



Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 ALGEMEEN	3
1.2 LEESWIJZER	3
2 SAMENVATTING	4
2.1 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN	4
2.2 RESULTATEN POSITIEF DOOR TUSSENTIJDSE WINST NAME	5
2.3 VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES	6
3. GRONDEXPLOITATIES	6
3.1 BEDRIJVENTERREINEN	6
3.2 WONINGBOUW DALFSEN	7
3.3 WONINGBOUW NIEUWLEUSEN	8
3.4 WONINGBOUW OVERIGE KERNEN	9
3.5 VOORZIENINGEN	10
4. BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	10
4.1 VOORBEREIDINGSKREDIETEN	10
4.2 BESCHIKBARE GRONDPOSITIES	10
5. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	12
5.1 RISICOMANAGEMENT	12
5.2 WEERSTANDSVERMOGEN	13
6. DUURZAAMHEID	14

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De MPG 2021 gaat in op ontwikkelingen binnen grondexploitaties en de financiële resultaten van het afgelopen jaar. Hiermee worden de effecten inzichtelijk voor de gemeenteraad.

De MPG heeft de volgende doelen:

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

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste ontwikkelingen samengevat (markt en regelgeving), waaronder de behaalde resultaten en de stappen die in de organisatie zijn gezet. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de uitkomsten per grondexploitatie. In 2021 is er voor gekozen om dit te rubriceren per kern, waarmee een totaalbeeld met actuele informatie per kern wordt gegeven. De gronden die aangehouden worden voor toekomstige grondexploitaties worden toegelicht in hoofdstuk 4, gevolgd door het risicomanagement en de benodigde algemene reserve grondexploitaties in hoofdstuk 5.

In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2021 zijn de kasstroomoverzichten per exploitatie opgenomen.

2 Samenvatting

2.1 Algemene ontwikkelingen

Nota van uitgangspunten

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek is al een 'nota van uitgangspunten' opgesteld voor de grondexploitatie. Deze is door het college vastgesteld en met een memo (Z/20/626739) ter informatie naar de raad gestuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

COVID 19

De krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat er druk blijft bestaan op de prijzen van woningen. We zien dat de verkoopprijzen van bestaande woningen ondanks de COVID19-crisis in de afgelopen periode niet gedaald, maar juist gestegen zijn. Nieuwe ontwikkelingen worden op dit moment nog niet beperkt door de effecten van de crisis. Voor de lange termijn is het lastig om de effecten in te schatten. De crisis kan effect hebben op de woningbehoefte, bijvoorbeeld door meer thuiswerken en minder woon-werkverkeer. Op dit moment is de verwachting dat het effect op de huidige grondexploitatie beperkt zal zijn, maar er moeten wel de nodige voorzichtige aannames worden gemaakt.

PFAS

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

De ontwikkelingen omtrent PFAS worden gevolgd. Waar nodig worden er maatregelen getroffen. Op dit moment worden de bouwprojecten en gronduitgiftes niet belemmerd en heeft PFAS geen effect op de grondexploitatie.

Stikstof

In 2019 is de stikstofproblematiek ontstaan toen de Raad van State een streep zette door het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Via dat programma werden vergunningen verleend voor bouwprojecten in de buurt van Natura 2000-gebieden. Het kabinet heeft maatregelen genomen om de stikstofuitstoot te verminderen, waardoor ruimte is ontstaan voor de bouw van nieuwe woningen. Op dit moment ondervinden we in Dalfsen geen grote nadelige gevolgen van de stikstofproblematiek. Ook deze ontwikkelingen worden gevolgd. De gemeente Dalfsen denkt samen met andere gemeenten en organisaties mee over het programma Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof, waarvan de provincie Overijssel de trekker is. De ontwikkelingen op het gebied van stikstofdepositie worden door de gemeente nauwlettend in de gaten gehouden en waar nodig wordt actie ondernomen.

Rekenkamercommissie onderzoek

In 2020 heeft de rekenkamercommissie het onderzoek doorwerking aanbevelingen onderzoek beheersing grondexploitatie 2013' uitgevoerd. In het rekenkamer onderzoek zijn de volgende aanbevelingen opgenomen

1. Laat de uitgangspunten voor de MPG al aan het begin van het proces door het college vaststellen;
2. Breng het volledige proces van het risicomanagement (als onderdeel van de P&C-cyclus) in kaart, inclusief checks and balances;
3. Leg de taken en de checks en balances in het in het proces vast;
4. Creëer een onafhankelijke interne controle.

De eerste aanbeveling heeft betrekking op de nota van uitgangspunten die bij het opstellen van het jaarlijkse MPG gebruikt wordt. Deze nota is dit jaar voor het eerst vooraf door het college vaststellen, waarna de raad hierover is geïnformeerd. De afgelopen periode is er sprake geweest van personele wisselingen met betrekking tot de werkzaamheden voor de totale grondexploitatie. Inmiddels zijn we

bezig om de taakverdeling van de diverse werkzaamheden tussen de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling en het team financiën te omschrijven en te beleggen. De aanbevelingen twee en drie worden hierbij meegenomen, zodat er sprake is van een juiste taakverdeling met de daarbij behorende checks and balances.

Voor de aanbeveling 4 kan worden gesteld dat door team concerncontrol interne controles uitgevoerd waarbij o.a. de grondexploitatie in scope is. De checks and balances' tussen de vakinhoudelijke eenheid Ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en team financiën anderzijds moet nog verder worden opgepakt. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar de reactie op aanbeveling twee en drie.

2.2 Resultaten positief door tussentijdse winst name

Jaarlijks wordt op basis van het percentage van de voortgang van de grondexploitaties beoordeeld of op de grondexploitaties een tussentijdse winst gerealiseerd moet worden. Voor het boekjaar 2020 is deze tussentijdse winst bepaald op basis van de methode zoals deze is voorgeschreven. Dit ligt in lijn met de methode zoals deze voorgaande jaren ook is gehanteerd. Bij het bepalen van deze winst worden specifieke projectrisico's in mindering gebracht.

Als uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, dan wordt die winstname teruggedraaid. Dat geldt ook bij een complex met een verwacht positief resultaat. In 2020 moet op een aantal complexen een stukje winst worden teruggedraaid.

Daarnaast hebben een aantal grondexploitaties een negatief resultaat op startwaarde. Voor deze grondexploitaties is een voorziening getroffen van in totaal € 1 mln. Het gaat hierbij om de grondexploitaties 't Febriek Zuid (totaal € 55.000 waarvan reeds € 27.000 in 2019 is voorzien), 't Febriek deelgebied Stappenbelt (€ 261.000) en grondexploitatie De Wieken (€ 703.000,-; wat al was voorzien bij het vaststellen van deze grondexploitatie in 2020). Ondanks deze verliezen kan er wel een positief saldo aan de algemene reserve grondexploitaties worden toegevoegd.

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

Grondexploitatie	Resultaat	
Grift III	-71.000	Terugboeking winstname
't Febriek Stappenbelt	-261.451	Treffen verliesvoorziening
't Febriek Zuid	-28.582	Treffen verliesvoorziening
De Gerner Marke	-57.000	Terugboeking winstname
Waterfront	-13.000	Terugboeking winstname
Oosterdalfsen	256.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwwanden Noord	943.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	135.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen II	241.000	Tussentijdse winstname
De Koele	15.000	Tussentijdse winstname
De Koppeling	62.000	Tussentijdse winstname
Agieten College	10.000	Tussentijdse winstname
De Wieken	-702.704	Treffen verliesvoorziening
Sub totaal	528.263	
Het Kleine Veer	148.950	Afsluiten complex
Muldersveld II	33.414	Afsluiten complex
Diverse	-14.118	Diverse kosten
Totaal	696.509	

In een aantal gevallen is gebleken dat op basis van de voortgang in eerdere jaren teveel winst is genomen. Op basis van de regelgeving moeten deze winsten teruggedraaid worden, ondanks dat de grondexploitatie een positief saldo heeft.

2.3 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 5,2 mln. (jaarrekening 2019: € 6,6 mln.). De belangrijkste oorzaak van de daling van het resultaat is de tussentijdse winst name van € 0,7 mln. en de hogere kosten die zijn ingerekend doordat voor de MPG 2021 de civieltechnische ramingen geactualiseerd zijn. Daarnaast zijn de begrote opbrengsten per grondexploitatie geanalyseerd. Deze analyse heeft er toe geleid dat in sommige grondexploitaties hogere opbrengsten zijn ingerekend, en in een aantal andere grondexploitaties lagere opbrengsten. Dit laatste wordt met name veroorzaakt doordat er minder gronden nog uit te geven zijn.

	Boekwaarde 31-12-2020	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Bedrijventerreinen	306.304	-47.350	-39.875	1.305.411	1.558.572	13.267
Woningbouw Dalfsen	1.006.200	1.003.820	1.124.517	2.448.483	4.478.920	100.280
Woningbouw Nieuwleusen	8.738.322	3.328.630	4.227.821	4.249.383	16.969.938	245.589
Woningbouw Kernen (overig)	2.377.329	916.520	1.044.644	1.441.637	4.840.112	23.497
Totaal	12.428.154	5.201.620	6.357.108	9.444.914	27.847.543	382.633
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

Actualisaties

In de grondexploitatie vind jaarlijks een herijking plaats van de belangrijkste kosten en opbrengstencategorieën. In afgelopen jaren is er steeds meer aandacht gekomen voor de dekking van interne uren op de grondexploitaties, zowel bij de jaarrekening, begroting als MPG. Voor de MPG wordt jaarlijks gekeken op basis van historie en de status van het project hoeveel interne uren er naar verwachting nodig zullen zijn op de verschillende projecten. Hierbij wordt beoordeeld hoe deze uren zich verhouden (in totaliteit) tot afgelopen boekjaar en de begroting. Voor de MPG 2021 is beoordeeld dat de geraamde uren de verwachte interne uren kunnen dekken.

3. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt per grondexploitatie het verwachte resultaat weergegeven. Ook wordt er een korte toelichting gegeven op de ontwikkelingen. In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2021 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

3.1 Bedrijventerreinen

	Boekwaarde 31-12-2020	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Grift III	-566.387	269.505	297.536	1.246.361	954.972	22.538
't Febriek Stappenbelt	384.201	-261.451	-277.443	49.000	159.600	-3.842
't Febriek Zuid	488.489	-55.404	-59.968	10.050	444.000	-5.429
Totaal	306.304	-47.350	-39.875	1.305.411	1.558.572	13.267
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

De raad van de gemeente Dalfsen heeft in de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen, onderdeel bedrijventerreinvisie, aangegeven dat de concentratie van nieuwe bedrijventerreinen plaatsvindt in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld.

De lopende grondexploitaties die betrekking hebben op bedrijventerreinen zijn in de afronding. De meeste grondposities zijn verkocht of er is een intentieovereenkomst gesloten. Voor 2021 moeten er nog enkele verkopen passeren.

De grondexploitatie van 't Febriek deelgebied Stappenbelt sluit af met een negatief resultaat. Dit wordt veroorzaakt doordat de kosten en de ontvangen subsidies van de ontsluiting van de N348 zijn meegenomen in deze grondexploitatie. De gemeentelijke bijdrage die verplicht is voor dit project is de sluitpost van deze exploitatie. De gemeentelijke bijdrage is begroot op € 460.000.- Voor het negatieve resultaat is een voorziening getroffen. Het resultaat van 't Febriek Zuid is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. Het extra deel is toegevoegd aan de voorziening en wordt met name veroorzaakt doordat de grondexploitatie iets langer loopt dan verwacht.

Het genoemde verlies van Stappenbelt wordt naar verwachting fors minder na verrekening van een deel van de kosten voor de planvorming en grondverwerving via de eindafrekening van het project N348 met de provincie. Hierin is afgesproken dat de gemeente deze kosten in eerste instantie voor zijn rekening neemt als degene die de bestemmingsplanprocedure uitvoerde, ook voor het provinciale deel.

Er wordt gekeken naar nieuwe toekomstige locaties, zoals 't Febriek zuid II. Hierover wordt de raad separaat geïnformeerd.

3.2 Woningbouw Dalfsen

	Boekwaarde 31-12-2020	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
De Gerner Marke	174.595	57.912	61.454	72.550	265.030	43.570
Waterfront	-394.498	25.121	26.135	119.558	-277.000	28.195
Oosterdalfsen	1.226.102	920.788	1.036.928	2.256.375	4.490.890	28.515
Totaal	1.006.200	1.003.820	1.124.517	2.448.483	4.478.920	100.280
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

De grondexploitaties binnen de kern Dalfsen zitten allemaal in de afrondende fase. De Gerner Marke heeft nog 1 kavel met een bijzondere bebouwing en ook het Waterfront zit in de afronding. Deze grondexploitatie is nog in afwachting van de definitieve afwikkeling van de verkoop, waarbij met name een bestemmingsplanwijziging impact kan hebben op de opbrengsten. Uit voorzichtigheid is dit reeds ingerekend in de grondexploitatie.

De grondexploitatie Oosterdalfsen is nog actief. In 2020 was de laatste kaveluitgifte voor fase 2. Alle kavels in Oosterdalfsen zijn verkocht. Voor het jaar 2021 staat de verkoop gepland van kavels voor een beperkt aantal vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en voor zorgeenheden. Ook wordt er begonnen met de uitgifte van woon- werkkavels. Op 15 februari 2021 is het Bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid door de gemeenteraad vastgesteld.

In 2021 wordt er ook begonnen met het woonrijp maken van het laatste gedeelte van fase 2 van Oosterdalfsen Zuid, waar in 2015 bijzondere archeologische vondsten zijn aangetroffen.

In het bestek woonrijp krijgen de bijzondere archeologische vondsten in de openbare ruimte van Oosterdalfsen een plek. Hiervoor is een werkdocument opgesteld getiteld *"Ontmoetingen in de oudste wijk van Dalfsen"*. Langs de eeuwenoude Oude Middenweg (inclusief Barnsteen en Langzwaard), worden plekken gecreëerd die verbinding, ontmoeting en familielevens stimuleren, en bewoners (en anderen) informeren over de unieke geschiedenis van deze plek. Deze "Familieweg" aan de Langzwaard, Barnsteen en gedeeltelijk de Merovingen wordt de sociale as van de buurt (zie plattegrond hieronder). Op de plek waar de een eeuwenoude weg loopt komt een groene strook van gras, wadi's, beplanting en een karrespoor van stenen. De weg verandert elke keer van functie. Zo wordt de weg een zitplaats, een speelplaats, een ontmoetingsplek, een zandbak en misschien ook een seizoentuin. Alle elementen zijn geïnspireerd op de archeologische vondsten uit de wijk en

vertellen verhalen over 5000 jaar familielevens. In het midden wordt de weg een heuvel; een centrale ontmoetingsplek met verdiepende informatie over de archeologische vondsten.



Ook in de andere delen van de openbare ruimte van Oosterdalfsen komt archeologie terug in de vorm van openbare verlichting, bankjes etc. Het definitieve ontwerp voor archeologie in de openbare ruimte voor Oosterdalfsen “Ontmoetingen in de oudste wijk van Dalfsen” is door het college vastgesteld. De kosten ten opzichte van de begrote kosten woonrijp worden ten laste gebracht van de grondexploitatie Oosterdalfsen en zijn onderdeel van de ingerekende kosten. In 2022 wordt de laatste fase van Oosterdalfsen woonrijp gemaakt. De onderdelen die betrekking hebben op het “familiepad” worden aan het bestek “woonrijp” toegevoegd. Voordat het bestek definitief wordt vastgesteld vindt er nog overleg plaats met de belanghebbende buurtbewoners tijdens een in het 3^e kwartaal 2021 te houden inloopbijeenkomst.

Afgesloten projecten

In 2021 is het Kleine Veer afgerond en is de grondexploitatie gesloten. Met het sluiten van de grondexploitatie is ook een winstname gedaan van EUR 148.000. Er is nog EUR 10.000 overgeboekt naar de afgesloten projecten, waarmee een klein budget overblijft voor nagekomen kosten.

3.3 Woningbouw Nieuwleusen

	Boekwaarde 31-12-2020	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
Westerbouwwanden Noord	7.566.257	3.185.106	4.039.266	3.405.586	14.753.800	257.309
Agnietencollege	350.410	846.228	934.240	236.968	1.525.122	-3.504
De Wieken	821.655	-702.704	-745.685	606.829	691.016	-8.217
Totaal	8.738.322	3.328.630	4.227.821	4.249.383	16.969.938	245.589

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

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

In 2020 zijn er twee nieuwe grondexploitaties vastgesteld door de gemeenteraad; grondexploitaties Agnieten college en De Wieken. De grondexploitatie van De Wieken sluit met een negatief resultaat, wat met name wordt veroorzaakt door de sociale bouw die in dit plangebied plaats zal vinden. De grondexploitatie Agnieten college sluit af met een positief resultaat, met name door het type bebouwing waar minder rekening is gehouden met de sociale bouw (reeds voorzien in De Wieken). De kavels uit deze twee exploitaties zijn inmiddels allemaal verkocht en zullen in 2021 passeren.

De grondexploitaties Westerbouwwanden Noord loopt door. Het bouwrijp maken van deelgebied 3 start vermoedelijk in 2024 of 2025. Voor deelgebieden 2 en 3 is nog circa 56 ha grond uitgeefbaar.

3.4 Woningbouw overige kernen

	Boekwaarde 31-12-2020	Verwacht resultaat op startwaarde	Verwacht resultaat op eindwaarde	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *
	A	B	C	D	E	F
De Nieuwe Landen	578.017	119.132	136.839	383.578	1.082.543	15.891
De Nieuwe Landen II	1.092.053	671.620	771.449	822.932	2.681.018	5.416
De Koele	-44.341	64.675	70.003	98.488	103.726	20.424
De Koppeling	39.370	47.300	50.193	13.000	102.207	356
Muldersweg	712.229	13.793	16.160	123.639	870.619	-18.591
Totaal	2.377.329	916.520	1.044.644	1.441.637	4.840.112	23.497
Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2021 tegen 2% rente.						
* - bedrag is betaalde rente, + bedrag is ontvangen rente						

De Nieuwe Landen I en II lopen door. In Westerbouwlanden zijn alle kavels uit het huidige deelgebied uitgegeven, wat betekent dat hierna wordt gestart met fase 2 en 3. Voor deze fase is nog circa 56 ha grond uitgeefbaar.

Binnen het plangebied De Nieuwe Landen I zijn de meeste kavels verkocht. Er is nog een aantal kavels onderhanden die naar verwachting in 2021 daadwerkelijk zullen passeren. Binnen het plan ligt het deelgebied Schaddenhof. De 8 woningen uit deze deelfase moeten nog uitgegeven worden. De verkoop van deze kavels zal naar verwachting in de periode 2021 – 2023 zijn.

In de Nieuwe Landen II is er nog een aantal verkopen uit eerdere uitgiftes die nog definitief moet passeren (verwacht in 2021). In 2021 zal er nog een uitgifte plaatsvinden. Daarna zijn alle kavels uit dit plangebied aangeboden voor verkoop. Onderdeel van deze uitgifte is ook het CPO project van 22 kavels voor starterswoningen. Hier is in de exploitatie al rekening mee gehouden.

De grondexploitaties De Koele en De Koppeling zijn in de afronding. In beide exploitaties moet nog 1 kavel passeren en zijn er nog wat afrondende werkzaamheden te verrichten.

De grondexploitatie Muldersweg bestaat nog uit enkele uit te geven kavels. De uitgifte staat gepland voor 2021. De gemeente heeft in totaal 3,1 hectare aan de noordrand aan de zijde van de Muldersweg aangekocht. Hiervan is 1 hectare aangewezen als evenemententerrein. Het was de bedoeling om de rest van het perceel ter grootte van 2,1 hectare in te richten als nieuw woongebied (woningen, wegen, parkeerplaatsen, groen en wadi's voor waterberging). In dit woongebied zouden dan circa 40 woningen worden gebouwd. Uit onderzoek is echter gebleken dat 40 woningen voor de komende 10 jaren (de bestemmingsplanperiode) voor de kern Oudleusen teveel is. Gemiddeld worden er namelijk maar 2 tot 3 woningen per jaar gebouwd in de kern Oudleusen. In overleg met Provincie Overijssel is het nieuwe woongebied verkleind naar 1,3 hectare voor circa 25 woningen. Dit gebied is aan te merken als de eerste fase. Het resterende gebied voor de circa 15 woningen wordt in de tweede fase gerealiseerd. Het perceel in de tweede fase is buiten het bestemmingsplangebied gelaten. De huidige bestemming "Agrarisch" is daardoor van kracht gebleven voor dit perceel. Deze bijstelling heeft effect op minder uitgeefbare grond in het huidige plangebied, maar wordt meegenomen op het moment dat de tweede fase ontwikkeld wordt.

Afgesloten projecten

In 2021 is de grondexploitatie Muldersveld II afgerond en daarmee is deze grondexploitatie gesloten. Met het sluiten van de grondexploitatie is een winstname gedaan van € 33.000.- Er is nog € 10.000 overgeboekt naar de afgesloten projecten, waarmee een klein budget overblijft voor nagekomen kosten.

3.5 Voorzieningen

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

	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
BT 't Febriek Stappenbelt	-	261.000	261.000
BT 't Febriek Zuid	27.000	28.000	55.000
De Wieken	-	703.000	703.000
	27.000	992.000	1.019.000

Onder de materiële vaste activa is een aantal grondposities opgenomen, waarvoor een verliesvoorziening getroffen is. Deze gronden hebben betrekking op de ontwikkeling van het centrumplan. In de raadsvergadering van januari 2021 is besloten om de ontwikkeling van het centrumplan via een investeringskrediet te laten lopen. De ontwikkeling is niet mogelijk via een grondexploitatie. Hierdoor zijn de grondposities en de voorzieningen niet meegenomen in de weergave van de voorzieningen en de MPG.

4. Beschikbare grondvoorraden

4.1 Voorbereidingskredieten

Voordat een grondexploitatie start is het nodig om voorbereidingen te treffen en onderzoeken te verrichten naar de haalbaarheid en invulling van de grondexploitatie. Hiervoor wordt bij de raad een voorbereidingskrediet aangevraagd. De kosten zijn op basis van de BBV geclassificeerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Uit analyse blijkt dat er geen voorbereidingskosten zijn geactiveerd die langer lopen dan 5 jaar. Vanaf 2016 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. Mocht er in 2021 geen grondexploitatie worden ontwikkeld voor 't Gruthuske en Hoonhorst dan betekent dit dat de kosten uit 2016 afgeboekt moeten worden. Daarnaast zal dan beoordeeld moeten worden in hoeverre de kosten nog betrekking hebben op de huidige plannen.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten.

Omschrijving	Startjaar	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2019	Investering 2020	Naar grond-exploitatie	Totale investering per 31-12-2020
't Febriek Zuid II	2017	100.000	10.228	5.829		16.057
Oosterdalfsen II	2019	150.000	45.567	79.057		124.624
't Gruthuske	2016	¹	52.967	34.748		87.715
Kiezebrink	2018	100.000	32.831	78.067		110.898
De Wieken	2018	100.000	24.200	26.066	50.266	-
Agnietencollege	2018	100.000	126.574	186.970	313.544	-
Bibliotheek	2018	40.000	18.504	26.968		45.472
Hoonhorst	2016	¹	18.638	11.954		30.592
Vitens locatie	2019	50.000		5.391		5.391
			329.5098	455.050	363.810	420.749

4.2 Beschikbare grondposities

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geclassificeerd als nog niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden. Niet in exploitatie genomen (bouw)grond is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen sprake van grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden zijn voornamelijk ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet worden in de exploitaties. Deze gronden worden in de jaarrekening geclassificeerd als materiële vaste activa. Vanaf

¹ Deze kredieten stammen uit de overgangsperiode en hier zijn op dit moment geen openstaande investeringskredieten voor beschikbaar. De haalbaarheid van de projecten wordt in 2021 beoordeeld en indien nodig zal er een afwaardering op deze projecten plaatsvinden. Op dit moment wordt nog niet aan de vijfjaar termijn voldaan (maximale termijn om te waarderen).

het boekjaar 2019 is hier een categorie aan toegevoegd, namelijk 'warme gronden'. De gemeente Dalfsen kent op dit moment geen gronden die geclassificeerd kunnen worden als warme gronden.

Periodiek wordt beoordeeld of er een afwaardering van gronden nodig is. Jaarlijks worden risicoposten beoordeeld en worden gronden met een hoog risico getaxeerd. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2020. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Gezien de grondprijsontwikkelingen in 2020 is de verwachting dat de waarde niet gedaald is. In 2021 zijn er een aantal gronden aangekocht. De waarde van deze aangekochte gronden is in alle gevallen lager dan de taxatiewaarde. In onderstaande tabel zijn de grondposities en de grondwaarde per m2 opgenomen.

Overige gronden	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
t Febriek Zuid II	45.000	1.091.220	24,25
Vitens locatie	2.530	131.225	51,87
Molenstraat 14	939	-	-
Oosterdalfsen II	187.940	6.404.185	34,08
't Gruthuske	1.349	48.416	35,89
Kiezebrink	26.472	615.000	23,23
Oosterbouwlanden	59.400	1.517.858	25,55
Nieuwleusen Midden	5.370	-	-
De Meulehoek	1.085	-	-
Paltheweg	122.820	491.280	4,00
Westeinde brandweerkazerne	2.908	-	-
Westeinde	38.155	152.620	4,00
De Grift IV	44.618	178.472	4,00
Pr. Margrietstraat	7.795	126.157	16,18
Waterinkweg	18.289	73.156	4,00
Uitbreiding Hoonhorst	1.286	65.525	50,95
Zwarteweg	16.415	-	-
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	31,36
Totaal		10.930.114	

Onder de materiële vaste activa is een aantal grondposities opgenomen die betrekking hebben op de ontwikkeling van het centrumplan. In de raadsvergadering van januari 2021 is besloten om de ontwikkeling van het centrumplan via een investeringskrediet te laten lopen. De ontwikkeling is niet mogelijk via een grondexploitatie. Hierdoor zijn de grondposities en de voorzieningen niet meegenomen in de weergave van de beschikbare grondposities.

5. Risicomanagement / Weerstandsvermogen

5.1 Risicomanagement

De jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties zijn onderdeel van de risicobeheersing. Jaarlijks worden de exploitaties herzien en worden de inschattingen van toekomstige kosten en opbrengsten beoordeeld en waar nodig aangepast. Voorzienbare risico's worden verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. Als de risico's inzichtelijk zijn wordt er gekeken hoe deze kunnen worden beheerst.

Risicobeheersing bestaat uit het nemen van maatregelen op basis van een beoordeling. Bij het beheersen van risico's worden meestal vier keuzes genoemd:

- Vermijden van het risico. Het doel daarbij is om het risico weg te nemen.
- Verminderen van het risico. In dat geval wordt geprobeerd de kans op, of het effect van risico's zoveel mogelijk te beperken.
- Overdragen of delen van een risico. In dat geval wordt geprobeerd het risico (gedeeltelijk) uit te sluiten door overdracht aan een derde partij of te delen met een derde partij.
- Accepteren van een risico. Dat kan bijvoorbeeld zijn door in financiële zin alvast een voorziening te treffen voor als het risico optreedt.

Onvoorzienbare risico's

Onvoorzienbare risico's zoals het hoger uitvallen van de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken, worden zoveel mogelijk opgevangen binnen de grondexploitatie. Naast deze tegenvallers van de al geraamde kosten kan het ook voorkomen dat er zich specifieke projectrisico's voordoen. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaars of grondeigenaren, locatietekenen, vervuiling en planschade. Per project wordt er geïnventariseerd of er sprake is van risico's. Deze worden zoveel mogelijk gekwantificeerd.

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

Proces

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

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

Complex	25% van het verwachte resultaat	Risico MPG 2021	Risicoprofiel MPG 2021	Risico begroting 2021	Risicoprofiel Begroting 2021
Grift III	67.000	-	-	-	-
't Febriek Stappenbelt	-	-	-	-	-
't Febriek zuid	-	-	-	-	-
Subtotaal bedrijventerreinen	67.000	-	-	-	-
De Gerner Marke	14.000	199.000	185.000	212.000	127.000
Waterfront	6.000	-	-	-	-
Oosterdalfsen	230.000	152.640	-	130.000	-
Oosterdalfsen Noord	-	500.000	500.000	-	-
Westerbouwlanden Noord	796.000	175.000	-	295.000	-
De Nieuwe Landen	30.000	23.760	-	24.000	-
De Nieuwe Landen II	168.000	-	-	75.000	-
De Koele	16.000	-	-	-	-
De Koppeling	12.000	-	-	-	-
Muldersweg	-	-	-	-	-
Agneten College	212.000	-	-	-	-
De Wieken	-	-	-	-	-
Subtotaal woningbouwlocaties	1.484.000	1.050.400	685.000	736.000	127.000
1% rentestijging	-	451.000	451.000	539.000	539.000
Kostenstijging & opbrengsten daling	-	785.000	785.000	1.068.000	1.068.000
Risico POC methode	-	250.000	250.000	250.000	250.000
VPb	-	119.000	119.000	-	-
Subtotaal	-	1.605.000	1.605.000	1.857.000	1.857.000
Totaal	1.551.000	2.655.400	2.290.000	2.593.000	1.984.000

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat de project-specifieke risico's zijn afgenomen en dat eventuele risico's meer opgevangen kunnen worden binnen de grondexploitatie. In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor de rente is reeds 0,38% ingerekend in de grondexploitatie (1% - 0,62%). Voor het risico op een rentestijging van 1% is bovenop het huidige werkelijke risico een risicobuffer opgenomen.

Er is een sterke stijging zichtbaar bij het risico met betrekking tot prijsstijgingen. In de actualisaties is gerekend met de huidige prijzen. Door de sterk stijgende prijzen in afgelopen jaar blijft het risico bestaan dat dit niet volledig vertaald is in de berekeningen. De verwachting is dat de geprognosticeerde stijging van verkoopprijzen wel kan worden doorgevoerd. Het risicobedrag is aangepast omdat de kosten sneller stijgen dan verwacht. Dit risico is deels meegenomen in het risicoprofiel, maar kan in eerste instantie worden opgevangen in het resultaat van de desbetreffende grondexploitatie.

In het weerstandsvermogen is rekening gehouden met nog af te rekenen VpB. Dit betreft een globale analyse op basis van de resultaten uit 2020. De (voorlopige) aangifte van 2020 en eerder zijn al in mindering gebracht op de reserve en hiermee reeds gedekt uit de algemene reserve grondexploitatie. Op basis van het bovengenoemde wordt een risicototaal van circa € 2,3 mln. gelopen. Bij de inschatting van de risico's is er rekening gehouden dat niet alle risico's zich gelijktijdig voordoen. De gemeente moet voor het totale risico voldoende buffers hebben om deze op te vangen. Dit wordt bij het weerstandsvermogen nader toegelicht.

5.2 Weerstandsvermogen

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

De hoogte van de reserve wordt bepaald op basis van de risico's die gelopen worden, of kosten die nog geclaimd kunnen worden uit de reserve (vennootschapsbelasting). Bij het bepalen van de risico's wordt rekening gehouden met dat bij winstgevendende exploitatie de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's op te vangen. In de nota reserves en voorzieningen is vastgelegd dat de reserve een ondergrens kent van € 1 miljoen. Op basis van de huidige risicoinschatting is de huidige stand van de reserve € 2,3 miljoen. Bij het opstellen van de MPG wordt de risicoanalyse herzien en wordt ook beoordeeld in hoeverre de huidige reserve toereikend is.

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

	2017	2018	2019	2020
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.713.000	2.311.000	2.400.000	2.300.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	7.190.000	3.570.000	4.787.000	2.679.000
Bijdrage reserve vrij besteedbaar	4.477.000	1.259.000	2.387.000	379.000

De bijdrage naar de reserve vrij besteedbaar ligt lager dan de afgelopen vier jaar. Dit wordt veroorzaakt door de invoering van een nieuwe wijze van winstname waardoor op basis van de voortgang van het project winst wordt genomen. De jaren 2017 en 2018 geven hierbij een vertekent beeld aangezien in deze jaren de nieuwe methode is ingevoerd en er een inhaalslag op de winstname is gedaan. Het jaar 2019 kent voornamelijk hoge winstnames doordat er in 2019 omvangrijke verkopen zijn gedaan. Het boekjaar 2020 laat een iets lager resultaat zien, wat met name wordt veroorzaakt door de verliesnames op enkele grondexploitaties.

6. Duurzaamheid

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

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

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

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

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