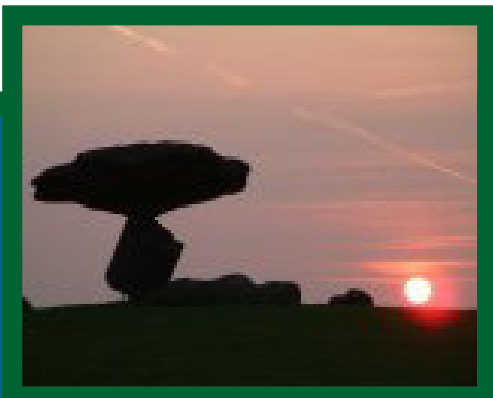




Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

2020



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. UITGANGSPUNTEN	8
3.1 PROGRAMMERING.....	8
3.2 KOSTEN EN OPBRENGSTENSTIJGING.....	8
3.3 RENTETOEREKENING.....	10
3.4 DISCONTERINGSVOET.....	10
3.5 VERKOOPPRIJZEN.....	10
4. GRONDEXPLOITATIES	11
4.1 DE GRIFT III.....	12
4.2 STAPPENBELT.....	14
4.3 'T FEBRIEK.....	16
4.4 DE GERNER MARKE.....	18
4.5 WATERFRONT.....	20
4.6 OOSTERDALFSEN.....	22
4.7 KLEINE VEER.....	24
4.8 WESTERBOUWLANDEN NOORD.....	26
4.9 DE NIEUWE LANDEN.....	28
4.10 DE NIEUWE LANDEN II.....	30
4.11 DE KOPPELING.....	32
4.12 DE KOELE.....	34
4.13 MULDESVELD II.....	36
4.14 MULDESWEG.....	38
5. GRONDEN MVA & VOORBEREIDINGSKREDIET	40
6. RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	42
6.1 RISICOMANAGEMENT.....	42
6.2 WEERSTANDSVERMOGEN.....	45
BIJLAGE	46
BIJLAGE I PROGRAMMERING.....	46

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de MPG 2020 zal worden ingegaan op de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties en de financiële resultaten die in het afgelopen jaar zijn gerealiseerd. Hiermee wordt de raad over dit specifiek onderdeel geïnformeerd.

De MPG heeft de volgende doelstellingen:

- De MPG levert inzicht en overzicht. Alle plannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
- De MPG zorgt voor efficiënte besluitvorming, Alle exploitaties kunnen op één moment worden geactualiseerd en vastgesteld.
- De MPG is een sturingsinstrument. Bij het opstellen van projecten worden keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld, waardoor beter op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden wordt aangesloten.

De MPG maakt financiële effecten van de grondexploitaties in de gemeente Dalfsen inzichtelijk.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste ontwikkelingen samengevat (markt en regelgeving), waaronder de resultaten die zijn behaald en de stappen die in de organisatie zijn gezet. In hoofdstuk 3 wordt op gehanteerde uitgangspunten ingegaan bij het actualiseren van de grondexploitaties. Hoofdstuk 4 geeft per grondexploitatie de uitkomsten van de actualisatie weer. De gronden die nog niet in exploitatie zijn worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het risicomanagement en benodigde omvang van de algemene reserve grondexploitaties in hoofdstuk 6. De programmering is in bijlage 1 opgenomen.

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

2 Samenvatting

2.1 Algemene ontwikkelingen

PAS/PFAS

Vanuit het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werkt Nederland aan maatregelen om de stikstof te verminderen. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het PAS onvoldoende is onderbouwd om vergunningen voor nieuwe activiteiten die stikstof uitstoten te beoordelen. Dit had tot gevolg dat veel nieuwe omgevingsvergunningen niet verstrekt konden worden. Voor de grondexploitaties had dit in zijn algemeenheid tot gevolg dat niet gestart kon worden met nieuwe projecten en vergunningverlening stil kwam te liggen. Projecten in Dalfsen hebben vrijwel geen vertraging opgelopen door de uitspraak van de Raad van State. Inmiddels zijn er landelijk (tijdelijke) maatregelen genomen om het vastlopen van projecten te voorkomen.

In 2019 werd onverwacht een scherpe norm voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) in de bodem vastgesteld. Hierdoor was grondverzet tijdelijk niet toegestaan zonder een tijdrovend en kostbaar aanvullend bodemonderzoek. Een aantal maanden stagneerde het grondverzet in onze gemeente, maar dit heeft niet geleid tot grote problemen. Inmiddels is onze bodemkwaliteitskaart aangevuld met lokale meetwaarden van PFAS. Hierdoor is transport van onverdachte grond weer mogelijk in Dalfsen, maar ook de rest van de regio.

Goed verkoopjaar

Het jaar 2019 was wederom een goed verkoopjaar voor Dalfsen. Er zijn totaal 120 woningbouwkavels verkocht met een totale waarde van € 6,8 mln. Het aantal kavels ligt boven begroting (107 kavels), maar de verkoopwaarde ligt iets lager dan de begrote € 6,9 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat in verhouding meer sociale huur en koop kavels verkocht zijn.

In de markt is zichtbaar dat er nog steeds vraag is naar woningbouw kavels. Er zijn in 2019 succesvolle uitgften geweest in o.a. Oosterdalfsen. Toch is ook net als in vorig jaar zichtbaar dat het proces tot werkelijke overdracht van de grond veel tijd in beslag neemt. In 2019 zien we dat gegadigden hun optie tot aankoop terug geven aan de gemeente. Een oorzaak hiervan kan gezocht worden in de sterk stijgende bouwkosten. Dit is ook het eerste jaar waarin de prijsdifferentiatie heeft plaatsgevonden. Het is nog wel te vroeg om te kunnen concluderen welke effecten deze prijsdifferentiatie hebben.

De uitgifte van de gronden loopt sneller dan verwacht. Om te kunnen blijven voldoen aan de vraag zijn er voorbereidingskredieten beschikbaar om nieuwe locaties te onderzoeken. Te denken valt aan Oosterbouwlanden, Oosterdalfsen II, en de Agnieten College locatie.

Voor de industrielocaties zien we ook een sterke toename van de vraag. We zien dit onder andere terug in het aantal verkopen in 2019. In 2019 is 9,7 ha verkocht (begroot 8,4 ha). De verkoopwaarde van deze grond bedroeg € 6,9 mln. (€ 5,9 mln. begroot). Er is in de Griff III nog circa 1.7 ha (3 kavels) beschikbaar. Er lopen gesprekken over deze beschikbare gronden.

BBV wijzigingen

In 2019 is een nieuwe notitie grondexploitaties uitgebracht. De notitie kent vooral verduidelijkingen en geen verzwareningen. Met deze notitie worden de notities Grondexploitaties 2016 (maart 2016), notitie Faciliterend grondbeleid (maart 2016) en aanvulling Tussentijds winst nemen grondexploitaties (maart 2018) van de commissie BBV buiten werking gesteld. Belangrijke wijzigingen hebben betrekking op:

- Toevoeging van de categorie 'warme gronden' voor woningbouwlocaties die in de nabije toekomst tot ontwikkeling zullen komen.
- Meer duidelijkheid omtrent de toepassing van de tussentijdse winstnames. Belangrijke verduidelijkingen zitten in:
 - De toepassing van de eindwaarde voor het bepalen van de tussentijdse winst.
 - De grondslag waarover de jaarlijkse rente wordt berekend (Hier zit nu een correctie in voor reeds genomen winsten).
 - Het verplicht terugdraaien van tussentijdse winsten als uit de berekening blijkt dat in het verleden teveel winst is genomen

- o Bepaling van het percentage gerealiseerd wordt gedaan op zuivere kosten en opbrengsten.
- Op het vlak van faciliterend grondbeleid hebben zich enkele verduidelijkingen voorgedaan. Op dit moment kent Dalfsen geen exploitaties die gekenmerkt worden onder faciliterend grondbeleid.

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 2019 is deze tussentijdse winst bepaald op basis van de methode zoals deze is voorgeschreven. Op hoofdlijnen ligt dit in lijn met de methode zoals deze voorgaande jaren ook is gehanteerd. Bij het bepalen van deze winst worden specifieke project risico's in mindering gebracht.

Een wijziging in de winstname is dat op het moment dat uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, deze tussentijdse winst teruggedraaid moet worden. Dit geldt ook bij een complex met een positief verwacht resultaat. In 2019 moet de tussentijdse winst bij twee complexen worden teruggedraaid. Dit is het geval bij De Nieuwe Landen en De Koele. In de grondexploitatie 't Febriek wordt een verliesvoorziening getroffen van € 27.000. Uit de huidige raming en gemaakte kosten in 2019 is gebleken dat meer interne kosten gemaakt dan begroot. Dit resulteert in een verwacht verlies van € 27.000.

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

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

Grondexploitatie	Resultaat
BT Grift III	823.000 Tussentijdse winstname
BT Stappenbelt	16.000 Tussentijdse winstname
BT Febriek	-26.822 Treffen verliesvoorziening
De Gerner Marke	146.000 Tussentijdse winstname
Waterfront	557.000 Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	333.000 Tussentijdse winstname
Kleine veer	195.000 Tussentijdse winstname
Westerbouwlonden Noord	369.000 Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	-39.000 Terugname tussentijdse winst
De Nieuwe Landen II	134.000 Tussentijdse winstname
De Koppeling	13.000 Tussentijdse winstname
De Koele	-11.000 Terugname tussentijdse winst
Muldersveld II	9.000 Tussentijdse winstname
Muldersweg	-
Totaal	2.518.178
Winstname afgesloten projecten	18.735
Winstname MVA gronden	387.720
Voorziening MVA gronden	-448.258
Totaal	2.476.375

Door de vertrouwelijkheid van een aantal grondaankopen, is de specificatie van de ingestelde voorziening gronden materiële vaste activa te vinden in de vertrouwelijke bijlage 2 Boekwaarde gronden.

2.3 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 6,6 mln. (jaarrekening 2018: € 8,6 mln.). De belangrijkste oorzaak van de daling van het resultaat is de tussentijdse winst name van € 2,5 mln. en de hogere kosten die zijn ingerekend doordat voor de MPG 2020 de civieltechnische ramingen geactualiseerd zijn. Deze kosten hebben een sterke toename ten opzichte van vorig jaar.

De grootste wijzigingen zijn zichtbaar in de volgende grondexploitaties:

- Grift III kent een verbeterd resultaat. Dit wordt met name veroorzaakt door meer verkopen in afgelopen jaar dan verwacht.
- Het Waterfront. Deze grondexploitatie zit in de afronding. Op basis van de recente actualisatie is gebleken dat er minder kosten gemaakt hoeven te worden. Hierdoor is het resultaat verbeterd en is er een winst name geweest in 2019.
- Oosterdalsen. Deze grondexploitaties is verbeterd door meer verkopen dan verwacht.
- Westerbouwlanden Noord. De grondexploitatie kent nog een relatief lange looptijd. In de actualisatie is gebleken dat er de raming voor de nog te maken kosten hoger is uitgevallen. De verkopen worden sneller gerealiseerd dan voorgaande jaren. Hierdoor zijn de opbrengsten over de resterende looptijd lager dan voorheen verwacht (minder opbrengstenstijging).

	Boekwaarde 31-12-2019	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	759.000	611.000	674.000	1.371.000	2.754.000	51.000
Stappenbelt	770.000	32.000	34.000	136.000	954.000	-13.000
't Febriek	150.000	-27.000	-28.000	320.000	443.000	-2.000
De Gerner Marke	335.000	338.000	359.000	93.000	695.000	92.000
Waterfront	-415.000	32.000	33.000	140.000	-270.000	29.000
Oosterdalsen	1.674.000	950.000	1.070.000	2.833.000	5.530.000	47.000
Kleine Veer	-269.000	122.000	127.000	147.000	0	5.000
Westerbouwl. Noord	8.386.000	3.019.000	3.753.000	4.294.000	16.397.000	35.000
De Nieuwe Landen	426.000	98.000	106.000	387.000	916.000	3.000
De Nieuwe Landen II	1.418.000	1.106.000	1.245.000	1.311.000	3.985.000	-10.000
De Koppeling	77.000	47.000	49.000	48.000	175.000	-1.000
De Koele	28.000	103.000	109.000	99.000	216.000	20.000
Muldersveld II	-47.000	18.000	18.000	35.000	0	6.000
Muldersweg	862.000	118.000	146.000	372.000	1.410.000	-30.000
	14.154.000	6.567.000	7.695.000	11.586.000	33.205.000	232.000

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + D - E - F = C). De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2020 tegen 2% rente.

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

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting weer van de status per grondexploitaties. Op totaal niveau kan geconcludeerd worden dat de grondexploitaties goed lopen en dat in 2019 veel gronden zijn verkocht. In onderstaand overzicht is een korte toelichting opgenomen op een aantal bijzonderheden van de desbetreffende exploitaties. In de MPG 2020 is per exploitatie een meer gedetailleerde weergave opgenomen.

√ = Loopt conform planning

O = Loopt achter, maar risico beperkt

X = Loop achter, actief monitoren en waar nodig bijsturen is gewenst

Exploitatie	Verkopen	Kosten	Resultaat	Planning	Risico
Grift III	√	√	√	√	√
Stappenbelt	√	√	√	√	√
De Gerner Marke	√	√	√	√	√
Waterfront	√	√	√	√	√
Oosterdalsen	√	√	√	√	√
Kleine Veer	√	√	√	√	√
Westerbouwl. Noord	√	√	√	√	√
De Nieuwe Landen	O	√	√	√	√
De Nieuwe Landen II	O	√	√	√	√
De Koppeling	√	√	√	√	√
De Koele	O	√	√	√	√
Muldersveld II	√	√	√	√	√
Muldersweg	√	√	√	√	√

3. Uitgangspunten

De uitgangspunten worden zorgvuldig geformuleerd en waar mogelijk onderbouwd met onderzoeken. De raad heeft de uitgangspunten met de begroting 2020 vastgesteld. In de MPG worden inschattingen van de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties gemaakt. Als we naar de toekomst kijken hebben we altijd te maken met schattingen. Dit brengt een bepaalde mate van onzekerheid met zich mee. In dit hoofdstuk willen wij de schattingen en rekenregels toelichten en waar nodig onderbouwen. De uitgangspunten worden zorgvuldig in de gaten gehouden en waar nodig bijgesteld. Dit gebeurt op de reguliere P&C momenten.

3.1 Programmering

Periodiek wordt onderzoek gedaan naar de woningbouw behoefte binnen gemeente Dalfsen. In het najaar van 2018 zijn twee onderzoeken gedaan. Het gaat hierbij om een woningmarktonderzoek en een vraagonderzoek voor de industrielocaties. Uit de onderzoeken blijkt dat de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit. Er is gekozen om in 2019 geen nieuw onderzoek te doen. Dit komt omdat we zien dat de verkopen redelijk in lijn liggen met de prognose en de vraag voor gronden blijft bestaan.

Woningbouwprogramma:

In de programmering van de grondexploitaties zijn 369 kavels opgenomen die nog verkocht moeten worden. Hier zijn de nieuwe ontwikkelingen niet in meegenomen. Als het vraagoverschot doormiddel van (gemeentelijke) nieuwbouwprojecten ingevuld wordt, dan zullen nieuwe exploitaties opgezet moeten worden. Hier wordt inmiddels aan gewerkt. Nieuwe ontwikkelingen zijn zichtbaar in Oosterdalfsen II en locatie Agnieten college die nu in voorbereiding zijn. De gehanteerde programmering is voorzichtig en gaat voor de fasering voor het boekjaar 2020 voornamelijk uit van concrete afspraken die hierover met afnemers vastliggen.

De realisatie van 2019 bedroeg 120 gepasseerde kavels, waar in de MPG 2019 rekening was gehouden met 107 kavels. De opbrengsten van € 6,8 mln. liggen in lijn met de verwachte opbrengsten van € 6,9 mln uit het MPG 2019. Dit wordt met name veroorzaakt door de realisatie van een aantal woningen in de sociale koop en huur. Op basis van de concrete interesse en rekening houdend met alle ontwikkelingen rondom de lopende exploitaties is de verwachting dat de gehanteerde programmering en fasering reëel zijn.

Bedrijfslocaties:

In 2019 is er in totaal 8,8 ha. aan kavels verkocht op de bedrijventerrein De Grift III, 0,2 ha op de Parallelweg en 0,7 ha op de 't Febriek zuid. Totaal is hiermee circa 9,7 ha aan industrieterreinen verkocht. Dit is meer dan waar in de MPG 2019 (8,4 ha) rekening mee is gehouden. Dit is een mooie ontwikkeling en prestatie, waarbij zichtbaar is dat er veel behoefte is aan industrielocaties binnen de gemeente. Door deze verkopen en de lopende onderhandelingen blijft nog een beperkt aantal ha over voor de verkoop. Er is nog circa 2,7 ha beschikbaar, waarbij ook al diverse gesprekken lopen.


3.2 Kosten en opbrengstenstijging

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

Als we kijken naar de kosten die gemaakt moeten worden voor woon-en bouwrijp maken, dan is zichtbaar dat de prijsstijgingen in deze categorie hoger liggen dan waar in het verleden rekening mee is gehouden. De indexcijfers GWW van het centraal bureau voor de statistiek¹ geven hier een indicatie in. Voor bouwrijp maken van terreinen ligt de index op 2,6% (voorlopig juli 2019) en voor wegen met gesloten verharding ligt de index op 2,0% (voorlopig juli 2019). Voor grond weg en waterbouw ligt de index op 2,4% (voorlopig juli 2019). In voorgaande jaren was een sterke stijging van de kosten zien. Deze stijging lijkt nu te stabiliseren. Per jaar einde zijn de civiel technische ramingen herijkt op basis van prijzen per eind 2019.

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82261NED/table?dl=18330>



De belangrijkste kostenelementen in de grondexploitaties zijn de grond-, weg-, en wegenbouwkosten (GWW). Metafoor (onderzoeksbureau) publiceert in haar outlook grondexploitaties 2020² dat rekening gehouden moet worden met hogere bouwkosten. Hierdoor is voor gekozen om voor de doorrekeningen 3% te hanteren, dit ligt in lijn met de meerjarige verwachte kosten stijging als gekeken wordt maar het midden woningmarkt gebied. Zie onderstaande tabel:

BOUWKOSTEN		2020		2021 - 2022		2023>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	7%	3,0%	5,0%	2,0%
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	2,0%	2,0%

Figuur 1: Bron: Metafoor-Outlook grondexploitaties 2020

Eind 2018 heeft de raad ingestemd met het doorvoeren van prijsdifferentiatie. Deze gedifferentieerde prijzen worden nu één jaar gehanteerd en had als gevolg dat de prijzen sterk zijn gestegen. Eind 2019 heeft het college nieuwe grondprijzen vastgesteld. Hierin is een beperkte prijsstijging doorgevoerd.

De verwachting is dat prijsstijgingen door zullen gaan, maar hierin wordt wel een voorzichtig uitgangspunt gehanteerd. De Outlook grondexploitaties 2020 van Metafoor geeft aan dat een grondwaarde stijging voor een midden woningmarktgebied ligt tussen de 1% en 3%.

GRONDOPBRENGSTEN		2020		2021 - 2022		2023>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	4,0%	6,0%	3,0%	5,0%	2,0%
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	1,0%	2,5%	1,0%	2,0%	2,0%
	★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
	★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	3,0%	6,0%	3,0%	4,0%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	1,0%	3,0%	1,0%	2,0%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Figuur 2: Bron: Metafoor-Outlook grondexploitaties 2020

Bij de lopende exploitaties wordt voor het komende jaar uitgegaan van een opbrengstenstijging van 0%, in verband met de reeds vastgestelde prijzen voor 2020. Voor 2021 is rekening gehouden met 1%. Meerjarig, in 2022 en verder wordt uitgegaan van 2,0%. De opbrengstenstijgingen van 2021 en 2022 en verder, is een conservatieve schatting. In 2020 worden de verkoopprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw vastgesteld door het college. De gemeente Dalfsen hanteert voor bouwrijpe grond marktconforme prijzen. Op basis van de marktomstandigheden worden de verkoopprijzen vastgesteld. Hierbij wordt de kostenstijging meegenomen in de bepaling van de verkoopprijzen.

Er zijn geen grondexploitaties met grondverkoop die op een langere termijn dan 10 jaar zijn geraamd.

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

Parameters	2020	2021	2022 e.v.
Kostenstijging	0,0%	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%	2,0%

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

3.3 Rentetoerekening

Het BBV heeft aangegeven voor de rentetoerekening aan te willen sluiten bij de fiscale grondslagen. Dat betekent dat alleen de daadwerkelijke rente toegerekend kan worden en dat er geen rente over het eigen vermogen mag worden toegerekend. Het rentepercentage die gehanteerd wordt voor de doorrekeningen is bepaald op 1%. Het gemiddelde percentage aan betaalde rente ligt op 1,33%. Aangezien deze in de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegerekend dient te worden, daalt dit percentage en komt het uit op 0,61% (in 2018: 0,56%). Bij de werkelijke toerekening moet het werkelijke percentage (op dit moment 0,61%) worden toegerekend. In de doorrekeningen wordt uitgegaan van het percentage van 1%. Met deze 1% wordt een kleine risicobuffer ingebouwd die stijgende rente op kan vangen.

3.4 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de toekomstige contante waarde van kasstromen te kunnen bepalen. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Dit moet aansluiten op het meerjarig streefpercentage van Europese Banken voor inflatie. In de doorrekeningen van de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2%.

3.5 Verkoopprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks aangepast aan de huidige marktomstandigheden. In 2019 heeft de raad ingestemd met prijsdifferentiatie per kern. De bevoegdheid tot het vaststellen van de verkoopprijzen voor de woningbouw- en bedrijvenlocaties ligt bij het college. De prijzen voor 2020 heeft het college vastgesteld (collegebesluit DOC/19/351595).

4. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk zal per grondexploitatie het verwachte resultaat worden weergegeven. Per exploitatie wordt een korte toelichting op de ontwikkelingen gegeven. In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2020 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

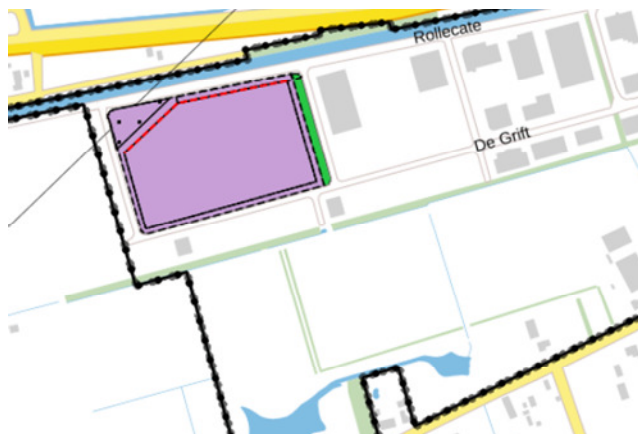
Bedrijventerreinen

4.1 De Grift III

Samenvatting grondexploitatie

Bedrijventerrein De Grift III

Afbeelding



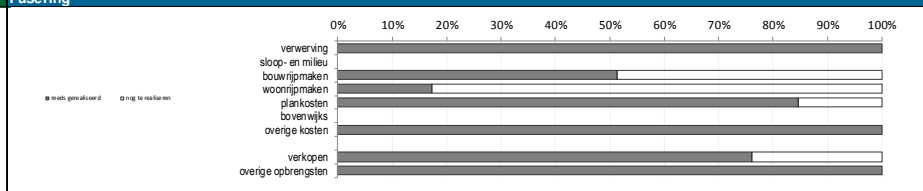
Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel	
exploitatiegebied	217.168	100%	uitgeefbaar
uitgeefbaar	146.606	68%	verharding
verharding	24.700	11%	groen
groen	39.649	18%	water
water	6.213	3%	overig
overig	0	0%	

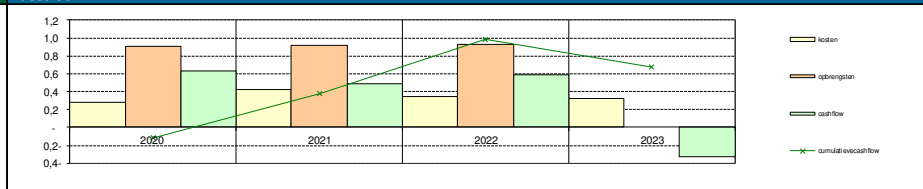
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen	
sociale huur	0	0	0	grond verkocht
vrije sector huur	0	0	0	
sociale koop	0	0	0	
vrije sector koop	0	0	0	
kantoren	m ²	m ²	m ²	nog te verkopen
bedrijven	146.606 m ²	129.806 m ²	16.800 m ²	
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²	
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²	

Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	8.819.000
opbrengsten	12.556.000
saldo nominaal	3.737.000
kosten- en opbrengstenstijging	-22.000
renteberekening	-3.041.000
op eindwaarde per 31-12-2023	voordelig 674.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 611.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	780.075

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-759.000	nadelig
maximale financiering	-122.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%	
opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%	

Project omschrijving:

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

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

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

Ontwikkelingen:

In 2019 zijn er zes kavels verkocht (in totaal 8,8 ha). Er resteert nog circa 1.6 ha aan gronden die nog niet zijn verkocht. Met diverse partijen lopen gesprekken voor de verkoop van de laatste kavels.

In de programmering van de MPG 2020 wordt voorzien in de verkoop van de laatste kavels. Voorzichtigheidshalve zijn deze kavels toegerekend aan de jaren 2020 t/m 2022.

Op basis van de verkopen is in 2019 een tussentijdse winst gerealiseerd van € 823.000

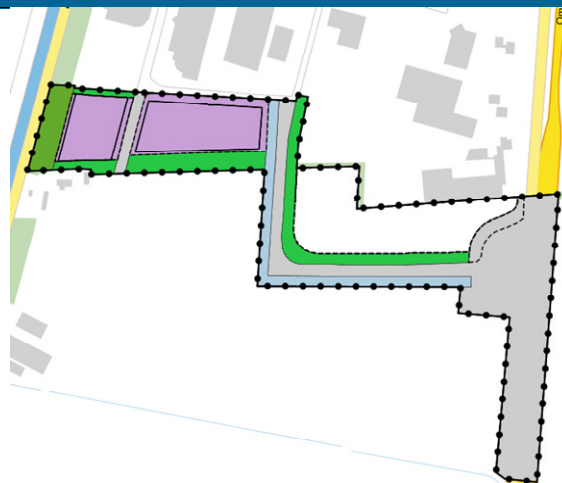
Projectgebonden risico's:

Er zijn op dit moment geen projectgebonden die niet zijn ingerekend in de grondexploitatie.

4.2 't Febriek – deelgebied Stappenbelt

Samenvatting grondexploitatie Stappenbelt

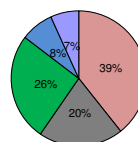
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	29.997	100%
uitgiftebaar	11.791	39%
verharding	6.090	20%
groen	7.738	26%
water	2.348	8%
overig	2.030	7%

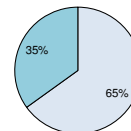
- uitgiftebaar
- verharding
- groen
- water
- overig



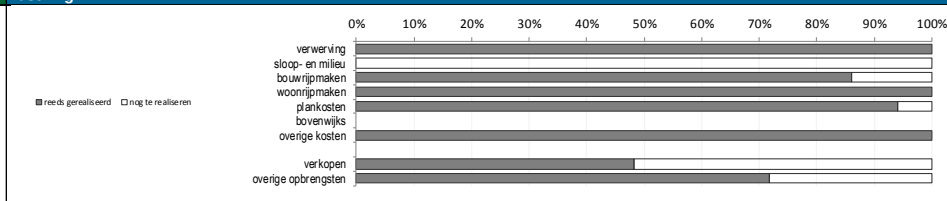
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
woon/werk bedrijven	0	0	0
bedrijven	11.791	7.674	4.117
woon/werk bedrijven	2.117 m ²	m ²	2.117 m ²
bedrijven	9.674 m ²	7.674 m ²	2.000 m ²

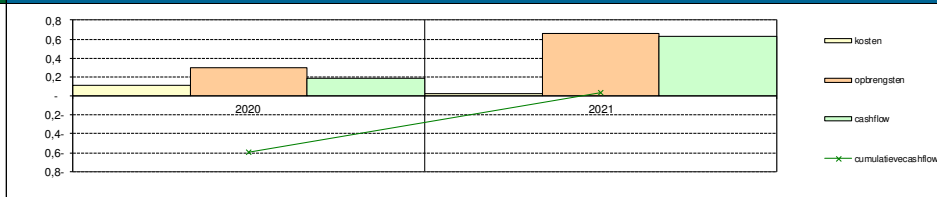
- gerealiseerd
- nog te realiseren



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	3.012.000
opbrengsten	3.256.000
saldo nominaal	244.000
kosten- en opbrengstenstijging	3.000
renteberekening	-213.000
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 34.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 32.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	-1.151.662

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-770.000	nadelig
maximale financiering	-593.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 3,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%

Project omschrijving:

De raad van de gemeente Dalfsen heeft in september 2017 met de vaststelling van het bestemmingsplan “t Febriek – deelgebied Stappenbelt” verdere uitbreiding van de bedrijvigheid in Lemelerveld mogelijk gemaakt. De basis voor deze uitbreiding van het bedrijventerreinen “t Febriek – deelgebied Stappenbelt” wordt gevormd door een bedrijfszone omsloten door Constructieweg en de Transportweg, waarbij ontsluiting ervan plaatsvindt via de zuidelijke aantakking en Handelsweg. Daarnaast is er een kleine bedrijfszone tussen de insteekweg (verlengde) Handelsweg en Posthoornweg. Het project is in 2018 in exploitatie genomen. In totaal is ca.2,58 ha van de grond netto uitgeefbaar.

Ontwikkelingen:

In 2019 is één kavel verkocht (in totaal 0,2 ha). Voor enkele kavels op “t Febriek – deelgebied Stappenbelt” hebben zich geïnteresseerden gemeld.

In de programmering van de MPG 2020 wordt voorzien dat de beschikbare kavels (0,4 ha) in 2020 wordt verkocht.

Op de grondexploitatie is een tussentijdse winst van € 16.000 gerealiseerd.

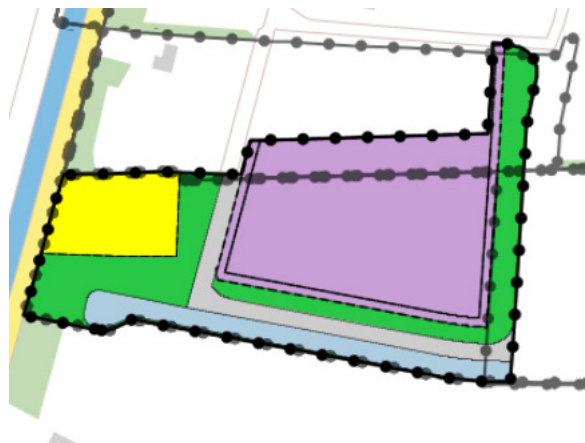
Projectgebonden risico's

Voor de grondexploitaties zijn geen specifieke risico's gekwantificeerd. Risico's worden met name gelopen over macro economische risico's die als totaal risico's zijn gekwantificeerd.

4.3 't Febriek Zuid Samenvatting grondexploitatie

't Febriek Zuid

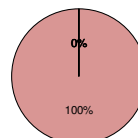
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	12.670	100%
uitgeefbaar	12.670	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

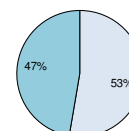
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



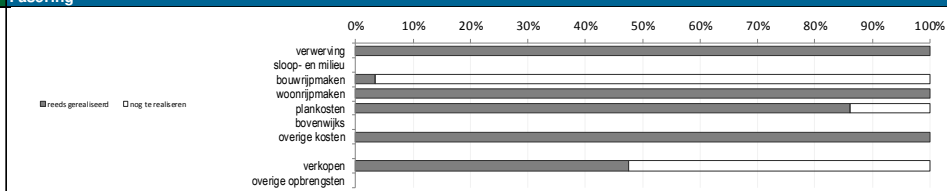
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
woon/werk bedrijven	0	0	0
woon/werk bedrijven	m ²	m ²	m ²
	12.670 m ²	6.670 m ²	6.000 m ²

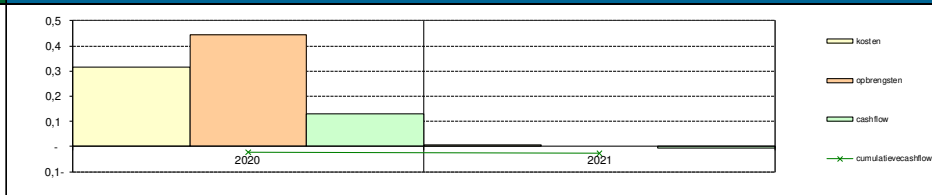
- gerealiseerd
- nog te realiseren



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	871.000
opbrengsten	844.000
saldo nominaal	-27.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-2.000
op eindwaarde per 31-12-2021	nadelig -28.000
op startwaarde per 1-1-2019	nadelig -27.000
Saldo eindwaarde	-28.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-150.000	nadelig
maximale financiering	-28.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 3,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%

Projectomschrijving:

De raad van de gemeente Dalfsen heeft in juni 2019 is het bestemmingsplan van 't Febriek Zuid vastgesteld. 'Febriek Zuid is daarmee de nieuwste uitbreiding op het Lemelerveldse bedrijventerrein 't Febriek. De uitbreiding sluit aan op de recent aangelegde Transportweg in het oosten en wordt begrensd door de Constructieweg in het noorden en de Handelsweg en de Posthoornweg in het westen. De zuidgrens wordt gevormd door bestaand weiland.

In totaal is ca. 1,3 ha van de grond bestemd als bedrijventerrein. Op deze gronden zullen twee kavels worden uitgegeven.

Ontwikkelingen:

Voor de twee kavels hadden zich al geïnteresseerden gemeld. In 2019 is één van de twee kavels van circa 0,67 ha verkocht. In de programmering van de MPG 2020 wordt de verkoop van de tweede kavel voorzien in 2020.

De grondexploitatie sluit met een negatief bedrag van € 28.000 voor deze negatieve exploitatie is een verliesvoorziening getroffen.

Projectgebonden risico's:

Voor de grondexploitaties zijn geen specifieke risico's gekwantificeerd.

Woningbouwlocaties

4.4 De Gerner Marke

Samenvatting grondexploitatie

De Gerner Marke

Afbeelding



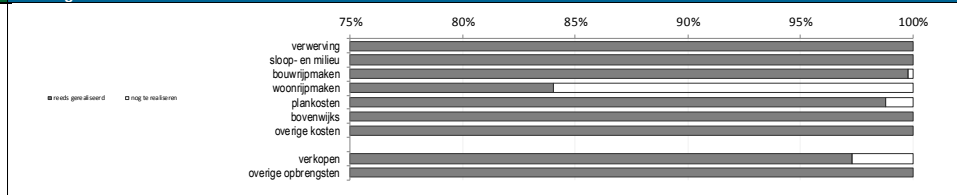
Ruimtegebruik

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

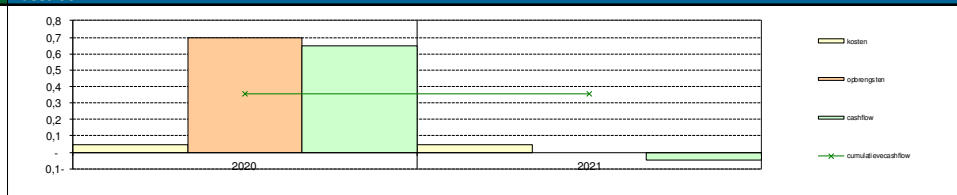
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen	
sociale huur	68	68	0	□ sociale huur
vrije sector huur	0	0	0	□ vrije sector huur
sociale koop	178	178	0	□ sociale koop
vrije sector koop	248	247	1	□ vrije sector koop
kantoren	m²	m²	m²	
bedrijven	m²	m²	m²	
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²	
niet-commerciële voorz.	1.559 m²	m²	1.559 m²	

Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	23.278.000
opbrengsten	26.336.000
saldo nominaal	3.058.000
kosten- en opbrengstenstijging	-1.000
renteberekening	-2.698.000
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 359.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 338.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	5.275.389

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-335.000	nadelig
maximale financiering	354.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%	
opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 0,0%	

Project omschrijving:

Het exploitatiegebied De Gerner Marke is een uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de oostzijde van de kern Dalfsen. Het gebied is in 2004 in exploitatie genomen. De oorspronkelijke oppervlakte uitgeefbare grond was 141.005 m².

Ontwikkelingen:

In 2019 zijn er twee kavels verkocht. In 2020 wordt de overdracht van één kavel verwacht. Daarnaast is er nog één kavel beschikbaar met een maatschappelijke bestemming.

In de actualisatie per 1 januari 2020 is een winst name van € 146.000 verwerkt.

Projectgebonden risico's:

De afzetrisico's in deze exploitatie zijn zoveel mogelijk verwerkt in de actualisatie. Wel zijn er nog project specifieke risico's. Deze risico's zijn gekwantificeerd op totaal € 212.000 (2019: € 53.000). Het risico heeft met name betrekking op de realisatie van de kavel met maatschappelijke functie, met name door de ligging en waarde van de kavel. Mocht het risico zich voordoen dan kan deze mogelijk niet volledig gedekt worden uit het nog te realiseren resultaat.

4.5 Waterfront

Samenvatting grondexploitatie

Waterfront

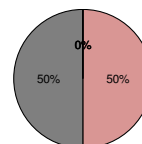
Afbeelding



Ruimtegebruik

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

- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig

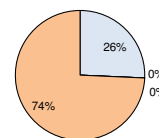


Programma

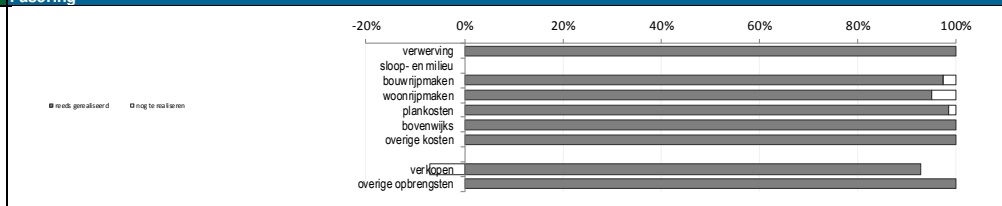
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	20	20	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	58	58	0

	m ²	m ²	m ²
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen	3.070 m ²	3.070 m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

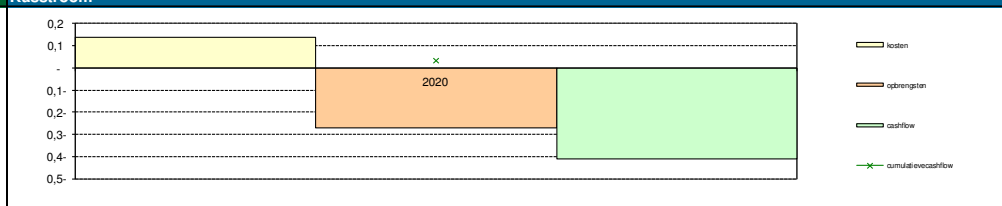
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	11.281.000
opbrengsten	11.098.000
saldo nominaal	-183.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	216.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 33.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 32.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	2.570.963

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	415.000	voordelig
maximale financiering	33.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 0,0% maximum: 0,0%	
opbrengstenstijging	basis: 0,0% maximum: 0,0%	

Project omschrijving:

Het Waterfront in Dalfsen is een gebied dat tussen het centrum van het dorp en de rivier de Vecht ligt. Het is een bijzondere locatie naast het gemeentehuis, aan het water. Het oude gemeentehuis en de Eshuis fabriek zijn vervangen door woningen, appartementen, horeca en winkels. De nieuwe woningen zijn beschikbaar in verschillende prijsklassen. Samen met een totaal nieuw ingerichte openbare ruimte krijgt het Waterfront het karakter van een levendig dorpscentrum. Het programma is inmiddels gerealiseerd. De inrichting van de openbare ruimte is bijna afgerond.

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 (inclusief openbare ruimte) is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. Dit is vastgelegd in een raamovereenkomst.

Ontwikkelingen:

Het laatste bouwdeel (3) wordt in 2020 opgeleverd. De 18 koopappartementen op de begane grond, eerste en tweede verdieping zijn verkocht. De ruimte voor detailhandel en voor horeca op de begane grond is nog in verkoop. De verkoop van vloeroppervlak voor detailhandel en horeca verloopt minder dan vooraf werd verwacht. Als er onvoldoende of geen ruimtes voor detailhandel worden verkocht voorziet het bestemmingsplan en de raamovereenkomst in de mogelijkheid om de gehele begane grond om te zetten in woningen. Nu het gebouw "klaar" is merken we dat de belangstelling voor de commerciële ruimtes toeneemt. Om de gewenste reuring in het Waterfront te realiseren is het de wens om in ieder geval een deel van de geplande commerciële ruimte in te vullen met detailhandel en / of horeca. Binnen de programmering is ook ruimte gevonden voor 11 (middel) dure huurappartementen met huurprijzen vanaf € 1.000 per maand.

In de actualisatie per 1 januari 2020 is een winst name van € 557.000 verwerkt.

Projectgebonden risico's:

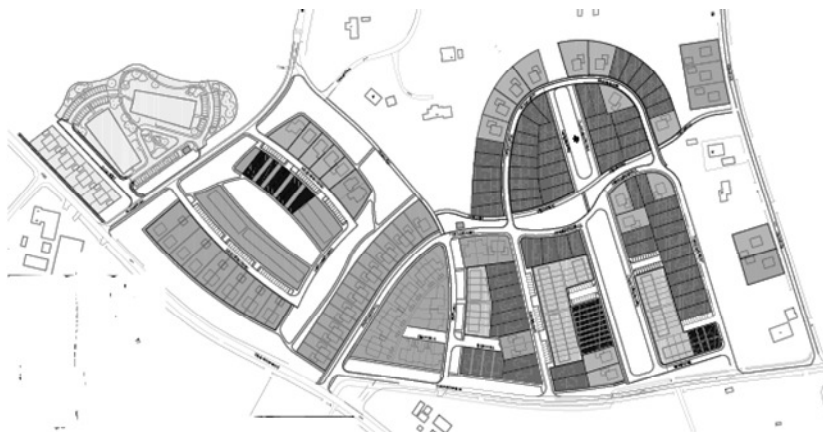
Het Waterfront is in de afrondende fase. Op dit moment worden er geen risico's onderkend die niet zijn ingerekend in de grondexploitatie.

4.6 Oosterdalfsen

Samenvatting grondexploitatie

Oosterdalfsen

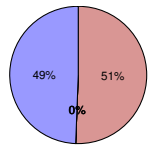
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	163.032	100%
uitgeefbaar	82.532	51%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	80.500	

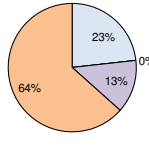
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



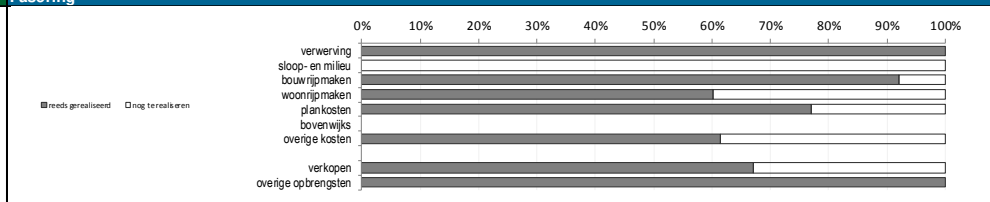
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	71	71	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	41	41	0
vrije sector koop	194	104	90

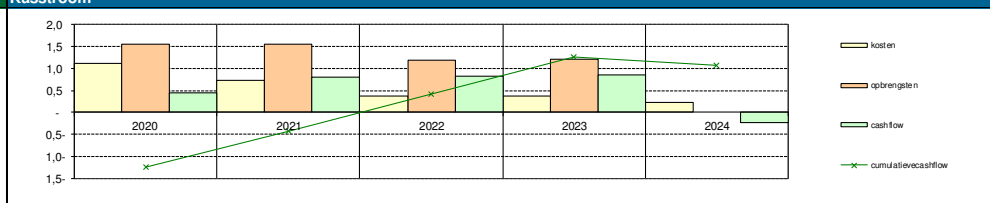
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	16.043.000
opbrengsten	18.486.000
saldo nominaal	2.443.000
kosten- en opbrengstenstijging	2.000
renteberekening	-1.375.000
op eindwaarde per 31-12-2024	voordelig 1.070.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 950.000
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies	794.374

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-1.674.000	nadelig
maximale financiering	-1.236.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%	
opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%	

Project omschrijving:

Ten oosten van Dalflen is ruim 16 ha. grond aangekocht. De percelen liggen tussen de Gerner Es aan de noordzijde en de Welsummerweg aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenzen de gronden aan het Slingerlaantje. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Oosterdalfersteeg. Het bestemmingsplan is op 14 augustus 2015 onherroepelijk geworden. Oosterdalflen is opgezet met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken. Alle kavels in de 1^e fase zijn verkocht. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is. In 2020 wordt het stedenbouwkundig plan en daarna het bestemmingsplan van Oosterdalflen Zuid (Residentie Slingerdael) voorgelegd.

Ontwikkelingen:

In 2019 is de eerste kaveluitgifte van fase 2 verricht. VechtHorst heeft in fase 2 sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook zijn in 2019 in fase 2 rijenwoningen gebouwd volgens een bouwclaimovereenkomst. Alle kavels voor particuliere woningbouw die in 2019 zijn aangeboden zijn verkocht. Voor het jaar 2020 staat een uitgifte van circa 25 kavels op de planning. In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winstname verwerkt van € 333.000. Wat veroorzaakt wordt door het de verkopen in 2019 en de herziening van de kostenraming (lagere verwachte kosten).

Projectgebonden risico's:

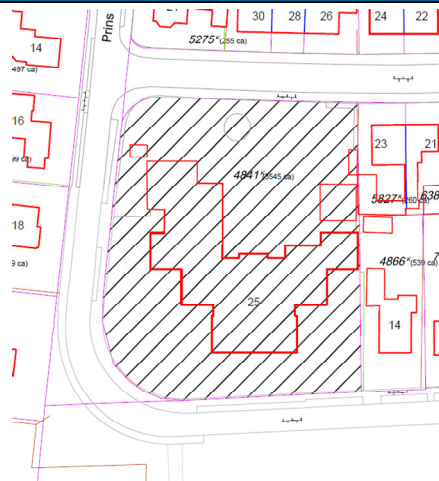
De risico's binnen het project zijn geclassificeerd voor totaal € 130.000. Deze risico's kunnen binnen het resultaat worden opgevangen en liggen in lijn met voorgaand jaar (2019: € 120.000).

4.7 Kleine Veer

Samenvatting grondexploitatie

Kleine Veer

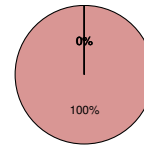
Abbeiding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	3.545	100%
uitgeefbaar	3.545	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

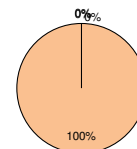
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



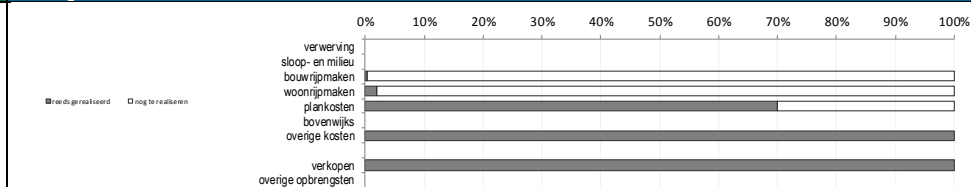
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	12	12	0
kantoren	m²	m²	m²
bedrijven	m²	m²	m²
commerciële voorzieningen	m²	m²	m²
niet-commerciële voorz.	m²	m²	m²

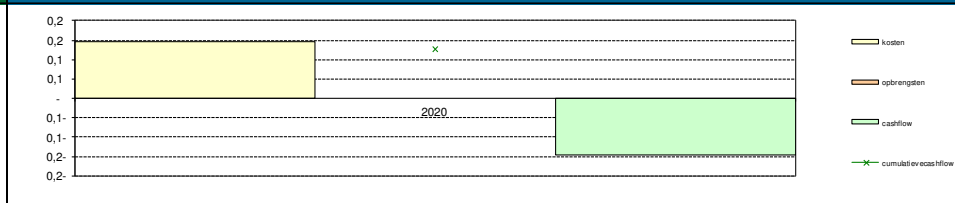
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	567.000
opbrengsten	700.000
saldo nominaal	133.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-6.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 127.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 122.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	322.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	269.000	voordelig
maximale financiering	127.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 0,0%

Project omschrijving:

Het Kleine Veer in Dalfsen is een gebied net naast het centrum waar de voormalige basisschool Het Kleine Veer stond. Het is een bijzondere locatie in de buurt van het gemeentehuis, met zicht op de Vecht. De basisschool is gesloopt en het nieuw opgestelde bestemmingsplan voorziet in 12 grondgebonden woningen. De nieuwe woningen zijn beschikbaar in verschillende prijsklassen. De grond is verkocht aan Loostad BV en in eigendom overgedragen aan de projectontwikkelaar. Samen met de gemeente is een woningbouwprogramma opgesteld en inmiddels is de verkoop van start gegaan.

Ontwikkelingen:

In 2019 zijn de kavels conform begroting verkocht. De bouw is in 2019 gestart en zal in 2020 worden afgerond. De bouwtijd is ongeveer een jaar. In 2020 kan het project afgerond worden.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winstname verwerkt van € 195.000.

Projectgebonden risico's:

Gezien de beperkte omvang van de exploitaties en de afspraken die met betrekking tot de verkopen al hebben plaatsgevonden zijn er geen specifieke risico's opgenomen voor dit complex.

4.8 Westerbouwlonden Noord

Samenvatting grondexploitatie

Westerbouwlonden Noord

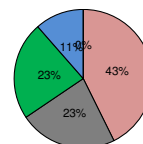
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	260.528	100%
uitgeefbaar	111.159	43%
verharding	59.768	23%
groen	59.768	23%
water	29.833	11%
overig	0	0%

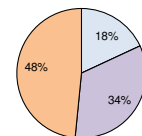
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



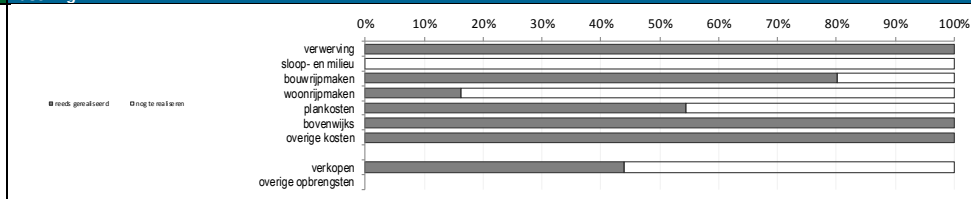
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	81	41	40
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	150	90	60
vrije sector koop	217	122	95
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

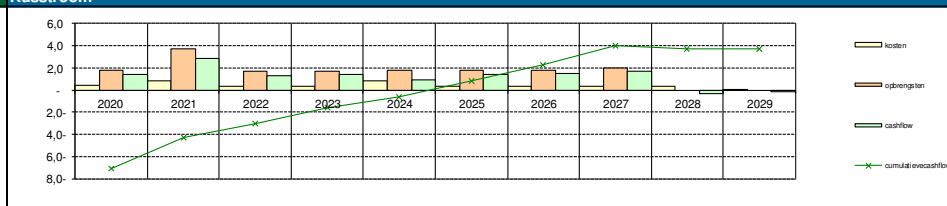
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	20.409.000
opbrengsten	27.978.000
saldo nominaal	7.569.000
kosten- en opbrengstenstijging	388.000
renteberekening	-4.205.000
op eindwaarde per 31-12-2029	voordelig 3.753.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 3.019.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	5.565.055

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-8.386.000	nadelig
maximale financiering	-7.064.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%	
opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%	

Projectomschrijving:

Het plangebied Westerbouwlanden - Noord is in 2009 in exploitatie genomen. Bij deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een woongebied met een hoog ambitieniveau (beeldkwaliteit in de 1^e fase en duurzaamheid in de 2 fase). Alle kavels in de 1^e fase zijn inmiddels verkocht. Het woonrijp maken gebeurt als er een cluster van woningen klaar is.

Ontwikkelingen:

In 2019 is gewerkt aan de afronding van fase I en is gestart met het bouwrijpmaken van fase II. In 2019 is ook gestart met een eerste kaveluitgifte. VechtHorst bouwt in fase 2.1 sociale huurwoningen. Ook worden in fase 2.1 rijenwoningen gebouwd volgens een bouwclaimovereenkomst. Voor de laatste drie kavels voor vrijstaande woningen in fase 2.1 wordt de verkoop in 2020 verwacht. Met uitzondering De fases 2.2 en 2.3 zullen in de komende jaren verder worden ontwikkeld.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winstname verwerkt van € 369.000. Dit wordt met name veroorzaakt door de verkopen in 2019 (circa € 2,5 mln.).

Projectgebonden risico's:

De projectgebonden risico's € 295.000 (2019: € 255.000) hebben te maken met het hoge aantal vrijstaande woningen in het project, mogelijk moeten deze voor de verkoopbaarheid omgezet worden.

4.9 De Nieuwe Landen

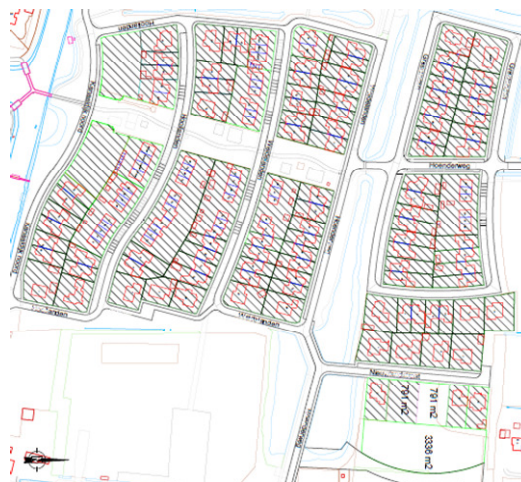
Samenvatting grondexploitatie

De Nieuwe Landen

Afbeelding



 verkocht
 uitgeefbaar

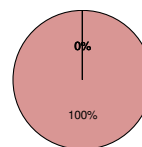


Ruimtegebruik

	oppervlakt (m ²)	aandeel
exploitatiegebied	61.073	100%
uitgeefbaar	61.073	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	



 uitgeefbaar
 verharding
 groen
 water
 overig

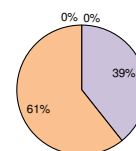


Programma

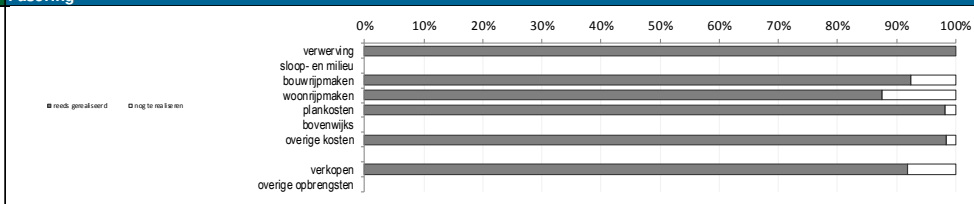
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	75	75	0
vrije sector koop	116	107	9
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²



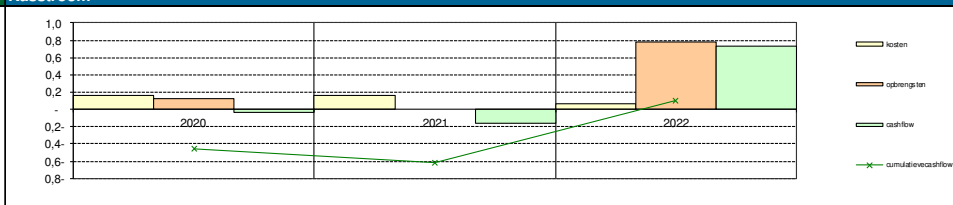
 sociale huur
 vrije sector huur
 sociale koop
 vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	9.571.000
opbrengsten	11.180.000
saldo nominaal	1.609.000
kosten- en opbrengstenstijging	10.000
renteberekening	-1.513.000
op eindwaarde per 31-12-2022	voordelig 106.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 98.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	736.630

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-426.000	nadelig
maximale financiering	-621.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 3,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%

Project omschrijving:

Eerste gedeelte van het 'noordwestelijke woonkwadrant' van Lemelerveld, ten westen van de N348 en ten noorden van het Overijssels Kanaal. De Noordrand van de Nieuwe Landen is in ontwikkeling als dorpsrandzone, met daarin twee woningen onder voorwaarden van de 'Rood voor Rood-regeling'. Bij de Driepuntbrug is een locatie voor markante woningbouw, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen in de stijl van de vroegere suikerfabriek. De Nieuwe Landen is uitgebreid met locatie Schaddenhof. Hier waren eerst bedrijfskavels gepland, maar door de ontwikkelingen rondom de nieuwe N348 zijn er mogelijkheden voor woningbouw ontstaan.

Ontwikkelingen:

In 2019 is één kavel (MPG 2019: 2 begroot) verkocht. De verkoopwaarde van deze verkopen bedraagt 0,2 mln. Voor deze exploitatie staat nog één kavel in de verkoop.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winstname teruggedraaid van totaal € 39.000. Door herziening van de kosten en opbrengsten is een herziene verhouding van de gerealiseerde kosten en opbrengsten ontstaan. Waardoor is gebleken dat in eerdere jaren teveel tussentijdse winst is gerealiseerd. Op basis van de herziene regelgeving moet deze winstname teruggedraaid worden.

Projectgebonden risico's:

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

4.10 De Nieuwe Landen II

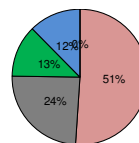
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	66.838	100%
uitgeefbaar	34.089	51%
verharding	16.179	24%
groen	8.285	12%
water	8.285	12%
overig	0	0%

- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig

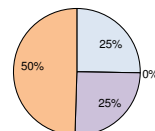


Programma

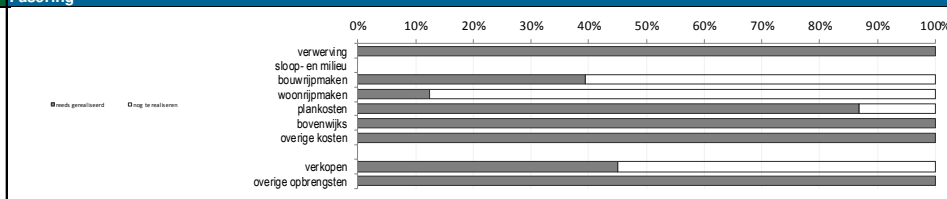
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	30	10	20
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	30	20	10
vrije sector koop	59	39	20

	m²	m²	m²
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen			
niet-commerciële voorz.			

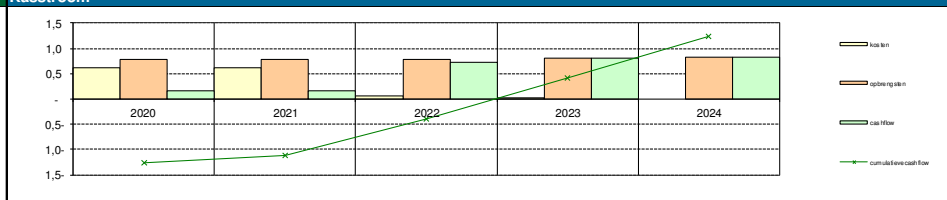
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	4.729.000
opbrengsten	7.115.000
saldo nominaal	2.386.000
kosten- en opbrengstenstijging	86.000
rente-berekening	-1.227.000
op eindwaarde per 31-12-2024	voordelig 1.245.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 1.106.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.805.564

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-1.418.000	nadelig
maximale financiering	-1.262.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 3,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 2,0%

Project omschrijving:

Het plangebied 'De Nieuwe Landen II' ligt ten westen van De Nieuwe Landen. De Nieuwe Landen II is een gebied van circa 6,7 ha. De totale oppervlakte van het uitgeefbare gebied bedraagt circa 34.089 m², wat ruimte biedt voor ca. 119 nieuwe woningen. Dit is gebaseerd op een verkavelingsplan, dat als 'flexibel verkavelingsplan' is vastgesteld. Dit plan kan relatief snel en eenvoudig gewijzigd worden. De Nieuwe Landen II is opgezet met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De volledig zongerichte verkaveling, het ontbreken van een gasvoorziening en een duurzaam watersysteem zijn bepalende kenmerken.

Ontwikkelingen:

In 2019 zijn er 6 kavels verkocht. Meerdere kavels zijn daarnaast in optie. Bouwplannen waren in voorbereiding voor 12 huurwoningen (verkoopcontracten zijn getekend), die in 2020 zijn uitgegeven. De resterende te verkopen kavels zijn evenredig over de jaren verspreid en zijn geprognostiseerd tot en met 2024.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winst name verwerkt van € 134.000.

Projectgebonden risico's:

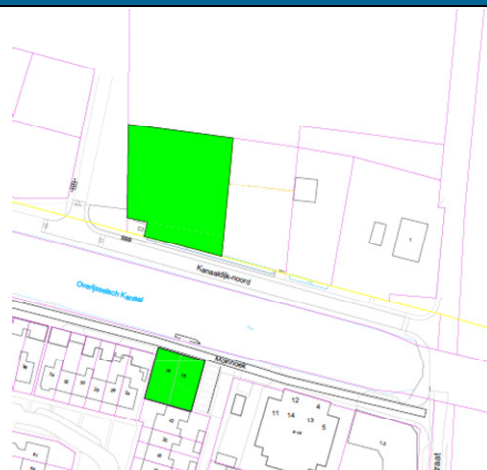
Er moet nog een groot aantal verkopen plaatsvinden. Dit brengt een afzetrisico met zich mee van € 75.000 (2019: € 105.000). Dit kan worden opgevangen door het positieve resultaat van de grondexploitatie. Hierdoor is er geen buffer opgenomen in het weerstandsvermogen.

4.11 De Koppeling

Samenvatting grondexploitatie

De Koppeling

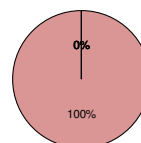
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlak (m2)	aandeel
exploitatiegebied	2.077	100%
uitgeefbaar	2.077	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig

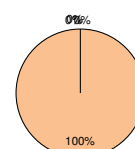


Programma

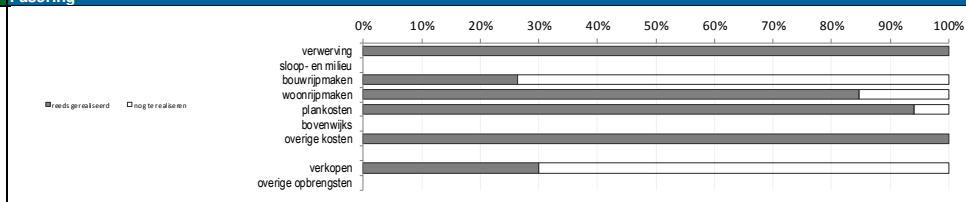
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	0	0	0
vrije sector koop	4	2	2

	m²	m²	m²
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen			
niet-commerciële voorz.			

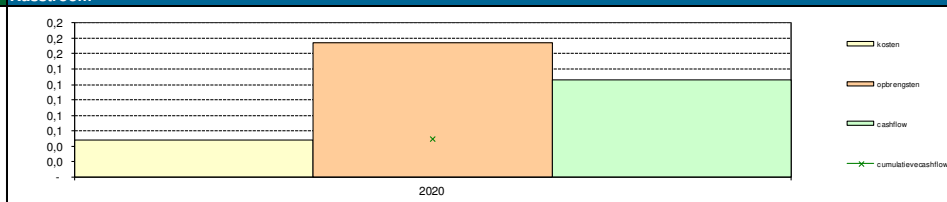
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	202.000
opbrengsten	253.000
saldo nominaal	51.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-2.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 49.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 47.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	62.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-77.000	nadelig
maximale financiering	49.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 0,0%	
opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 0,0%	

Project omschrijving:

In de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' zijn onder andere deze twee bouwlocaties opgenomen. Deze moeten het dorpscentrum stedenbouwkundig verbinden met de woonwijk De Nieuwe Landen en de woningen aan de Nijverheidsstraat. Tegelijkertijd moet de groene uitstraling behouden blijven. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Aan de Mólnhoek is een tweekaps woning gebouwd in 2019. Aan de Kanaaldijk Noord is een tweekapskavel. De grondexploitatie is in 2016 vastgesteld door de raad.

Ontwikkelingen:

De ontwikkeling van de andere (veel grotere) tweekapskavel (Kanaaldijk Noord) vindt plaats in 2020.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winstname verwerkt van € 13.000.

Projectgebonden risico's:

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

4.12 De Koele

Samenvatting grondexploitatie

De Koele

Afbeelding

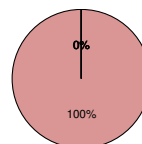
■ verkocht
■ uitgeefbaar



Ruimtegebruik

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

■ uitgeefbaar
■ verharding
■ groen
■ water
■ overig

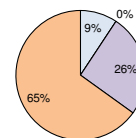


Programma

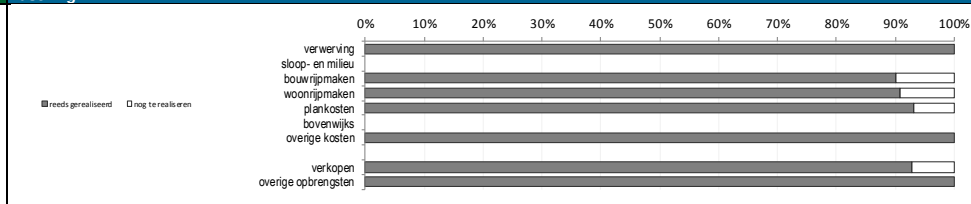
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	4	4	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	11	11	0
vrije sector koop	28	26	2

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

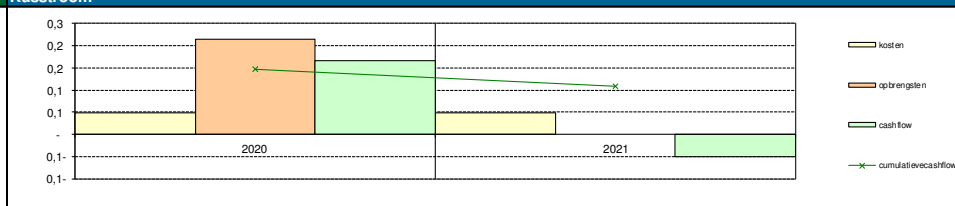
■ sociale huur
■ vrije sector huur
■ sociale koop
■ vrije sector koop



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	2.775.000
opbrengsten	3.009.000
saldo nominaal	234.000
kosten- en opbrengstenstijging	-1.000
renteberekening	-124.000
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig 109.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 103.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	1.113.121

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-28.000	nadelig
maximale financiering	109.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 3,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 1,0%

Project omschrijving:

Het plangebied 'De Koele' ligt ten zuidwesten van de kern Hoonhorst en is de meest geschikte locatie voor uitbreiding van de kern met ongeveer 45 woningen. Dit is ook al vastgelegd in de 'Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen' en het woningbouwprogramma. De kaveluitgifte wordt gefaseerd gedaan. Het westelijke- en zuidelijke deel van het plangebied grenst aan het buitengebied. Het plan is sinds 2001 in exploitatie en de afronding is voorzien in 2020.

Ontwikkelingen:

In 2019 zijn er geen kavels verkocht. Er zijn nu nog twee kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning. Aangezien er geen verkopen zijn gerealiseerd zijn er in 2019 geen winsten gerealiseerd.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winstname teruggedraaid van totaal € 11.000. Door herziening van de kosten en opbrengsten is een herziene verhouding van de gerealiseerde kosten en opbrengsten ontstaan. Waardoor is gebleken dat in eerdere jaren teveel tussentijdse winst is gerealiseerd. Op basis van de herziene regelgeving moet deze winst name teruggedraaid worden.

Projectgebonden risico's:

Er wordt een beperkt projectgebonden risico gelopen. Voor het weerstandsvermogen wordt verwacht dat dit kan worden opgevangen door het nog te realiseren resultaat.

4.13 Muldersveld II

Samenvatting grondexploitatie

Muldersveld II

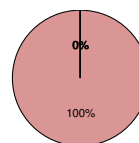
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlakte (m ²)	aandeel
exploitatiegebied	6.845	100%
uitgeefbaar	6.845	100%
verharding	0	0%
groen	0	
water	0	
overig	0	

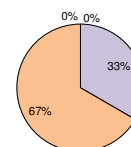
- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig



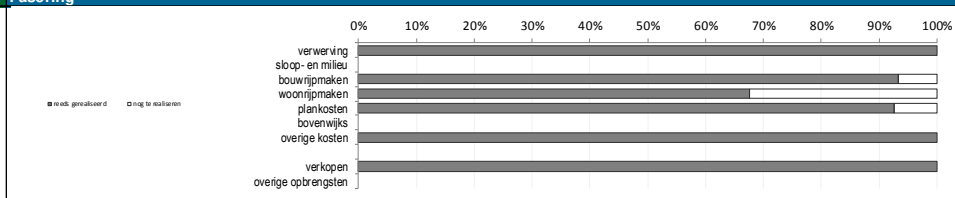
Programma

	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	0	0	0
sociale koop	12	12	0
vrije sector koop	24	24	0
kantoren	m ²	m ²	m ²
bedrijven	m ²	m ²	m ²
commerciële voorzieningen	m ²	m ²	m ²
niet-commerciële voorz.	m ²	m ²	m ²

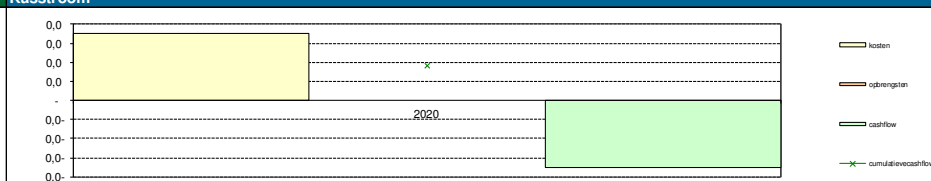
- sociale huur
- vrije sector huur
- sociale koop
- vrije sector koop



Fasering



Kasstroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.230.000
opbrengsten	1.283.000
saldo nominaal	53.000
kosten- en opbrengstenstijging	0
renteberekening	-35.000
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig 18.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 18.000
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst	666.835

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	47.000	voordelig
maximale financiering	18.000	voordelig
renteparameter kosten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0%	maximum: 1,0%
kostenstijging	basis: 3,0%	maximum: 0,0%
opbrengstenstijging	basis: 2,0%	maximum: 0,0%

Project omschrijving:

De uitbreidingslocatie Muldersveld II ligt in het bestemmingsplan "Muldersveld". Het totale plangebied Muldersveld is in 2008 in exploitatie genomen. Naar verwachting zullen hier 33 woningen worden gerealiseerd. Muldersveld II wordt net als Muldersveld geleidelijk bebouwd.

Ontwikkelingen:

In 2019 zijn alle beschikbare kavels verkocht. Het project zal daarom naar verwachting in 2020 afgerond kunnen worden.

In de cijfers per 1 januari 2020 is een tussentijdse winst name verwerkt van € 9.000.

Projectgebonden risico's:

Er wordt een beperkt projectgebonden risico gelopen. Voor het weerstandsvermogen wordt verwacht dat dit kan worden opgevangen door het nog te realiseren resultaat.

4.14 Muldersweg

Samenvatting grondexploitatie

Muldersweg

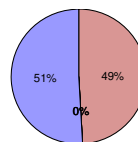
Afbeelding



Ruimtegebruik

	oppervlakt (m2)	aandeel
exploitatiegebied	12.410	100%
uitgeefbaar	6.095	49%
verharding	0	0%
groen	0	0%
water	0	0%
overig	6.315	51%

- uitgeefbaar
- verharding
- groen
- water
- overig

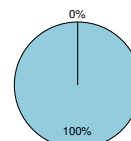


Programma

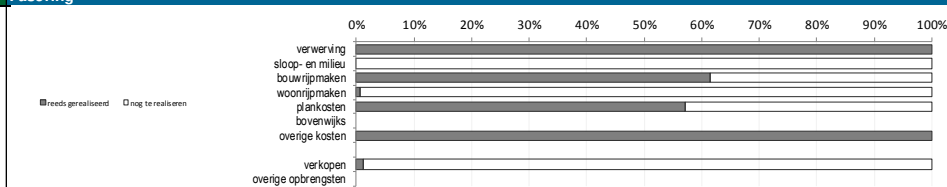
	totaal	grond verkocht	nog te verkopen
sociale huur	0	0	0
vrije sector huur	5	0	5
sociale koop	5	0	5
vrije sector koop	10	0	10

	m²	m²	m²
kantoren			
bedrijven			
commerciële voorzieningen			
niet-commerciële voorz.			

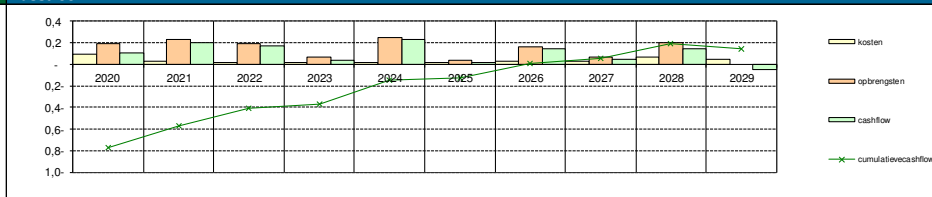
- gerealiseerd
- nog te realiseren



Fasering



Kasroom



Resultaat

	bedrag (euro)
kosten	1.156.000
opbrengsten	1.350.000
saldo nominaal	194.000
kosten- en opbrengstenstijging	35.000
renteberekening	-83.000
op eindwaarde per 31-12-2029	voordelig 146.000
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig 118.000
Saldo eindwaarde	146.000

Financieringsbehoefte

huidige boekwaarde	-862.000	nadelig
maximale financiering	-768.000	nadelig
renteparameter kosten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
renteparameter opbrengsten	basis: 1,0% maximum: 1,0%	
kostenstijging	basis: 3,0% maximum: 3,0%	
opbrengstenstijging	basis: 2,0% maximum: 2,0%	

Project omschrijving:

De grond ten noorden van Oudleusen is in 2012 door de gemeente aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van Oudleusen. De oppervlakte van het gebied is ruim 2 ha. Het bestemmingsplan voor de eerste fase met ongeveer 1 ha. woningbouw is vastgesteld op 30 mei 2016 en is onherroepelijk.

Ontwikkelingen:

De eerste uitgifte van de gronden staan gepland in 2020. Het bestemmen van de tweede fase begint als de meeste kavels uit de eerste fase zijn uitgegeven.

Projectgebonden risico's:

Er wordt een beperkt projectgebonden risico gelopen. Voor het weerstandsvermogen wordt verwacht dat dit kan worden opgevangen door het nog te realiseren resultaat.

5. Gronden MVA & voorbereidingskrediet

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geclassificeerd als nog niet in exploitaties genomen gronden en overige gronden. Niet in exploitatie genomen (bouw)grond is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen sprake van grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden hebben voornamelijk betrekking op ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet zullen worden in de exploitaties. De gronden worden in de jaarrekening geclassificeerd als materiele vaste activa. Vanaf het boekjaar 2019 is hier een categorie aan toegevoegd, namelijk 'warme gronden'.

Periodiek wordt beoordeeld of een afwaardering van de gronden nodig is. Jaarlijks worden risicoposten beoordeeld en hoog risicoposten getaxeerd. De laatste taxaties zijn gedaan op de risicoposten per 1-1-2020. Uit de taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn.

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. Deze kosten zijn op basis van de BBV geclassificeerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten

Omschrijving	Investering 2019	Boekwaarde 31-12-2019
Vorbereiding 't Febriek Zuid II	10.228	10.228
Vorbereiding Oosterdalfsen II	45.567	45.567
Vorbereiding 't Gruthuuske	34.685	52.967
Vorbereiding Kiezebrink	27.541	32.831
Vorbereiding Centrumplan DLF	77.301	89.657
Vorbereiding Oosterbouwlanden	12.856	24.200
Vorbereiding Agnieten college	120.110	126.574
Vorbereiding bibliotheek	14.997	18.504
Vorbereiding Hoonhorst	9.932	18.638
	353.216	419.166

Vorbereidingskredieten worden in de jaarrekening geboekt onder de immateriële vaste activa.

Overige gronden	m2	Boekwaarde	€ per m2	Toelichting
Molenstraat 14	939	-	-	Grond zonder boekwaarde
Oosterdalfsen II	183.800	5.762.893	31,45	Op basis van taxaties is een voorziening van € 118.258 getroffen
't Gruthuuske	1.349	48.416	35,89	Naar verwachting in 2020 grondexploitatieberekening in de raad. Gezien bedrag geen taxatie gedaan
Kiezebrink	26.472	615.000	23,23	taxatie verricht , taxatiewaarde ligt hoger dan de boekwaarde
Oosterbouwlanden	80.703	2.257.500	27,97	taxatie verricht , taxatiewaarde ligt hoger dan de boekwaarde
Nieuwleusen Midden	5.370	-	-	Grond zonder boekwaarde
De Meulehoek	1.085	-	-	Grond zonder boekwaarde
Paltheweg	122.820	491.280	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
Westeinde brandweerkazerne	2.908	-	-	Grond zonder boekwaarde
Westeinde	38.155	152.620	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
De Griff IV	44.618	178.472	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
Pr. Margrietstraat	7.795	126.157	16,18	Marktwaarde boven taxatiewaarde
Waterinkweg	18.289	73.156	4,00	Gezien waarde per m2 beperkt risico
Uitbreiding Hoonhorst	.286	65.525	50,95	Nog geen inzicht wanneer deze aan de raad zal worden aangeboden
Zwarteweg	16.415	-	-	Grond zonder boekwaarde
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	31,36	Collegebesluit 3129
Overige aankopen		671.595		De betreffende boekwaarde is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage, i.v.m. de vertrouwelijkheid van de grondaankopen.
		10.477.614		

6. Risicomanagement / Weerstandsvermogen

6.1 Risicomanagement

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

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

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

Onvoorzienbare risico's

Onvoorzienbare risico's, zoals het hoger uitvallen van de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken, worden zoveel mogelijk opgevangen binnen de grondexploitatie. Naast deze tegenvallers van de al geraamde kosten kan het ook voorkomen dat zich specifieke projectrisico's voordoen. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaars of grondeigenaren, locatienmerken, vervuiling en planschade. Per project wordt er geïnventariseerd of er sprake is van 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 als dat nodig is 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 2020	Risicoprofiel MPG 2020	Risico jaarrekening 2018	Risicoprofiel jaarrekening 2018
BT Griff III	153.000	-	-	110.000	-
BT Stappenbelt	8.000	-	-	-	-
't Febriek zuid	-	-	-	-	-
Subtotaal bedrijventerreinen	161.000	-	-	110.000	-
De Gerner Marke	85.000	212.000	127.000	53.000	-
Waterfront	8.000	-	-	160.000	82.000
Oosterdalfsen	238.000	130.000	-	130.000	-
Kleine veer	30.000	-	-	-	-
Westerbouwlanden Noord	750.000	295.000	-	305.000	-
De Nieuwe Landen	25.000	24.000	-	63.000	34.000
De Nieuwe Landen II	276.000	75.000	-	105.000	-
De Koppeling	12.000	-	-	-	-
De Koele	26.000	-	-	-	-
Muldersveld II	4.000	-	-	-	-
Muldersweg	29.000	-	-	-	-
Subtotaal woningbouwlocaties	1.454.000	736.000	127.000	816.000	116.000
1% rentestijging	-	539.000	539.000	175.000	175.000
Kostenstijging & opbrengstendaling	-	1.068.000	1.068.000	1.520.000	1.520.000
Risico POC methode	-	250.000	250.000	500.000	500.000
VPb (dekking uit reserve)	-	410.000	410.000	-	-
Subtotaal	-	2.273.000	2.273.000	2.195.000	2.195.000
Totaal	1.615.000	3.009.000	2.400.000	3.121.000	2.311.000

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat de project specifieke risico's zijn afgenomen en dat eventuele risico's meer opgevangen kunnen worden binnen de grondexploitaties. In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor de rente is reeds 0,39% ingerekend in de grondexploitaties (1% - 0,61%). Voor het risico op een rentestijging van 1% boven op het huidige werkelijke risico risicobuffer opgenomen.

Een sterke stijging is 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 vertaalt is in de berekeningen. De verwachting is dat de geprognosticeerde stijging van verkoopprijzen wel kan worden doorgevoerd. Het risico bedrag is aangepast in verband met de verwachting dat 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 een VpB last. Uit de analyse die door een externe fiscalist is gemaakt is gebleken dat de vennootschapsplicht met name betrekking heeft op de activiteiten die de gemeente verricht in het kader van de grondexploitaties. De belastingen die hiermee gemoeid zijn dienen dan ook gedekt te worden uit de winsten uit de grondexploitaties. De winsten vanuit de grondexploitaties worden direct geboekt in de algemene reserve, hierdoor zullen toekomstige vennootschapsbelastingen ook ten laste van de algemene reserve worden geboekt. In de reserve is daarom een reservering gemaakt voor de te verwachten vennootschapslast die de gemeente op dit moment naar verwachting moet betalen.

Op basis van bovengenoemde wordt een totaal risico van circa € 2,4 mln. gelopen. Bij de inschatting van de risico's is 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.

Beheersmaatregelen

Om de risico's te beheersen heeft de gemeente Dalfsen verschillende beheersmaatregelen. Deze worden genomen om tijdig bij te kunnen sturen op de risico's die er worden gelopen.

Risico	Maatregel
Bedrijfsvoering grondexploitaties	<ul style="list-style-type: none">• Jaarlijks actualiseren van in exploitatie genomen gronden. Deze worden opgenomen in de MPG.• Marktvaaganalyse voor bouwgrond en effecten daarvan op de waardering van gronden. Onderzoeken zijn in 2018 uitgevoerd. Eén keer per twee á drie jaar (afhankelijk van de ontwikkelingen) wordt een nieuw onderzoek verricht.• Parameters en uitgangspunten actueel houden en financieel vertalen om op tijd resultaten bij te kunnen sturen.• Afweging (tussentijdse) winstnemingen.• Afweging wel of niet storten in reserves.• Verbeteren informatievoorziening gemeenteraad, mede door het opstellen van een MPG.• Terughoudend aankoopbeleid.• Afweging afstoten van gronden die zeker niet in exploitatie genomen worden.
Europese en Rijksmaatregelen, macro economische ontwikkelingen en financiële- /economische crisis	<ul style="list-style-type: none">• Verbeteren risicomanagement grondbeleid.• Bepalen weerstandsvermogen grondexploitaties.• Jaarlijks herzien van de grondexploitaties en de inschattingen aanpassen aan de huidige marktomstandigheden.• In beeld brengen risicovolle grondexploitaties.
Consumentenvertrouwen	<ul style="list-style-type: none">• Voorlichting.
Stagnatie bouw	<ul style="list-style-type: none">• Uitvoeren van marktonderzoek naar bedrijventerreinen en een behoefteonderzoek naar de woningmarkt.• Marktpartijen betrekken bij bouwprojecten.
Minder belangstelling bouwgrond	<ul style="list-style-type: none">• Verlagen uitgifteprijs (grote) kavels.• Waar mogelijk herverkaveling.• Doorlopend uitgifteproces in plaats van 1x per jaar een uitgifteronde.

6.2 Weerstandsvermogen

In de vorige paragraaf is weergegeven dat grondexploitaties risico's met zich meebrengen. Deze mogelijke risico's worden gedekt door een buffer; de algemene reserve grondexploitaties.

Om de omvang van de algemene reserve grondexploitaties (weerstandsvermogen) te bepalen werd in het verleden een statische methode gehanteerd. De methode hing af van de boekwaardes, de nog te maken kosten en de verwachte winst. In de nota reserves en voorzieningen (2016 - 2019) is deze methode vastgesteld. Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van geïncventariseerde risico's (zie vorige paragraaf). Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat bij winstgevende exploitaties de eerste 25% van de winst kan worden ingezet om de risico's van deze exploitatie op te vangen.

Op basis van risicoafweging is een algemene reserve grondexploitaties van € 2,4 miljoen genoeg voor het afdekken van de risico. De algemene reserve grondexploitaties bedraagt ultimo 2019 € 5,1 miljoen (inclusief de verwerking van de tussentijdse winst). Dat betekent dat de reserve voldoende is om de risico's te dekken. Op basis van de huidige risico inschatting kan er een bedrag van € 2,7 miljoen vrijvallen. Bij de jaarrekening 2019 zal hier een voorstel voor worden gedaan.

Volgens deze gegevens kan het volgende verloop worden weergegeven voor de benodigde bijdrage vanuit/aan de algemene reserve vrij besteedbaar.

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

Bijlage
Bijlage I Programmering

Industrieterreinen (in ha)	Nog te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
De Grift III	1,70	0,85	0,50	0,35							
t feabriek zuid	0,60	0,60									
Stappenbelt	0,40	0,40									
	2,7	1,9	0,5	0,4	-	-	-	-	-	-	-

Woningbouw (aantal kavels)	Nog te realiseren	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
De Gerner Marke	1	1									
Waterfrontgebied											
Oosterdalfsen ¹	90	48	55								
Kleine veer											
Westerbouwlanden Noord	195	20	30	25	25	25	25	25	20		
De Nieuwe Landen	9	1		8							
De Nieuwe Landen II	50	19	7	8	8	8					
De Koppeling	2	1	1								
De Koele	2	1	1								
Muldersweg	20	3	5	2	2	2	2	2	2		
Muldersveld II	-										
	369	94	99	43	35	35	27	27	22		

De programmering is tot stand gekomen door afstemming met de afdeling volkshuisvesting en het woningbouwprogramma 2020-2022