrum, een uitgaansgelegenheid en een bedrijfje voor ijsproductie gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn niet meer in functie, waardoor de panden leeg staan.



Ruimtegebruik, programma wonen en overig programma

- 5 woningen

5 Totale bouwproductie

Woningbouw

Op basis van de optelling van de projecten ontstaat het op de volgende pagina weergegeven beeld van de bouwproductie. Dit leidt tot de volgende constatering:

- In 2014 wordt met de bouw van relatief weinig woningen gestart.
- Het jaar 2016 kent een piek. Dit hangt voornamelijk samen met de verwachting dat vanaf 2016 de ontwikkeling van Oosterdalfsen, welk complex nu nog niet in exploitatie is genomen, in de planning staat. Dit betreft de bouw van 250 woningen in de periode 2016 tot 2025.
- In de periode 2014 tot en met 2027 staan gemiddeld bijna 71 woningen per jaar in de planning. Deze verwachting is, zoals aangegeven, afhankelijk van de ontwikkeling van Oosterdalfsen.
- In het geval Oosterdalfsen niet door gaat, staan gemiddeld 49 woningen in de planning tot 2025.
- Vanaf 2018 staan er geen woningen in de planning in de categorie 'zelfrealisatoren / concessie'. Dit komt omdat binnen de gemeente Dalfsen (voorlopig) geen bekende locaties aanwezig zijn.

In de projectinformatie is doorgaans geen duidelijke differentiatie van het woningbouwprogramma opgenomen. Ook de uniformering in de grenzen tussen de prijsklassen is voor verbetering vatbaar. Deze uniformering zal bij de verdere uitwerking van het MPG in 2014/2015 worden aangebracht, zodanig dat op basis hiervan het overzicht van het woningbouwprogramma meer gedetailleerd kan worden weergegeven.

Binnen de gemeente Dalfsen is het beleidsuitgangspunt dat de verhouding tussen woningen in de sociale en vrije sector '50-50' is. Op basis van de lopende grondexploitaties (IEGG) en de prognoses van toekomstige grondexploitaties (NIEGG), geldt de in tabel 1 weergegeven verdeling tussen gerealiseerde en nog te realiseren woningaantallen, in deze sectoren. In dit overzicht zijn de projecten Waterfront, Vechtstraat en De Spiegel, niet meegenomen, omdat het beleidsuitgangspunt niet geldt voor inbreidingslocaties. Ook de zelfrealisatie projecten blijven om deze reden buiten beschouwing. Het toekomstige project Muldersweg is nu niet meegenomen, maar het beleidsuitgangspunt zal hier wel gelden.

Geconcludeerd kan worden dat het beleidsuitgangspunt gehaald zal worden.

Tabel 1. Verdeling programma sociaal – vrije sector

Sector	Gerealiseerd		Nog te realiseren		Totaal	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aandeel	aandeel
vrije sector	416	51%	381	49%	797	50%
sociale sector	396	49%	389	51%	785	50%
Totaal	812	100%	770	100%	1.582	100%

Conclusie

In hoofdstuk 2 is het resultaat van het woningbehoefteonderzoek voor de periode 2014 – 2018 weergegeven. Het gecorrigeerd berekende woningtekort betreft 456 woningen. Dat zijn gemiddeld 91 woningen per jaar, die statistisch gezien door nieuwbouw zouden moeten worden toegevoegd om evenwicht te bereiken tussen de woningvraag en het woningaanbod binnen de gemeente Dalfsen. Uit de tabel 'woningbouw' kan geconcludeerd worden dat de te realiseren woningen achterblijven bij de prognose uit het woningbehoefteonderzoek.

Feit is dat er binnen de gemeente Dalfsen niet gesproken kan worden van zogenaamd planoptimisme in het nog te realiseren woningbouwprogramma. Het aanbod overstijgt niet de verwachte vraag.

Bedrijventerreinen

In de gemeente Dalfsen zijn momenteel 4 locaties waar bedrijfskavels worden aangeboden. Dit betreft in ieder geval het bedrijventerrein De Grift III (circa 14,6 hectare). Daarnaast zijn er locaties waarvoor het wenselijk is dat deze op afzienbare termijn worden verkocht c.q. ontwikkeld. Dit betreft het bedrijventerrein Posthoornweg West (0,37 hectare) en het bedrijventerrein Parallelweg (1,44 hectare). Op het bedrijventerrein Welsum is recent de laatste kavel verkocht. In Lemelerveld is nog 1,78 hectare grond aangekocht voor toekomstige uitbreiding bedrijventerrein Stappenbelt. Dit complex is momenteel (nog) niet in exploitatie genomen en niet meegenomen in de planning.

Conclusie

Op basis van het onderzoek van BMC is er binnen de gemeente Dalfsen een ruimtebehoefte van circa 15,5 ha uitgeefbaar bedrijventerrein in de komende 10 jaar. Op jaarbasis komt dat neer op een behoefte van circa 1,5 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Het aantal hectares dat in de lopende projecten beschikbaar is voor uitgifte is gemiddeld 1,16 ha tot 2026. De ontwikkeling van de Grift III is nog het langstlopende project, tot en met 2026.

In de jaren 2014 en 2015 zijn (vooralsnog) geen uitgiftes voorzien. De verwachting is dat dit met ingang van 2016 gaat veranderen. In de periode 2016 – 2020 wordt verwacht dat er meer dan 1,5 ha bedrijventerrein wordt uitgegeven, bestaande uit de Grift III, Parallelweg en Posthoornweg West. Op laatstgenoemde bedrijventerreinen is nog weinig uitgeefbare grond beschikbaar. Vanaf 2021 loopt de gemiddelde uitgifte achter op de ruimtebehoefte uit het marktonderzoek. Met het in ontwikkeling nemen van de 1,78 ha voor de uitbreiding Stappenbelt kan er voldaan worden aan de behoefte. Vraag is wel in hoeverre de locatie aansluit op de vraag / wensen van ondernemers.

WONINGBOUW

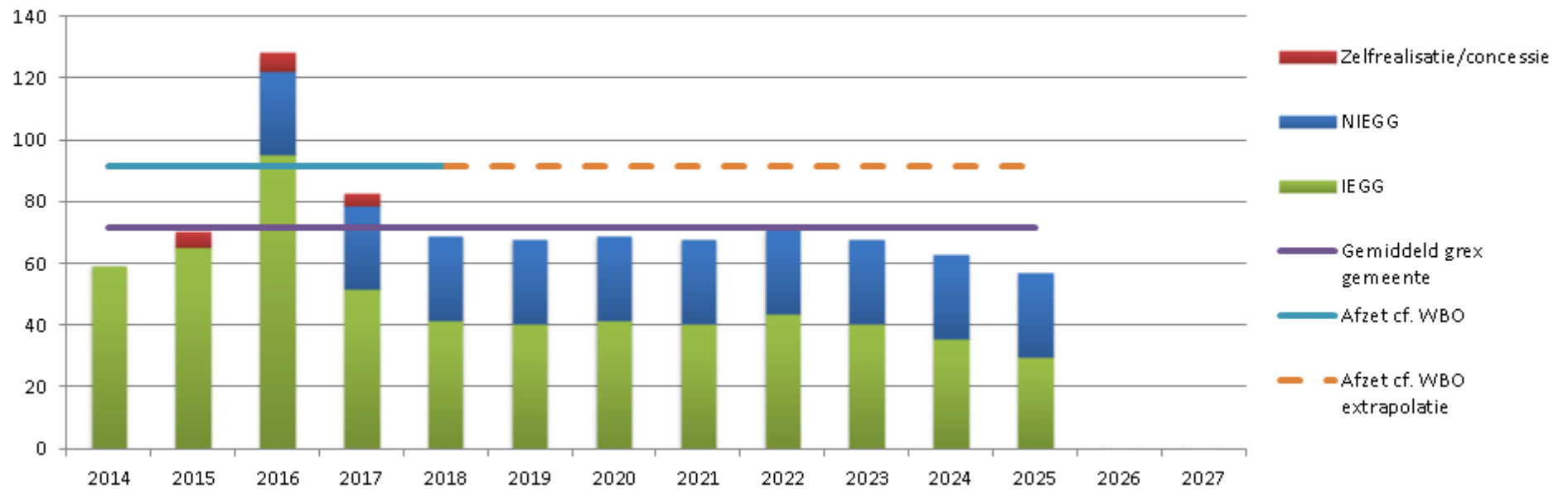
IEGG	Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
De Gerner Marke	494	481	13	3	3	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterfront	80	26	54	17	7	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Westerbouwlanden Noord	448	100	348	24	24	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	0
De Nieuwe Landen	195	157	38	6	12	17	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De Nieuwe Landen II	116	10	106	0	6	12	13	12	11	12	11	14	11	6	0	0
De Koele Hoonhorst	43	35	8	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muldersveld II	36	29	7	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vechtstraat	10	0	10	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De Spiegel	2	0	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>subtotaal</i>	<i>1424</i>	<i>838</i>	<i>586</i>	<i>59</i>	<i>65</i>	<i>95</i>	<i>52</i>	<i>42</i>	<i>41</i>	<i>42</i>	<i>41</i>	<i>44</i>	<i>41</i>	<i>36</i>	<i>30</i>	<i>0</i>
NIEGG																
Oosterdalfsen	250	0	250	0	0	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	0
Muldersweg	20	0	20			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
<i>subtotaal</i>	<i>270</i>	<i>0</i>	<i>270</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>27</i>	<i>0</i>
TOTAAL	1.694	838	856	59	65	122	79	69	68	69	68	71	68	63	57	-

Zelfrealisatie/concessie	Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koesteeg 15	6	0	6	0	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ruitenborghstraat	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pleijendal 66	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schoolstraat 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerkstraat 26-29	4	0	4	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lemelerveldseweg 98/100	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerkstraat 44 (locatie Struik)	5	0	5	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanaaldijk Noord	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	37	22	15	0	5	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TOTAAL	1.731	860	871	59	70	128	83	69	68	69	68	71	68	63	57	-

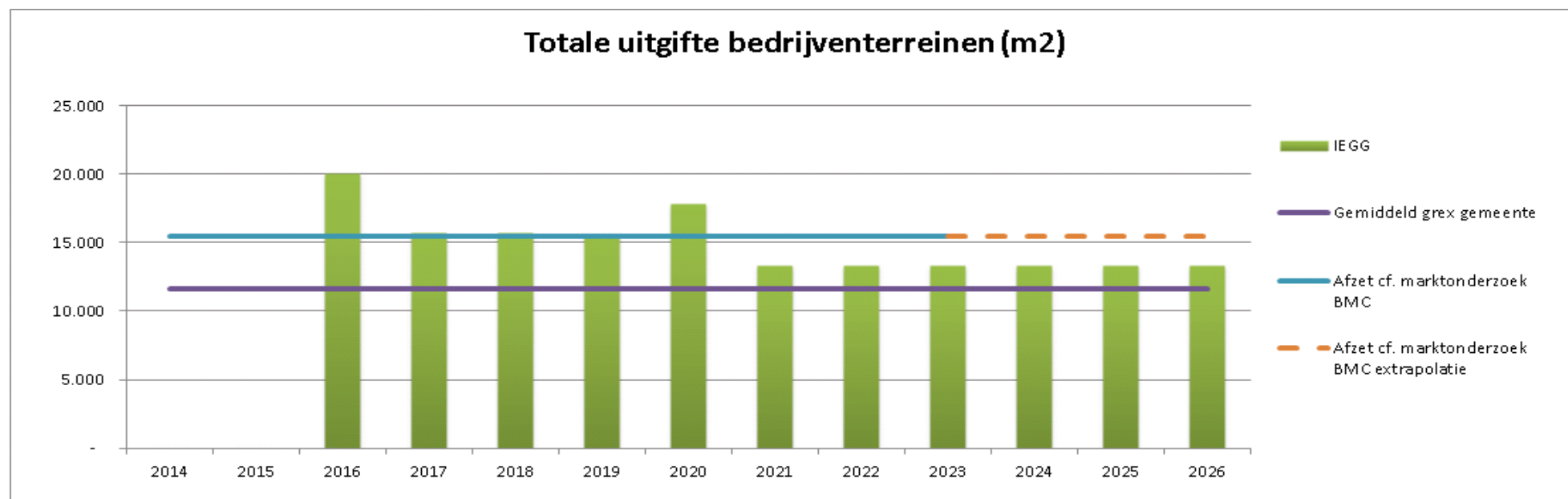
Gemiddeld grex gemeente			856	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	
Afzet cf. WBO			456	91	91	91	91	91								

Totale uitgifte woningbouwkavels (st.)



BEDRIJVENTERREINEN

IEGG	Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
De Grift III	133.327	0	133.327	0	0	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333
Posthoornweg West	3.771	0	3.771	0	0	3.771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parallelweg	14.452	0	14.452	0	0	2.940	2.342	2.337	2.314	4.519	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	151.550	-	151.550	-	-	20.044	15.675	15.670	15.647	17.852	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333	13.333
Gemiddeld grex gemeente			151.550	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658	11.658
Afzet cf. marktonderzoek BMC			155.000	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500			



6 Totale cumulatieve kasstroom

Type projecten

De totale cumulatieve kasstroom laat per jaarschijf het totaal aan investeringen en opbrengsten en het boekwaardeverloop zien van alle grondexploitaties. Bij deze optelling wordt een onderscheid gemaakt in 'in exploitatie genomen gronden (IEGG) en de mogelijk toekomstige projecten, de 'niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Deze laatste maken cijfermatig geen deel uit van de totale cumulatieve kasstroom.

Lopende projecten (IEG)

In het overzicht is de cumulatieve kasstroom van de verschillende projecten tot en met 2027 weergegeven.

Voor de lopende projecten (IEGG) zijn grondexploitaties of een exploitatieovereenkomst vastgesteld. De som van deze projecten laat een boekwaarde tot en met 2013 zien van € 19,2 miljoen. In het jaar 2014 loopt deze boekwaarde op tot € 19,3 miljoen. Daarna neemt de boekwaarde met de jaren af.

Voor de grondexploitaties van het Waterfront geldt de toezegging van een afdracht van € 3,1 miljoen aan de algemene dienst. Deze toezegging is verwerkt in het jaar 2018 in de cumulatieve kasstroom van het betreffende project.

Het totale resultaat van de in exploitatie genomen gronden bedraagt per 1 januari 2014 € 9,9 miljoen (voordelig).

Toekomstige projecten (NIEGG)

In de cumulatieve kasstroom zijn de toekomstige projecten niet meegenomen. Dit omdat deze nog niet vallen in de definitiefase, zoals aangegeven in hoofdstuk 1. Een aantal toekomstige complexen zijn wel meegenomen in de totale woningbouwproductie (zie hoofdstuk 5). Dit betreffen de locaties Oosterdalfsen en Muldersweg.

Voor de overige toekomstige projecten die in de nabije toekomst tot ontwikkeling moeten komen, worden in 2014 tevens haalbaarheidsberekeningen opgesteld.

TOTALE CUMULATIEVE KASSTROOM

		% kostenstijging:				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
		% rente:				1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040
Kosten		Totaal	Boekwaarde	Nog te	Opdrachten/	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Code ECL	Omschrijving kosten	kosten	(gerealiseerd)	realiseren	verplichtingen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
433.200	Verwerving grond/onroerend goed en bijk.kosten	27.811.565	27.806.565	205.000	-	205.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*** **	Sloopkosten	21.838	21.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*** **	Saneringskosten	507.200	507.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
433.350	Grondwerken	1.908.978	983.778	925.200	-	65.000	115.600	93.000	83.000	83.500	80.000	80.000	80.000	70.000	60.000	55.000	43.000	17.100	-	
*** **	Rioleringen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
433.355	Water- en wegenbouwkundige werken	20.560.606	13.206.044	7.354.562	-	1.318.397	1.046.000	1.175.800	1.000.000	775.565	340.000	320.000	285.200	210.000	210.000	200.000	210.700	169.200	93.700	
433.356	Groenvoorzieningen	2.623.816	363.516	2.260.300	-	272.800	225.000	221.200	317.000	249.900	142.000	132.000	170.800	110.000	110.000	110.000	96.400	74.000	29.200	
433.357	Nutsvoorzieningen	1.400.989	998.789	402.200	-	31.600	43.500	47.500	46.600	39.600	31.000	31.000	31.100	28.000	23.000	21.000	19.400	5.000	3.900	
433.360/462.2**	Voorbereiding, toezicht en uitvoering	6.785.242	4.978.142	1.807.100	-	221.800	234.100	226.200	214.500	205.900	109.500	109.500	104.100	90.000	75.000	75.000	72.300	61.900	7.300	
422.010/821.010/822.-	Financieringslasten	11.728.287	11.728.287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.100/- 310/- 360/- 385	Overige kosten	2.161.207	1.469.807	691.400	-	78.600	75.100	74.900	74.500	73.300	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	30.000	5.000	
433.370	Beheers- en administratiekosten	1.794.867	1.195.867	599.000	-	72.000	68.000	67.000	61.500	60.500	35.000	35.000	35.000	32.500	32.500	32.500	32.500	25.000	10.000	
*** **	Geactiveerde B.T.V.V.	108.875	15.590	93.285	-	93.285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*** **	Reserve bovenwijkse voorzieningen	5.836.520	5.836.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*** **	Reserve kunst/maatschappelijke duurzaamheid	480.038	241.937	238.101	-	7.854	10.869	29.710	26.503	20.529	20.513	22.056	18.893	18.893	18.893	17.650	16.407	9.333	-	
Totaal	kosten	83.730.028	69.153.880	14.576.148	-	2.366.336	1.818.169	1.935.310	1.823.603	1.508.794	798.013	769.556	765.093	599.393	569.393	551.150	530.707	391.533	149.100	

		% opbrengststijging:				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
		% rente:				1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040
Opbredsten		Totaal	Boekwaarde	Nog te	Opdrachten/	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Code	Omschrijving opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	realiseren	verplichtingen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
833.100	Sociale huur	3.709.279	-	3.709.279	-	133.548	336.171	333.990	333.990	333.990	333.990	333.990	333.990	333.990	333.990	300.543	267.097	-	-
833100/- 110/- 120	Particuliere kavels	51.316.968	17.351.119	33.965.849	-	2.350.400	3.245.369	4.595.509	4.345.888	2.553.584	2.553.584	2.553.584	2.553.584	2.553.584	2.553.584	2.220.254	1.886.923	-	-
833.100	Projectmatige huur en koop	22.577.268	22.577.268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
833.100	Inschrijfgelden en waarborgsommen	-	59.242	59.242	-	59.242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
833.100	Bedrijvigheid	21.303.416	6.918.413	14.385.003	-	-	-	1.657.151	1.599.312	1.333.913	1.332.213	1.495.163	1.161.208	1.161.208	1.161.208	1.161.208	1.161.208	1.161.208	-
833.100	Overige opbrengsten van gronden	3.637.960	1.178.793	2.459.167	-	419.167	400.000	280.000	680.000	680.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
832.200	Pachten	351.671	351.671	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
*** **	Algemene reserve grondexploitatie	5.175.445	2.731.012	2.444.433	-	-	-	-	-	3.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	655.567
841.200	Rijksbijdragen	299.970	299.970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
843.100	Bijdragen provincie	2.146.000	1.996.000	150.000	-	-	-	-	-	150.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
843.200	Bijdragen derden	2.358.565	1.948.565	410.000	100.000	100.000	90.000	20.000	50.000	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	opbrengsten	102.525.651	49.950.029	52.575.622	100.000	2.943.874	4.071.540	6.886.650	7.009.191	2.001.487	4.219.787	4.382.737	4.048.782	4.048.782	4.048.782	3.682.005	3.315.228	1.161.208	655.567

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																			
Uitgavenstijging:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				100.000-	577.538-	2.253.372-	4.951.341-	5.185.588-	492.693-	3.421.774-	3.613.180-	3.283.690-	3.449.390-	3.479.390-	3.130.856-	2.784.522-	769.676-	506.467-	

Rente toerekening:		1.611.651	1.611.651	1.980-	768.154	771.699	712.433	542.876	357.168	351.747	228.946	93.576	34.028-	173.365-	319.475-	457.488-	587.169-	641.443-	
Saldo per ultimo: (per 31-12-2027)		17.183.972-	19.203.851		101.980-	19.292.487	17.810.815	13.571.907	8.929.195	8.793.670	5.723.642	2.339.408	850.706-	4.334.123-	7.986.878-	11.437.209-	14.679.219-	16.036.063-	17.183.972-
Overschot op startwaarde: (per 01-01-2014)		9.923.316-																	

7 Weerstandscapaciteit

Risico's en weerstandscapaciteit

Er zijn onvoorzienbare risico's die samenhangen met de zogenaamde marktrisico's, zoals renterisico's, verwervingsrisico's, afzetrisico's en dergelijke. Voor deze risico's dient een dekking buiten het financiële complex en de grondexploitatie te bestaan. Deze dekking is het zogenaamde weerstandsvermogen waarover het gemeentelijke grondbedrijf dient te beschikken.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf kan als volgt worden omschreven: *"De relatie tussen de weerstandscapaciteit en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen die van materiële betekenis kunnen zijn voor de financiële positie van het grondbedrijf"*.

Het weerstandsvermogen geeft daarmee de mate aan waarin het grondbedrijf in staat is middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat het beleid behoeft te worden aangepast. Een algemene norm voor het bepalen van de omvang van het benodigde weerstandsvermogen van gemeenten is er niet.

De gemeente Dalfsen beschikt over een Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Deze reserve heeft een 'bufferfunctie' met als doel: 'Het opvangen van nadelige exploitatiesaldi en risico's van grondexploitatiecomplexen.'

Weerstandscapaciteit

Om de onvoorzienbare financiële risico's van grondexploitaties af te dekken heeft de gemeente Dalfsen een bepaalde weerstandscapaciteit nodig. De aanwezige weerstandscapaciteit is onderdeel van de Algemene Reserve Grondbedrijf 'plus' de eventuele getroffen voorzieningen voor negatieve grondexploitaties.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt in het MPG berekend als de som van de gekwantificeerde voorzienbare en onvoorzienbare risico's en dient gelijk of lager te zijn dan de aanwezige weerstandscapaciteit. De aanwezige weerstandscapaciteit is de Algemene Reserve Grondbedrijf minus reeds gedane reserveringen (waaronder de getroffen 'voorzieningen').

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de gemeente Dalfsen in deze eerste aanzet van de MPG de IFLO-norm hanteert. Hierbij is uitgegaan van 10% van de boekwaarde en 10% van de nog te maken kosten.

Verschillen tussen de aanwezige weerstandscapaciteit (ARG) en de benodigde weerstandscapaciteit worden verrekend met de Algemene reserve (algemene dienst) van de gemeente.

Risicoreserve grondexploitaties Dalfsen

Zoals hiervoor aangegeven beschikt de gemeente Dalfsen, op basis van de nota reserves en voorzieningen 2010, over een Algemene Reserve Grondbedrijf.

Ingevolge de systematiek van de gemeente is de bruto benodigde weerstandscapaciteit per 1 januari 2014 € 6.007.943. In de systematiek voor de berekening van het weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met de verwachte resultaten van de grondexploitaties. Jaarlijks wordt 25% van het verwachte resultaat in mindering gebracht van het bruto benodigde weerstandscapaciteit. Per 1 januari 2014 is de netto benodigde weerstandscapaciteit € 3.526.107,=.

De werkelijke stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf is € 3.938.882,=. Aangezien de netto benodigde weerstandscapaciteit € 3.526.107,= wordt € 400.000,- verrekend met de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Risicoreserve op basis van IFLO-methode

Lopende projecten

De benodigde weerstandscapaciteit voor het afdekken van de risico's van de lopende projecten is op basis van de, in deze MPG, gehanteerde IFLO-norm € 3,4 miljoen. In de tabel op de volgende pagina is de benodigde risicoreserve per project weergegeven. De dekkingsgraad komt hiermee per 1 januari 2014 op basis van de netto benodigde weerstandscapaciteit (€ 3.526.107,=) uit op 103%.

Wanneer per project geldt dat een risico eerst ten laste van het saldo gaat en daarna pas als risico een tekort veroorzaakt, dan vertonen een tweetal projecten, uitgaande van de IFO-norm, een nadelig saldo. Dit betreft het complex bedrijventerrein De Grift III en het complex woningbouw Vechtstraat.

Toekomstige projecten

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat met name de woningbouwlocatie Oosterdalfsen van invloed is op het al dan niet behalen van een gemiddelde woningbouwaantal van 91 stuks (woningbehoefteonderzoek). Daarnaast is er de locatie Muldersweg. Het totaal aan risico's voor deze projecten en eventueel andere toekomstige projecten is op dit moment niet inzichtelijk. Voor deze complexen en de overige toekomstige projecten (NIEGG-gronden) geldt dat deze moeten worden voorzien van een actuele haalbaarheidsberekening / grondexploitatie en een daarbij behorende risico-inschatting.

Bij de verdere uitwerking van het MPG in 2014/2015 zullen ook deze projecten invloed hebben op de benodigde risicoreserve van de gemeente.

Benodigde risicoreserve – IFLO norm

	Grondexploitatie (IEGG)	boekwaarde per 31-12-2013	10% boekwaarde (positief)	10% nog te realiseren kosten	totaal benodigde risicoreserve	totaal na aftrek positief saldo eindwaarde
3.1	Bedrijventerrein Welsum	-16.501	0	0	0	-661
3.2	Bedrijventerrein De Grift III	7.702.289	770.229	197.426	967.655	515.274
3.3	Bedrijventerrein Posthoornweg West	218.597	21.860	754	22.614	-2.425
3.4	Bedrijventerrein Parallelweg	554.612	55.461	24.482	79.943	-81.454
3.5	De Gerner Marke	-518.781	0	0	0	-6.101.181
3.6	Waterfront	-2.967.793	0	10.857	10.857	-263.227
3.7	Westerbouwlanden Noord	10.600.504	1.060.050	579.094	1.639.144	-3.263.652
3.8	De Nieuwe Landen	496.971	49.697	79.900	129.597	-610.674
3.9	De Nieuwe Landen II	2.857.453	285.745	183.768	469.513	-853.878
3.10	De Koele Hoonhorst	-193.303	0	0	0	-1.561.633
3.11	Muldersveld II	-91.936	0	0	0	-340.361
3.12	Vechtstraat	515.895	51.590	55.000	106.590	105.502
3.13	De Spiegel	45.844	4.584	2.205	6.790	-323.704
	Totaal	19.203.851	2.299.217	1.133.486	3.432.702	

8 Niet in exploitatie genomen gronden

Toekomstige projecten (NIEGG)

Niet in exploitatie genomen (bouw)grond (NIEGG) is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen grondexploitatie aanwezig, maar er bestaat wel het voornemen om de gronden in de (nabije) toekomst in ontwikkeling te nemen. Een voorbeeld van NIEGG binnen de gemeente Dalfsen is het uitbreidingsgebied Oosterdalfsen.

De marktwaarde van de NIEGG wordt in eerste instantie naar huidige bestemming gewaardeerd (verkrijgingsprijs), zoals agrarische gronden, woningbouw, maatschappelijke functie en dergelijke. Hiertoe vindt jaarlijks een (onafhankelijke) taxatie plaats.

Voor zover de boekwaarde van de gronden hoger is dan de marktwaarde dient het boekwaardeoverschot te worden afgewaardeerd ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties.

Wanneer de ruimtelijke plannen voor NIEGG concreter vorm krijgen en het voornemen bestaat dat de ontwikkeling op korte termijn zal worden gerealiseerd, worden deze NIEGG gewaardeerd tegen de vervaardigingprijs. De toekomstige marktwaarde wordt op basis van de toekomstige bestemming bepaald aan de hand van een globale exploitatieberekening, welke jaarlijks zal worden herzien. Deze globale exploitatieberekening wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Ook hier geldt dat voor zover de boekwaarde van de gronden hoger is dan de marktwaarde, het 'boekwaardeoverschot' dient te worden afgewaardeerd ten laste van de Algemene reserve grondexploitaties.

Zoals weergegeven in hoofdstuk 1 is het opstellen van een globale exploitatieberekening een eerste stap naar een grondexploitatie. Wanneer eenmaal een grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad is sprake van in exploitatie genomen gronden (IEGG). Bij het opstellen van een grondexploitatie wordt de bestaande boekwaarde meegenomen. Een toelichting op de NIEGG gronden volgt hierna.

Overige gronden

Onder de voorraad gronden vallen ook gronden die niet zijn aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om bijvoorbeeld op afzienbare termijn te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Ook deze gronden zijn gewaardeerd naar huidige bestemming. Aangezien deze gronden allen agrarische gronden betreffen zijn deze gewaardeerd op circa € 4,- per m².

Het uitgangspunt is om deze gronden actief te verkopen.

Bedrijventerrein Stappenbelt

Ten behoeve van de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in Lemelerveld is 1,78 ha grond (inclusief een woning) aangekocht. De gronden zijn gelegen aan de Posthoornweg/Handelsweg te Lemelerveld.

De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 30,- per m² (exclusief de woning). De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.

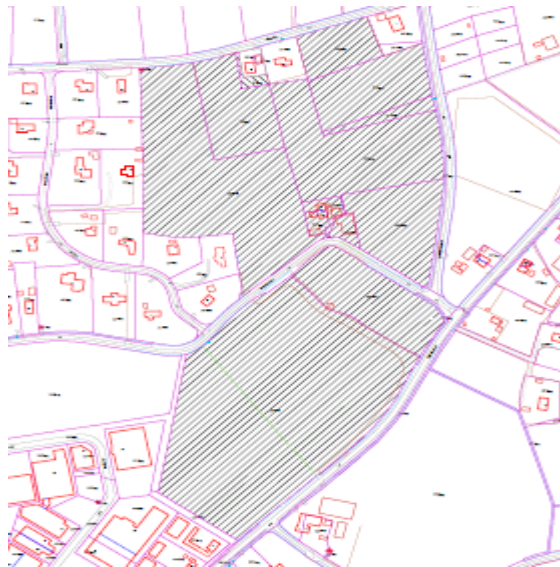


Oosterdalfsen

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 en aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Oosterdalfsersteeg.

Alle gronden zijn aangekocht waarbij voor een deel bouwclaims zijn afgesproken. Het plangebied zal naar verwachting in 2015 in ontwikkeling worden genomen waarbij circa 250 woningen zijn voorzien.

De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 34,- per m². Dit is exclusief de afgesproken nabetaling. De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.



Molenstraat

De percelen aan de Molenstraat zijn in 2007 aangekocht door de gemeente. De oppervlakte van het gebied is 939 m².

Het terrein wordt voorlopig nog niet ontwikkeld en heeft geen boekwaarde.



Het Kleine Veer

Deze gronden betreffen het terrein van de voormalige school Het Kleine Veer en hebben een oppervlakte van 3.545 m². Het pand is tot op heden gebruikt voor de Trefkoele, tijdens de verbouwing hiervan.

De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 23,55 per m². De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.

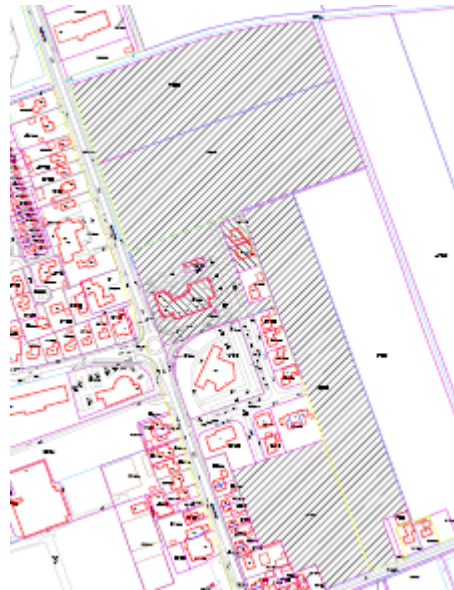


Oosterbouwlanden

De grond ten oosten van de Burgemeester Backlaan is door de gemeente aangekocht om de toekomstige uitbreiding van Nieuwleusen veilig te stellen. De oppervlakte van het gebied is 10,84 ha.

Een deel van het gebied is ontwikkeld door de woningbouwvereniging De Veste en de verschillende gezondheidsdiensten. Het gezondheidscentrum is gerealiseerd.

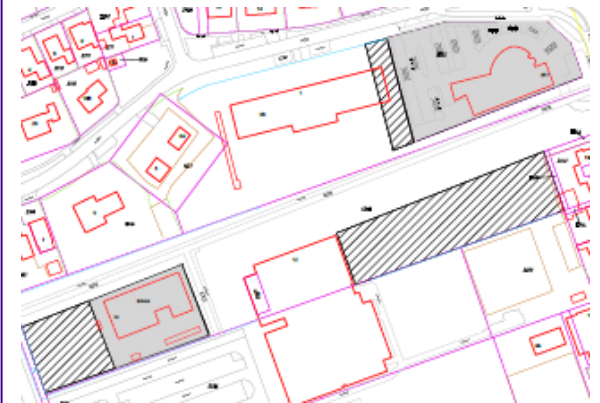
De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 25,- per m². Dit is exclusief de afgesproken nabetaling. De boekwaarde is hiermee gelijk aan de in 2013 getaxeerde marktwaarde.



Nieuwleusen Midden

In dit gebied, van ongeveer 3 ha, is grond gebruikt voor de bouw van een openbare school, een sporthal, een kindercentrum en een bank.

Momenteel is nog 5.370 m² beschikbaar.



De Meulehoek

Dit voormalige terrein van het zwembad is ingebracht in de grondexploitatie. Een bestemming moet nog worden ontwikkeld. De boekwaarde is € 0,-



Pr. Margrietstraat

Op deze locatie waren de oude Mozaiek en het gymnastieklokaal gevestigd. De oppervlakte van het perceel bedraagt 7.795 m2.

De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 14,92 per m2. De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.



Muldersweg

De grond ten noorden van Oudleusen is in 2012 door de gemeente aangekocht om de toekomstige uitbreiding van Oudleusen veilig te stellen. De oppervlakte van het gebied is 2 ha. De huidige bestemming is 'agrarisch met bebouwing'.

De gronden hebben per 31 december 2013 een boekwaarde van € 13,45 per m2. De boekwaarde blijft hiermee onder de in 2013 getaxeerde marktwaarde.

