



Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) 2024



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	ALGEMEEN.....	3
1.2	LEESWIJZER.....	3
	SAMENVATTING	4
1.3	ALGEMENE ONTWIKKELINGEN.....	4
1.4	RESULTATEN GRONDEXPLOITATIE	5
1.5	VERWACHTE RESULTATEN OP DE GRONDEXPLOITATIES	8
2	GRONDEXPLOITATIES	9
2.1	BEDRIJVENTERREINEN	9
2.2	WONINGBOUW	9
2.3	AFGESLOTEN PROJECTEN	10
2.4	VOORZIENINGEN.....	10
3	BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	11
3.1	VOORBEREIDINGSKREDIETEN	11
3.2	BESCHIKBARE GRONDPOSITIES	13
4	RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	13
4.1	RISICOMANAGEMENT	13
4.2	WEERSTANDSVERMOGEN	15

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De MPG 2024 gaat in op de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen binnen grondexploitatie. Ook wordt het financiële resultaat van het afgelopen jaar gepresenteerd en inzichtelijk gemaakt 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.
- Actualisatie; bij het uitwerken en realiseren van projecten worden keuzes en prioriteiten geactualiseerd en bijgesteld, zodat op actuele 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 financieel inzicht in de eindprognoses en actuele stand per grondexploitatie. De gronden die aangehouden worden voor toekomstige grondexploitatie worden toegelicht in hoofdstuk 4, gevolgd door het risicomanagement en de benodigde algemene reserve grondexploitatie in hoofdstuk 5.

In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2024 zijn de kasstroomoverzichten per exploitatie opgenomen.

Samenvatting

1.3 Algemene ontwikkelingen

Nota van uitgangspunten

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek is in februari 2024 een 'nota van uitgangspunten' opgesteld voor de grondexploitaties. Deze is door het college vastgesteld en met een memo (NvU 2024) ter informatie naar de raad gestuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

Economische ontwikkelingen

Door gebeurtenissen als de inval van Rusland in Oekraïne en spanningen in het in Midden Oosten, is er sprake van meer instabiliteit in de wereldeconomie. Ook heeft eerstgenoemd conflict een grote vluchtelingenstroom richting Nederland veroorzaakt. Hierdoor is de druk op huisvesting nog groter geworden. Op macro-economisch niveau is er door wereldwijde instabiliteit en schaarste sprake van een toenemende stijging in kosten de afgelopen twee jaar. Wel wordt voor komend jaar verwacht dat de bouwkosten minder hard zullen stijgen en de woningmarkt weer aantrekt.

Ook wordt voor komend jaar een beperkte groei verwacht van het Bruto Binnenlands Product (BBP). De recente groei kwam voornamelijk uit de inhaalgroei na COVID-19. Hogere prijzen en stijgende rentetarieven oefenen druk uit. Tegelijkertijd is na een periode waar de inflatie relatief hoog is geweest, de CPI (Consumentenprijsindex), weer gedaald. Ook is de koopkrachtdaling getemperd door een krappe arbeidsmarkt, hogere lonen en overheidssteun.

Krapte woningmarkt

De woningmarkt kent ook in Oost Nederland nog steeds een grote krapte, wat we natuurlijk ook in de gemeente Dalfsen zien. Ook hier is weinig ruimte voor starters op de woningmarkt. In de woonvisie van de gemeente wordt hier aandacht aan geschonken en worden maatregelen getroffen om alle inwoners een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. Zo is er bij de uitgifte van kavels specifieke aandacht voor starters en wordt gekeken naar het versterken van doorstroom in de woningmarkt. In 2021 is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project gestart voor starters, deze is zeer succesvol geweest. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Dit wordt zoveel mogelijk toegepast in de lopende projecten en nieuwe ontwikkelingen. De afgelopen jaren is het toepassingsbereik van de starterslening uitgebreid. Met ingang van 1 januari 2024 is de maximum koopsom € 405.000. Inmiddels is er voor nieuwe locaties planvorming in gang gezet in de kernen Dalfsen, Hoonhorst en Lemelerveld. Dit zijn allemaal maatregelen die er aan bijdragen de woningmarkt in beweging te houden. In 2022 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de periode 2022-2026. Hieruit blijkt dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat de krapte groter is dan bij het vorige onderzoek.

Woondeal West-Overijssel, 'Wonen met Kwaliteit'

De Woondeal komt voort uit de prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Rijksoverheid die zijn getekend op 13 oktober 2022. De minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft deze prestatieafspraken eerder dit jaar gemaakt met de provincies om het landelijke woningbouwtekort aan te pakken en betaalbare woningen aan de markt toe te voegen. Van de landelijke opgave van 900.000 woningen tot en met 2030 zet de provincie Overijssel zich in voor een basisinspanning van 42.300 woningen waarvan 14.100 voor Twente en voor West-Overijssel 28.200 woningen.

De Woondeal West-Overijssel staat voor een basisinspanning van 28.200 woningen. Deze kwantitatieve inspanningsverplichting is kwalitatief vertaald naar een woningbouwopgave van 30-40-30 voor nieuwe woningbouwplannen, bestaande uit: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop (tot € 355.000) en betaalbare huur (tot € 1.000 per maand) en 30% dure koop en huur (vrijesector). In de Dalfser Woonvisie 2019-2024 is 50% sociale huur/koop en 50% vrije sector opgenomen en sluit goed aan op de 30-40-30 uit de Woondeal.

In de Woondeal staan een aantal kritische succesfactoren benoemd zoals: voldoende personele capaciteit, stikstof, regionaal maatwerk en voldoende investeringsruimte van corporaties.

Landelijk Gebied

In het landelijk gebied spelen verschillende opgaven en transitie. Denk aan de woningbouwopgave, de energietransitie, klimaatadaptatie, de agrarische transitie om extensiever te boeren (voortkomend uit natuurdoelen en kaderrichtlijn water (KRW) opgaven), etc. Sommige opgaven kunnen samengaan. Duurzame energieopwekking of agrarisch natuurbeheer kan bijvoorbeeld een nieuw verdienmodel van een agrarische ondernemer zijn. Maar soms conflicteren deze opgaven en transitie. Ze vragen namelijk allemaal om ruimte en grond. Deze gronddruk kan een prijsopdrijvende werking hebben.

Bijkomend gevolg van deze opgaven en transitie is dat jurisprudentie zich constant ontwikkelt en hiermee beleid inhaalt. Denk hierbij aan de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische aanpak stikstof (PAS) of, iets recenter, de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 over de zogenoemde bouwvrijstelling. De Raad van State heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Deze was bedoeld om urgente maatschappelijke opgaven mogelijk te maken, zoals warmtenetten en woningbouw. De uitspraak heeft mogelijk effect op de prijzen en het tempo waarin gebouwd kan worden en of woningbouwprojecten hierdoor vertraagd worden bijvoorbeeld door de nabijheid van Natura 2000 gebieden bij ontwikkellocaties. Vooral nog lijkt dit effect voor de gemeente Dalfsen relatief klein, maar er wordt niet uitgesloten dat nieuwe jurisprudentie nieuwe gevolgen kan hebben.

Water en Bodem sturend

Eind 2022 is de kamerbrief Water- en Bodemsturend gepubliceerd. In deze brief staan handreikingen om bij toekomstige besluitvorming omtrent ruimtelijke ordening, de aspecten Water- en Bodem sturend te laten zijn. Het gaat hierbij over verschillende keuzes zoals voldoende water, schoon en gezond water, ruimte voor water, bodem, bebouwd gebied, (hoge) zandgronden.

De provincie Overijssel heeft vorig jaar na consultatie van de betrokken partijen de bouwsteen Water- en Bodemsturend opgeleverd. Hierin worden per gebied richtinggevende uitspraken gedaan, om water- en bodem sturend te laten zijn. Voorbeelden hiervan zijn, water vasthouden in beekdalen, het vergroten van de grondwatervoorraad, het verbeteren van de bodem en vermindering van de verstoring van de bodem.

In de loop van 2024 wil de provincie dit opnemen in de Provinciale Omgevingsvisie.

Daarnaast is het waterschap Drents Overijsselse Delta bezig met een position paper om hun rol en richting te bepalen in de omgang met het gegeven Water- en Bodemsturend als waterbeheerder. In het voorjaar van 2024 wordt dit position paper gepubliceerd.

Het toepassen van klimaat adaptieve, natuur inclusieve en water robuuste maatregelen behorende bij het goed in passen van het principe Water- en Bodemsturend heeft naast ruimtelijke effecten ook een grote financiële impact op toekomstige ontwikkelingen. Hiermee zal bij het realiseren van een gezonde leefomgeving in toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden worden.

De Omgevingswet

Het inwerking treden van de omgevingswet per 1 januari 2024 heeft geen effect op de vastgestelde grondexploitaties. Deze vallen allemaal onder het "oude regime". Ook de ontwikkelingen Oosterdalfsen Noord, De Waterinkweg en De Koele II vallen middels een ter inzagelegging in 2023 nog onder het "oude regime" en zullen naar verwachting in 2024 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Deze plannen worden dan verwerkt in het MPG 2025.

1.4 Resultaten grondexploitatie

Financiële samenvatting

Stand algemene reserve grondexploitaties per 1-1-2023	1.734.000
Resultaat grondexploitaties 2023	408.000
Algemene reserve grondexploitatie na verrekening resultaat 2023	2.142.000
Benodigde risicobuffer op basis van risicoanalyse	1.619.000
Vrijval grondexploitaties ten behoeve van Algemene reserve vrij besteedbaar	523.000

Tabel 1

Toelichting op hoofdlijnen

In 2023 is de grondexploitatie 't Febriek Zuid II vastgesteld. Dit is een aanvulling op het bestaande bedrijventerrein 't Febriek Zuid I.

In dit MPG is het resultaat van de lopende grondexploitaties per 1-1-2024 berekend.

Per project worden de cijfers geactualiseerd en de eindprognoses opnieuw berekend. Voor de projecten met een positieve eindprognose geldt dat op basis van de voortgang tot en met 2023 wordt beoordeeld of er sprake is van tussentijds resultaat. Als uit de berekening van het tussentijds resultaat blijkt dat in eerdere jaren (tot en met 2021) teveel winst is genomen, wordt die winstneming teruggedraaid. Deze situatie ontstaat bijvoorbeeld als de nog te maken kosten hoger uitvallen dan eerder ingeschat. Bij het bepalen hiervan wordt rekening gehouden met specifieke projectrisico's. Een overzicht van het voorlopig resultaat over 2023 is gegeven in Tabel 2.

Ten opzichte van de MPG 2023 is de presentatie van het voorlopig resultaat in de grondexploitaties aangepast. De berekening van het voorlopig resultaat is niet gewijzigd. Het voorlopige resultaat per grondexploitatie is berekend conform de voorgeschreven methode vanuit het BBV (Percentage of Completion, POC). Het voorlopig resultaat over het lopende jaar wordt sinds 2022 niet meer als kosten opgenomen in de grondexploitaties maar apart zichtbaar gemaakt via de balanspost onderhandenwerk van de grondexploitaties. Hierdoor is per project inzichtelijk hoeveel tussentijdse winst is gerealiseerd. Bij terugboeking van teveel genomen winst blijft de totale winst van het complex beter in beeld.

Als een grondexploitatie een negatieve eindprognose kent wordt een verliesvoorziening getroffen. Bij de actualisatie MPG 2024 laten de complexen Muldersweg I en De Wieken een verlies zien. De getroffen verliesvoorziening heeft de hoogte van dit verlies op startwaarde per 1-1-2024. Als het nieuw berekende resultaat een hoger verlies laat zien dan vorig jaar wordt het verschil bijgestort en andersom valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij als de eindprognose minder negatief wordt. Dit is weergegeven in Tabel 2.

In tegenstelling tot vorig jaar is het resultaat over 2023 voordelig en is een afdracht vanuit de algemene reserve grondexploitaties aan de algemene reserve vrij besteedbaar mogelijk. Deze afdracht komt hoofdzakelijk tot stand door een positief exploitatieresultaat binnen de grondexploitatie Westerbouwlanden Noord. Als gekeken wordt naar de totale winstnames die zijn gerealiseerd op de lopende grondexploitaties tot eind 2023 dan is in het verleden op deze exploitaties (inclusief deze terugboekingen en verliesnames) circa € 12,8 mln. (Tabel 3) aan winsten gerealiseerd. Na verrekening van winst en de verliesnemingen op de grondexploitaties en VpB en overige kosten resteert er een algemene reserve grondexploitaties van € 2.142.000. Op basis van de risicoanalyse per 01-01-2024 is € 1.619.000 aan reserve noodzakelijk.

Er is hiermee een vrijval van € 523.000 binnen de algemene reserve grondexploitaties. Deze vrijval kan worden afgedragen aan de algemene reserve vrij besteedbaar.

In de actualisatie van het MPG 2024 zijn twee complexen met een negatieve boekwaarde, dat betreft de grondexploitatie De Wieken met een negatief resultaat op startwaarde van € 906.000 en de grondexploitatie Muldersweg I met een negatief resultaat op startwaarde van € 67.000. Deze startwaarde is als voorziening opgenomen, wat betekent dat in per saldo in 2023 een aanvullend dotatie van € 73.000 heeft plaatsgevonden in de voorziening voor deze grondexploitaties.

In 2023 zijn er geen grondexploitaties afgesloten. In 2024 zullen er naar verwachting wel grondexploitaties worden afgesloten. Dit betreft de volgende grondexploitaties; De Gerner Marke, Het Agnietencollege, De Wieken en De Nieuwe Landen.

Onderstaand overzicht geeft de resultaten per complex over 2023 weer.

Project	Locatie	Mutatie voorlopig resultaat	
Grift III	Nieuwleusen	-231.000	Terugboeking winstname
De Gerner Marke	Dalfsen	-81.000	Terugboeking winstname
Oosterdalfsen	Dalfsen	47.000	Tussentijdse winstname
Westerbouwlanden Noord	Nieuwleusen	324.000	Terugboeking winstname
Agneten College	Nieuwleusen	350.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	221.000	Tussentijdse winstname
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	229.000	Tussentijdse winstname
Subtotaal		859.000	
			Mutatie voorziening
De Wieken	Nieuwleusen	-42.360	Dotatie aan Verliesvoorziening
Muldersweg I	Oudleusen	-29.962	Dotatie aan Verliesvoorziening
Subtotaal		-72.322	
			Mutatie overige projecten
Overige verrekeningen	Diverse locaties	-	
Afgesloten projecten	Diverse locaties	-	
Subtotaal		-	
Totaal		786.678	

Tabel 2

1.5 Verwachte resultaten op de grondexploitatie

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 3,76 mln. (MPG 2023/jaarrekening 2022: € 3,3 mln.). Dit ligt daarmee hoger dan vorig jaar, de toename wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de winstgevende ontwikkeling 't Febriek Zuid II is toegevoegd.

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening
	A	B	C	D	E	F	I	J
Bedrijventerreinen	1.321.824	3.314.522	5.454.131	68.868	748.917	672.101	769.000	-
Woningbouw	4.325.639	6.104.272	13.896.414	2.990	3.463.512	3.085.666	12.081.554	-973.000
Restcomplexen incl. afgesloten	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	5.647.464	9.418.794	19.350.545	71.858	4.212.429	3.757.768	12.850.554	-973.000

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E).
De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2024 tegen 2% rente.
* + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente

Tabel 3

Om een volledig beeld te hebben van de gerealiseerde winsten c.q. verliezen per complex en op totaalniveau zijn onderstaande overzichten gemaakt.

Voorlopig resultaat		Stand 31-12- 2021	Mutatie 2022	Stand 31-12- 2022	Mutatie 2023	Mutatie 2022- 2023	Stand 31-12- 2023
Grift III	Nieuwleusen	1.000.000	-79.000	921.000	-152.000	-231.000	769.000
De Gerner Marke	Dalfsen	4.324.554	-65.000	4.259.554	-16.000	-81.000	4.243.554
Oosterdalfsen	Dalfsen	1.784.000	25.000	1.809.000	22.000	47.000	1.831.000
Westerbouwlonden Noord	Nieuwleusen	3.298.000	-363.000	2.935.000	687.000	324.000	3.622.000
Agnietencollege	Nieuwleusen	495.000	120.000	615.000	230.000	350.000	845.000
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	353.000	220.000	573.000	1.000	221.000	574.000
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	737.000	139.000	876.000	90.000	229.000	966.000
Totaal		11.991.554	-3.000	11.988.554	862.000	859.000	12.850.554

Tabel 4

Verliesvoorzieningen		Stand 31-12- 2022	Mutatie	Stand 31-12- 2023
De Wieken	Nieuwleusen	-863.000	-42.360	-905.360
Muldersweg	Oudleusen	-37.000	-29.962	-66.962
Totaal		-900.000	-72.322	-972.322

Tabel 5

2 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 2023 zijn de kasstroomoverzichten opgenomen. In deze kasstroomoverzichten wordt op gedetailleerd niveau inzicht gegeven in de te realiseren kosten en opbrengsten.

2.1 Bedrijventerreinen

Project	Locatie	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
		A	B	C	D	E	F	I	J	K
Grift III	Nieuwleusen	-1.393.990	1.522.621	-	-16.503	-112.128	-107.774	769.000		2025
t Fabriek Zuid II	Lemelerveld	2.715.814	1.791.901	5.454.131	85.371	861.045	779.875			2028
Totaal		1.321.824	3.314.522	5.454.131	68.868	748.917	672.101	769.000		

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E).
De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2024 tegen 2% rente.
* + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente

Tabel 6

Bedrijventerrein De Grift III: Het bedrijventerrein De Grift III in Nieuwleusen heeft de afgelopen jaren voorzien in de vestiging van tal van bedrijven. Per 2022 zijn alle kavels verkocht en veelal bebouwd. De definitieve inrichting van de openbare wegen in het plangebied vindt de komende jaren plaats. Verwacht wordt dat in 2025 de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II: De grondexploitatie van het bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II is in maart 2023 samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Bij de vaststelling werd het eindresultaat geraamd op circa € 1.800.000. Hierin was een nabetaling van € 1.000.000 zoals bij de aankoop van de gronden contractueel afgesproken met de verkopende partij nog niet meegenomen. De nabetaling werd volgens de overeenkomst pas geëffectueerd bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in mei 2023. In het MPG van 2024 is derhalve de nabetaling opgenomen in de boekwaarde per 31-12-2023.

2.2 Woningbouw

Project	Locatie	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente *	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
		A	B	C	D	E	F	I	J	K
De Gerner Marke	Dalfsen	101.245	128.642	210.000	1.012	-20.899	-20.489	4.243.554	-	2024
Oosterdalfsen	Dalfsen	-432.855	902.941	675.662	-16.829	222.404	209.576	1.831.000	-	2026
Westerbouwlanden Noord	Nieuwleusen	5.320.726	2.892.809	11.398.769	41.451	3.143.783	2.791.589	3.622.000	-	2029
Agnietencollege	Nieuwleusen	-465.328	51.634	-	-4.653	418.347	410.145	845.000	-	2024
De Wieken	Nieuwleusen	884.681	29.940	-	8.847	-923.467	-905.360	-	-906.000	2024
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	-454.985	226.754	-	-4.550	232.780	228.216	574.000	-	2024
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	-899.810	580.602	-	-15.219	334.427	321.441	966.000	-	2025
Muldersweg I	Oudleusen	-143.436	460.510	242.581	-3.433	-71.061	-66.962	-	-67.000	2026
Muldersweg II	Oudleusen	415.401	830.440	1.369.402	-3.636	127.197	117.511	-	-	2027
Totaal		4.325.639	6.104.272	13.896.414	2.990	3.463.512	3.085.666	12.081.554	-973.000	

Bepaling van de verwachte eindwaarde (A + B - C + D = E).
De verwachte startwaarde betreft de verwachte eindwaarde contant gemaakt naar 1-1-2024 tegen 2% rente.
* + bedrag is ontvangen rente, - bedrag is betaalde rente

Tabel 7

De Gerner Marke: Alle bouwkavels voor woningbouw in het woonuitbreidingsgebied De Gerner Marke zijn uitgegeven. Alleen de kavel met de maatschappelijke bestemming (de kavel met de driehoekige vorm) is nog niet verkocht. De huidige maatschappelijke bestemming van deze kavel wordt momenteel heroverwogen. Een andere invulling van deze kavel is in onderzoek. Verwacht wordt dat de grondexploitatie in 2024 afgesloten kan worden.

Oosterdalfsen: De particuliere woningbouwkavels zijn door de gemeente uitgegeven. In Oosterdalfsen Zuid is gestart met de uitgifte van 5 woon-werkkavels van ca. 800 m² per kavel. De bouw van 80 intensieve zorgappartementen is door de ontwikkelaar gestart evenals met de 13 overige woningen (vrijstaand en twee onder één kap). Na oplevering van de appartementen en woning wordt gestart met het woonrijp maken.

Westerbouwlanden Noord: In dit plangebied is nog ruimte voor 97 woningen. Het bouwrijp maken van het laatste deel is gestart. Eind 2022 is gestart met de uitgifte van fase 3. Met de bouw van de woningen is gestart in 2023.

Agnietencollege: De laatste woningen zijn in 2023 afgebouwd. In 2024 wordt dit deelgebied verder woonrijp gemaakt door o.a. groenaanleg. Het complex wordt waarschijnlijk in 2024 afgesloten.

De Wieken: Dit plangebied grenst aan het nog te ontwikkelen plangebied Oosterbouwlanden. De bouw van de sociale huurwoningen is afgerond. Momenteel worden de laatste groenstroken aangeplant en is daarmee het woonrijp maken halverwege 2024 vrijwel afgerond. Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat de grondexploitatie eind 2024 afgesloten kan worden.

De Nieuwe Landen: De bouwactiviteiten zijn grotendeels afgerond. Momenteel wordt gewerkt om ook dit gebied woonrijp te maken. Verwacht wordt dat de grondexploitatie in 2024 afgesloten kan worden.

De Nieuwe Landen II: Alle kavels zijn verkocht en het woonrijp maken is aanbesteed. Verwachting is dat in 2024 alle woningen gereed zijn en de laatste delen woonrijp gemaakt kunnen worden in 2024/2025.

Muldersweg I: Binnenkort worden de laatste bouwkavels uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied Muldersweg fase I. Er worden starterswoningen en vrije sector woningen gerealiseerd. De laatste CPO woningen en één vrije sector woning worden in 2024 uitgegeven. Woonrijp maken zal naar verwachting plaatsvinden na de bouw van deze woningen.

Muldersweg II

In 2022 is het stedenbouwkundig plan Muldersweg II opgesteld dat op 25 april 2022 door u is vastgesteld. Op basis van dit vastgestelde stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan Muldersweg II opgesteld dat door u op 28 november 2022 is vastgesteld. In 2023 is gestart met het bouwrijp maken. Eind 2023 is ook begonnen met de uitgifte van bouwkavels in dit woonuitbreidingsgebied. Per 01-01-2024 moeten alle 24 kavels nog worden verkocht.

2.3 Afgesloten projecten

Er zijn in 2023 geen complexen afgesloten. De verwachting is dat in 2024 meerdere complexen kunnen worden afgesloten, dat zijn; De Gerner Marke, Het Agnietencollege, De Wieken en De Nieuwe Landen.

2.4 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.

Verliesvoorzieningen		Stand 31-12-2022	Mutatie	Stand 31-12-2023
De Wieken	Nieuwleusen	-863.000	-42.360	-905.360
Muldersweg	Oudleusen	-37.000	-29.962	-66.962
Totaal		-900.000	-72.322	-972.322

Tabel 8

3 Beschikbare grondvoorraden

3.1 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 geïnclassificeerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). Vanaf 2017 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten konden tot 2023 maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Kosten die gemaakt zijn in 2017, maar die nog geen onderdeel uitmaken van een vastgestelde exploitatie zijn bijvoorbeeld in 2022 afgeboekt. Per 01-01-2024 is in de BBV bepaald dat de 5 jaarstermijn niet meer van toepassing is. Er hoeven dus geen voorbereidingskosten te worden afgeboekt wanneer een gebied nog als toekomstige ontwikkellocatie wordt beschouwd.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten.

Omschrijving	Locatie	Startjaar	Beschikbaar gesteld per 31-12-2022	Aanvullend krediet 2023	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2022	Investering 2023	Totale investering 31-12-2023	Resterend 31-12-2023
't Gruthuuske	Dalfsen	2016	-	100.000	100.000	87.612	5.273	92.884	7.116
Achter de Molen	Hoonhorst	2016	20.000		20.000	54.305	1.249	55.555	-35.555
Kiezebrink	Dalfsen	2018	150.000	75.000	225.000	138.042	1.508	139.550	85.450
Bibliotheek	Nieuwleusen	2018	60.000	20.000	80.000	67.661	5.110	72.771	7.229
Oosterdalfsen Noord	Dalfsen	2019	350.000	300.000	650.000	485.702	145.046	630.747	19.253
Vitens locatie	Dalfsen	2019	50.000		50.000	9.797	662	10.459	39.541
Waterinkweg	Lemelerveld	2021	157.000	175.000	332.000	163.935	135.763	299.698	32.302
Koele II	Hoonhorst	2021	154.000		154.000	113.710	73.628	187.338	-33.338
Oosterbouwlanden	Nieuwleusen	2021	50.000	275.000	325.000	60.651	62.315	122.966	202.034
	TOTAAL		991.000	945.000	1.936.000	1.181.415	430.553	1.611.968	324.032

Tabel 9

Oosterdalfsen Noord, Dalfsen

In 2022 is het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord opgesteld. Het plan biedt ruimte voor minimaal 300 woningen. Bij de uitwerking is zo veel mogelijk rekening gehouden met hetgeen tijdens de diverse participatierondes naar voren is gebracht. In december 2023 is het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar verwachting krijgt u dit bestemmingsplan en de grondexploitatie in de loop van 2024 ter vaststelling aangeboden. Naar verwachting kan dan ook in 2024 een start worden gemaakt met het bouwen van een deel van het plangebied zodat eind 2024 of begin 2025 gestart kan worden met de uitgifte van de eerste bouw kavels.

't Gruthuuske, Dalfsen

De gemeente is eigenaar van het perceel van de inmiddels gesloopte peuterspeelzaal 't Gruthuuske in Dalfsen. Samen met de locatie Pastoriestraat 8 waar het huidige kantoor van woonzorgcentrum Rosengaerde is gevestigd, vormen deze percelen de herontwikkelingslocatie op de hoek van de Pastoriestraat en het Pleijendal. Op een later moment wordt ook het kantoor van Rosengaerde gesloopt. Woonstichting VechtHorst gaat op deze locatie een appartementengebouw met maximaal 25 (zorg-)woningen realiseren nadat de woonstichting het perceel van de gemeente en de kantoorlocatie van Rosengaerde heeft aangekocht. Na de realisatie verhuurt de woonstichting het appartementengebouw aan Rosengaerde. De transactie tussen VechtHorst en Rosengaerde voor de kantoorlocatie aan de Pastoriestraat 8 duurt wel langer dan verwacht. Om het appartementengebouw te kunnen realiseren is het geldende bestemmingsplan aangepast. Op 24 januari 2022 heeft de gemeenteraad daarvoor een bestemmingsplanherziening vastgesteld. Op basis van deze planherziening heeft de woonstichting aan verschillende architecten gevraagd om een plan te ontwikkelen binnen de ruimtelijke kaders van de planherziening en een beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt is dat verkoop van de grond conform gemeentelijk grondprijnsbeleid toereikend is om de voorbereidingskosten en boekwaarde van de grond te dekken.

Kiezebrink, Dalfsen: In de afgelopen jaren is op meerdere momenten met de provincie gesproken om op deze locatie ook woningbouw toe te staan. Helaas heeft dit voor de gemeente niet opgeleverd wat we graag zouden willen. Wel staat de mogelijkheid nog open om bijvoorbeeld boerenwoningen toe te staan. Het participatieproces wordt momenteel voorbereid, waarbij gestreefd wordt om nog in 2024 een stedenbouwkundig plan op te stellen.

Voormalige bibliotheek, Nieuwleusen: Woonstichting VechtHorst gaat deze locatie ontwikkelen. Momenteel zijn we in gesprek met de woningstichting over de conceptkoopovereenkomst. Als deze gesprekken zijn afgerond kan het plan verder ontwikkeld worden en ter inzage gelegd worden. Ons streven is om dit nog in 2024 te laten plaatsvinden..

Achter de Molen, Hoonhorst: Een projectontwikkelaar is bezig met het invullen van deze locatie. Van gemeentelijke zijde zullen de grondposities van de voormalige bibliotheek en de sportzaal hierbij worden ingebracht. Mede gezien de ontwikkeling van De Koele II heeft deze ontwikkeling momenteel minder prioriteit,

Vitens, Dalfsen: De locatie staat al geruime tijd op de lijst met projecten die nog moeten worden uitgevoerd. Momenteel vinden onderzoeken plaats om de juiste ruimtelijke randvoorwaarden te bepalen, waardoor deze locatie verder is te ontwikkelen. .

Waterinkweg, Lemelerveld: In het medio 2023 vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn ca. 200 woningen gepland. In december 2023 is het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In de loop van 2024 wordt het opgestelde bestemmingsplan inclusief bijbehorende grondexploitatie Waterinkweg ter vaststelling aangeboden.

De Koele II, Hoonhorst:

Op 19 december 2022 heeft u het stedenbouwkundig plan De Koele II vastgesteld. In 2024 wordt het opgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie De Koele II ter vaststelling aangeboden.

Oosterbouwlanden, Nieuwleusen

In 2023 zijn meerdere gesprekken gevoerd met ontwikkelaars over de invulling van dit gebied. Daarbij is met één partij overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden. Op dit moment worden de mogelijkheden om te komen tot een woningbouwontwikkeling verder onderzocht.

3.2 Beschikbare grondposities

De gemeente Dalfsen voert een actief grondbeleid. Op basis hiervan worden gronden aangekocht. Enerzijds binnen de beoogde ontwikkellocaties en anderzijds gronden die strategisch worden aangekocht om bijvoorbeeld ruiling mogelijk te maken op een ontwikkellocatie. Bij de aankoop is er nog geen sprake van een grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. Andere gronden zijn voornamelijk bedoeld als ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet worden in de exploitaties. Zowel de strategisch aangekochte gronden als de overige gronden worden in de jaarrekening geïnclassificeerd en verantwoord als materiële vaste activa.

Periodiek wordt beoordeeld of er een afwaardering van gronden nodig is. Jaarlijks worden risicoposten beoordeeld en worden gronden met een hoog risico getaxeed. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2023. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Gezien de huidige marktontwikkelingen is het voornemen om de gronden in 2025 te taxeren voor zover de aankoop langer dan 2 jaar geleden is gedaan en de taxatie ouder is dan 2 jaar. Hiermee wordt een actueel beeld verkregen van de waarde van de gronden die de gemeente in eigendom heeft.

Voor de gronden die naar verwachting in 2024 in exploitatie genomen worden (vaststelling bestemmingsplan) zijn concept doorrekeningen gemaakt die inzicht geven in de financiële haalbaarheid. De wens en verplichting (Woondeal) om meer sociale huur en goedkope woningen te realiseren zorgt er voor dat de grondexploitaties niet altijd minimaal kostendekkend zijn.

4 Risicomanagement / Weerstandsvermogen

4.1 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 direct verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. Als de risico's inzichtelijk zijn wordt er gekeken hoe deze kunnen worden beheerst.

Projectrisico's

Onvoorzienbare risico's zoals het mogelijk 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, locatiemarkten, vervuiling en planschade. Per project wordt er geïnclassificeerd of er sprake is van risico's. Deze worden zoveel mogelijk gekwantificeerd.

Generieke risico's

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.

Risicobeheersing

bestaat uit het nemen van maatregelen op basis van een beoordeling. Bij het beheersen van risico's is er sprake van maatregelen die worden genomen op basis van een beoordeling. Hierbij worden meestal vier opties 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.

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 vastgoed markt. 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. 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	Berekend Risico	Risicobuffer in GREX	MPG 2024	Opmerkingen
		25%	Risicoprofiel	
Grift III	3.000	-	3.000	
t Fabriek Zuid II	150.000	180.000	-	Risico lager dan buffer 25% in Grex
Subtotaal bedrijventerreinen	153.000	180.000	3.000	
De Gerner Marke	1.000	-	1.000	
Oosterdalfsen	-	52.000	-	
Westerbouwlanden Noord	46.000	698.000	-	Risico lager dan buffer 25% in Grex
Agnietencollege	-	104.000	-	
De Nieuwe Landen	-	57.000	-	
De Nieuwe Landen II	3.000	80.000	-	Risico lager dan buffer 25% in Grex
Muldersweg I	6.000	-	6.000	
Muldersweg II	6.000	32.000	-	Risico lager dan buffer 25% in Grex
De Wieken	-	-	-	
Subtotaal woningbouwlocaties	62.000	1.023.000	7.000	
Ontwikkeling rente +1%	242.000		242.000	
Ontwikkeling kosten +1%	218.000		218.000	
Ontwikkeling opbrengsten +/- 1%	174.000		174.000	
Voorbereiding	275.000		275.000	
POC methode	400.000		400.000	
VPB	300.000		300.000	
Subtotaal generieke risico's	1.609.000		1.609.000	
Totaal	1.824.000	1.203.000	1.619.000	Risico tbv berekening voorziening

Tabel 10

Projectrisico's

In bovenstaande tabel geeft in het bovenste deel de project risico's weer. Het betreft hier risico's die niet binnen de 25% risicobuffer kunnen worden opgevangen. Deze zijn € 3.000 voor de bedrijventerreinen en € 7.000 voor de woningbouw. De overige risico's kunnen binnen de grondexploitaties worden opgevangen.

Generieke risico's

In de risico inschatting is een risico opgenomen voor stijgende rente. Voor het risico op een rentestijging van 1% is bovenop het huidige werkelijke risico een risicobuffer opgenomen.

Verdere risico's hebben betrekking op het risico van prijsstijgingen en opbrengstendaling. In de actualisaties is gerekend met de huidige grondprijzen (Nota van Uitgangspunten, feb 2024). Door de stijgende kosten en fluctuerende VON-prijzen in het afgelopen jaar blijft het risico bestaan dat toekomstige ontwikkelingen wellicht niet volledig aansluiten bij de uitgangspunten in de berekeningen. De verwachting is dat de geprognosticeerde stijging van grondprijzen vanaf 2025 wel kan worden doorgevoerd

In de afgelopen periode is er sprake van hoge inflatiecijfers en stijgende rente. Onder andere veroorzaakt door schaarste op de markt en de wereldwijde economische en maatschappelijke onstabiliteit. Voor de komende tijd is het niet duidelijk hoe één en ander zich zal ontwikkelen. Het is daarom lastig in te schatten hoe groot de impact hiervan is op de grondexploitaties. Dit heeft betrekking op de stijging in kosten, maar ook de mogelijkheid om dit door te vertalen in de VON-prijzen en de

uiteindelijke grondprijzen. De effecten zijn niet expliciet meegenomen in de risicoanalyse, maar zullen gedekt moeten worden uit het risico voor de algemene kosten- en opbrengstenstijging.

Risico's projecten in voorbereiding

In 2024 worden naar verwachting een aantal grondexploitaties ter vaststelling aangeboden. Deze projecten brengen in de huidige conjunctuur en woningmarktontwikkelingen al in de voorbereidingsfase risico's met zich mee. Denk aan de programmering en daarmee grondopbrengsten en onvoorziene kosten als bijvoorbeeld bijgesteld en gewijzigd beleid (landelijk, provinciaal, gemeentelijk), archeologie, waterberging en stikstof.

Op basis van een eerste inventarisatie wordt dit risico berekend op ca. € 275.000.

POC Methode

In het risico profiel is rekening gehouden met het risico dat op basis van de vastgestelde methode voor winstnemingen het reeds genomen resultaat terug geboekt moet worden. In 2022 is door aanpassingen in de exploitaties een bedrag van ca. € 0,5 mln. aan winst teruggedraaid. In 2023 kon er ca. € 859.000 winst genomen worden. In het risicoprofiel is echter rekening gehouden met de situatie dat er nogmaals een terugboeking plaats moet vinden. De omvang van dit risico is geraamd op 10% van het geraamde resultaat van alle grondexploitaties op eindwaarde (€ 4.212.366), afgerond € 400.000.

Reserveringen

Onder reserveringen zijn kosten opgenomen die niet zijn of mogen worden opgenomen in de grondexploitaties maar die wel een hoge mate van zekerheid hebben dat deze kosten door de gemeente gedragen moeten worden. In Dalfsen betreft dit de vennootschapsbelasting (VpB) die de gemeente verschuldigd is over de grondexploitaties.

Totaal Risico

Op basis van het bovengenoemde is een risicototaal van ruim € 1,619 mln. berekend. Bij de inschatting van de risico's wordt er rekening mee 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.

4.2 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 grondexploitaties.

De hoogte van de reserve wordt bepaald op basis van de risico's die gelopen worden, of kosten die nog geclaimd kunnen worden uit de reserve (vennootschapsbelasting). Bij het bepalen van de risico's wordt rekening gehouden met het feit dat bij winstgevendende exploitaties 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 mln. Op basis van de huidige risicoschatting is minimaal niveau van de reserve van € 1,619 mln. benodigd.

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:

Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties	2019	2020	2021	2022	2023
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.400.000	2.300.000	1.500.000	1.734.000	1.619.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	4.787.000	2.679.000	2.433.000	902.000	2.142.000
Van Reserve grondexploitaties aan Algemene reserve vrij	2.387.000	379.000	933.000	-832.000	523.000

Tabel 11

In 2023 is het mogelijk om de algemene reserve vrij besteedbaar aan te vullen vanuit algemene reserve grondexploitaties. Deze mogelijke vrijval wordt met name veroorzaakt door een positief resultaat binnen de grondexploitatie Westerbouwlanden Noord.

Opbouw Reserve tot en met 01-01-2024

Reserve per 31-12-2022	2022	902.000
Overboeking vanuit algemene reserve per 31-12-2022	2022	-832.000
Reserve per 1-1-2023	2023	1.734.000
Resultaat grondexploitaties per 31-12-2023	2023	786.678
Afgesloten projecten per 31-12-2023	2023	-
VPB 2023 (voorlopige aanslag)	2023	-302.344
Afboeking voorbereiding n.v.t. conform BBV	2023	-
Algemene kosten	2023	-76.000
Reserve na boeking per 31-12-2023		2.142.334
Benodigde t.b.v.risico's per 1-1-2024	2023	1.619.000
Verschil		523.334

Tabel 12