



Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025

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.....	11
3	BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN.....	12
3.1	VOORBEREIDINGSKREDIETEN	12
4	RISICOMANAGEMENT / WEERSTANDSVERMOGEN	13
4.1	RISICOMANAGEMENT	13
4.2	WEERSTANDSVERMOGEN	16

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De MPG 2025 gaat in op de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen binnen grondexploitaties. 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 projecten worden toegelicht in hoofdstuk 4, gevolgd door het risicomanagement en de benodigde algemene reserve grondexploitaties in hoofdstuk 5.

In de vertrouwelijke bijlage bij de MPG 2025 zijn de kasstroomoverzichten per exploitatie opgenomen.

Samenvatting

1.3 Algemene ontwikkelingen

Nota van uitgangspunten

Op basis van het advies uit het rekenkameronderzoek is in december 2024 een 'Nota van Uitgangspunten' opgesteld voor de grondexploitaties. Deze is door het college vastgesteld en met een memo (NvU 2025) ter informatie naar de raad gestuurd. De nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

Economische ontwikkelingen

Door de aanhoudende onrust in de wereld, (oorlogen in Oekraïne, Gaza, economische onzekerheid importheffingen, etc.) is er nog steeds sprake van instabiliteit in de wereldeconomie. Ook is er nog steeds sprake van een vluchtelingenstroom richting Europa. Door internationale en nationale afspraken over de opvang van deze vluchtelingen is de druk op huisvesting nog steeds groot. Op macro-economisch niveau was er door wereldwijde instabiliteit en schaarste sprake van een toenemende stijging in kosten. Het afgelopen jaar is deze stijging echter wel gestabiliseerd en komt zijn de bouwkosten minder hard gestegen dan voorgaande jaren. Ook de woningmarkt trekt weer aan. Daarbij valt wel op dat de vraag naar goedkope en middel dure woningen harder stijgt dan de vraag naar dure woningen.

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 het onlangs vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 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. 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 waaronder de nieuwe locaties 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 bleek dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat de krapte groter is dan bij het vorige onderzoek. Met het in ontwikkeling nemen van de nieuwe woningbouwlocaties in Dalfsen, Hoonhorst en Lemelerveld zal het aanbod van nieuwbouwwoningen weer toenemen en de krapte naar verwachting wat afnemen.

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 € 405.000) en middenhuur (tussen 900,- en € 1.185,- per maand, prijspeil begin 2025) en 30% dure koop en dure huur (vrijesector).

In het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029 is aansluiting gezocht bij de Woondeal.

In de Woondeal staan een aantal kritische succesfactoren benoemd zoals: voldoende personele capaciteit, stikstof, regionaal maatwerk en voldoende investeringsruimte van corporaties. In 2025 zal de Woondeal herijkt (geactualiseerd) worden. Er worden geen grote wijzigingen voorzien, het gaat met name om actualisatie van woningbouw aantallen en sleutelprojecten.

Landelijk Gebied

In het landelijk gebied spelen verschillende opgaven en transities. 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 transities. Ze vragen namelijk allemaal om ruimte en grond. Deze gronddruk kan een prijsopdrijvende werking hebben.

Bijkomend gevolg van deze opgaven en transities is dat jurisprudentie zich constant ontwikkelt en hiermee beleid inhaalt. Denk hierbij aan de recente uitspraak (18 december 2024) van de Raad van State over het intern salderen van stikstof. Vooralsnog lijkt deze uitspraak alleen effect te hebben voor de ontwikkeling van de locatie Waterinkweg te Lemelerveld. Dit vanwege onder ander de nabijheid van het Natura 2000 gebied De Lemelerberg. Of en in welke vorm en mate de uitspraak daadwerkelijk effect zal hebben is nog niet bekend. Voorlopig wordt uitgegaan van een beperkt effect en van een vrijwel ongewijzigde uitvoering van de ontwikkeling.

Er kan niet worden uitgesloten dat nieuwe uitspraken of jurisprudentie wel invloed zullen hebben op de ontwikkeling Waterinkweg of op andere (toekomstige) ontwikkelingen binnen de gemeente Dalfsen.

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 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 beekdalén, het vergroten van de grondwatervoorraad, het verbeteren van de bodem en vermindering van de versterking van de bodem.

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, Waterinkweg en De Koele II vallen middels een ter inzagelegging in 2023 nog onder het "oude regime" en zijn in 2024 door de raad vastgesteld. Deze plannen zijn verwerkt in het MPG 2025.

1.4 Resultaten grondexploitatie

Financiële samenvatting

Stand algemene reserve grondexploitaties per 1-1-2024	1.619.000
Resultaat grondexploitaties 2024	1.343.000
Algemene reserve grondexploitaties na verrekening resultaat 2024	2.962.000
Benodigde risicobuffer op basis van risicoanalyse	3.127.000
Tekort Algemene reserve grondexploitaties aan te vullen vanuit Algemene reserve vrij besteedbaar	165.000

Tabel 1

Toelichting op hoofdlijnen

In 2024 zijn de grondexploitaties De Koele II te Hoonhorst, Oosterdalfsen Noord te Dalfsen en Waterinkweg te Lemelerveld vastgesteld. Het betreft in alle gevallen woningbouwlocaties met een woningbouwomvang van respectievelijk 82, 206 en 374 woningen. In dit MPG is het resultaat per 1-1-2025 van de lopende grondexploitaties, inclusief de drie nieuwe ontwikkelingen, berekend.

Per grondexploitatie worden de cijfers geactualiseerd en de eindprognoses opnieuw berekend. Voor de grondexploitaties met een positieve eindprognose geldt dat op basis van de voortgang tot en met 2024 wordt beoordeeld of er sprake is van tussentijds resultaat. Als uit de berekening van het tussentijds resultaat blijkt dat in eerdere jaren 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 2024 is gegeven in Tabel 2.

De berekening van het voorlopig resultaat is niet gewijzigd. Het voorlopige resultaat per grondexploitatie is berekend conform de door de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorgeschreven POC methode (Percentage Of Completion). 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 project beter in beeld.

Als een grondexploitatie een negatieve eindprognose kent wordt een verliesvoorziening getroffen. Bij de actualisatie MPG 2025 laten de projecten Muldersweg I, De Koele II en Oosterdalfsen Noord een verlies zien. De getroffen verliesvoorziening heeft de hoogte van dit verlies op startwaarde per 1-1-2025. 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 overstijgt de benodigde risicobuffer het resultaat over 2024 en is er een dotatie vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar aan de algemene reserve grondexploitaties nodig. Deze dotatie komt hoofdzakelijk tot stand door de risico's die de nieuwe ontwikkelingen met zich meebrengen als gevolg van een lange looptijd en het feit dat een groot deel van de kosten en alle opbrengsten nog gerealiseerd moeten worden.

Als gekeken wordt naar de totale winstnames die zijn gerealiseerd op de lopende grondexploitaties tot eind 2024, dan is in het verleden op deze exploitaties (inclusief terugboekingen) circa € 11,5 mln. (Tabel 3) aan winsten gerealiseerd. Na verrekening van winst- en de verliesnemingen op de grondexploitaties, het resultaat van de afgesloten complexen, VpB en overige kosten resteert er een algemene reserve grondexploitaties van € 2.962.000. Op basis van de risicoanalyse per 01-01-2025 is € 3.127.000 aan reserve noodzakelijk.

Er is hiermee een dotatie van € 165.000 vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar aan de algemene reserve grondexploitaties nodig.

In de actualisatie van het MPG 2025 zijn drie projecten met een negatief resultaat, dat betreft de grondexploitaties Muldersweg I (met een negatief resultaat op startwaarde van € 223.000), De Koele II (met een negatief resultaat op startwaarde van € 73.000) en Oosterdalfsen Noord (met een negatief resultaat op startwaarde van € 227.000). De startwaarden van De Koele II en Oosterdalfsen Noord zijn als voorziening opgenomen. Voor Muldersweg is er een mutatie van de verliesvoorziening noodzakelijk. Per saldo betekent dit dat er in 2024 een aanvullend dotatie van € 456.000 heeft plaatsgevonden in de voorziening voor deze grondexploitaties.

In 2024 zijn er 4 projecten afgesloten, dat zijn Agnietencollege, De Wieken, Nieuwe landen en Nieuwe landen II. In 2025 zullen er naar verwachting nog enkele projecten worden afgesloten. Dit betreft het woningbouw project Gerner Marke en het bedrijventerrein de Grift III.

In onderstaand overzicht zijn de resultaten over 2024 van de lopende projecten per 1-1-2025 opgenomen.

Project	Locatie	Mutatie voorlopig resultaat	
Grift III	Nieuwleusen	250.000	Tussentijdse winstname
't Febriek Zuid II	Lemelerveld	71.000	Tussentijdse winstname
De Gerner Marke	Dalfsen	45.000	Tussentijdse winstname
Oosterdalfsen	Dalfsen	-29.000	Terugboeking winstname
Westerbouwwanden Noord	Nieuwleusen	669.000	Tussentijdse winstname
Muldersweg II	Oudleusen	23.000	Tussentijdse winstname
Subtotaal		1.029.000	
		Mutatie voorziening	
Muldersweg I	Oudleusen	-156.000	Dotatie aan Verliesvoorziening
De Koele II	Nieuwleusen	-73.000	Dotatie aan Verliesvoorziening
Oosterdalfsen Noord	Dalfsen	-227.000	Dotatie aan Verliesvoorziening
Subtotaal		-456.000	
		Mutatie overige projecten	
Overige verrekeningen	Diverse locaties	-	
Afgesloten projecten	Diverse locaties	-	
Subtotaal		-	
Totaal		573.000	

Tabel 2

1.5 Verwachte resultaten op de grondexploitaties

Het verwachte geconsolideerde resultaat op startwaarde bedraagt € 4,51 mln. (MPG 2024/jaarrekening 2023: € 3,76 mln.). Dit ligt daarmee hoger dan vorig jaar, de toename wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het afsluiten van de verlieslatende grondexploitatie De Wieken, aangepaste grondprijzen en de toevoeging van de drie nieuwe vastgestelde grondexploitaties (De Koele II, Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg), welke per saldo een positief resultaat van circa twee ton hebben.

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Eindwaarde exclusief winstneming	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening
Bedrijventerreinen	3.247.583	1.193.284	1.103.222	2.193.284	1.090.669	-
Woningbouw	16.141.756	3.790.486	3.408.059	13.197.040	10.404.058	-523.000
Restcomplexen incl. afgesloten	2.080.204	-	-	-	2.968.509	-889.000
Totaal	21.469.543	4.983.770	4.511.281	15.390.324	14.463.236	-1.412.000

Tabel 3

Om een volledig beeld te hebben van de gerealiseerde winsten c.q. verliezen per project en op totaalniveau zijn onderstaande overzichten gemaakt. De winstgevende grondexploitatie Waterinkweg is niet opgenomen omdat er nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd (conform POC methode).

Voorlopig resultaat		Stand 31-12-2021	Mutatie 2022	Stand 31-12-2022	Mutatie 2023	Stand 31-12-2023	Mutatie 2024	Stand 31-12-2024
Grift III	Nieuwleusen	1.000.000	-79.000	921.000	-152.000	769.000	250.419	1.019.419
't Febriek Zuid II	Lemelerveld	-	-	-	-	-	71.251	71.251
De Gerner Marke	Dalfsen	4.324.554	-65.000	4.259.554	-16.000	4.243.554	45.120	4.288.674
Oosterdalfsen	Dalfsen	1.784.000	25.000	1.809.000	22.000	1.831.000	-29.451	1.801.549
Westerbouwwanden Noord	Nieuwleusen	3.298.000	-363.000	2.935.000	687.000	3.622.000	669.021	4.291.021
Muldersweg II	Oudleusen	-	-	-	-	-	22.814	22.814
Totaal		10.406.554	-482.000	9.924.554	541.000	10.465.554	1.029.173	11.494.727

Tabel 4

Project	Locatie	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
Muldersweg I	Oudleusen	-67.000	-156.000	-223.000
De Koele II	Nieuwleusen	-	-73.000	-73.000
Oosterdalfsen Noord	Oudleusen	-	-227.000	-227.000
Totaal		-67.000	-456.000	-523.000

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 2025 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 31-12-2024	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Eindwaarde exclusief winstneming	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
Grift III	Nieuwleusen	-78.061	14.361	14.079	1.014.361	1.019.419	-	2025
t Febriek Zuid II	Lemelerveld	3.325.644	1.178.923	1.089.143	1.178.923	71.251	-	2028
Totaal		3.247.583	1.193.284	1.103.222	2.193.284	1.090.669		

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 Febriek Zuid II: De grondexploitatie van het bedrijventerrein 't Febriek Zuid II is in maart 2023 samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Het bouw- en deels woonrijp maken is de afgelopen periode uitgevoerd en bijna afgerond. De kavelverkoop is in 2024 gestart en er zijn in dat jaar twee kavels verkocht, voor de overige kavels zijn grotendeels al optieovereenkomsten of verkoopovereenkomsten getekend. De afronding van het woonrijp maken, inritten etc., zal de komende jaren gebeuren. Dit in aansluiting op de kavelverkoop.

2.2 Woningbouw

Project	Locatie	Boekwaarde 31-12-2024	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Eindwaarde exclusief winstneming	Gerealiseerd resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
De Gerner Marke	Dalfsen	105.558	-25.881	-25.374	4.298.673	4.288.674	-	2025
Oosterdalfsen	Dalfsen	-736.550	64.865	61.124	1.848.865	1.801.549	-	2026
Westerbouwlanden Noord	Nieuwleusen	2.507.559	3.520.181	3.188.337	6.818.181	4.291.021	-	2029
Muldersweg I	Oudleusen	-97.592	-231.121	-222.146	-231.121	-	-223.000	2026
Muldersweg II	Oudleusen	96.614	214.660	198.313	214.660	22.814	-	2027
De Koele II	Hoonhorst	1.621.290	-87.936	-72.138	-87.936	-	-73.000	2034
Oosterdalfsen Noord	Dalfsen	10.437.029	-282.145	-226.919	-282.145	-	-227.000	2035
Waterinkweg	Lemelerveld	2.207.849	617.863	506.863	617.863	-	-	2034
Totaal		16.141.756	3.790.486	3.408.059	13.197.040	10.404.058	-523.000	

Tabel 7

De Gerner Marke: Alle bouw kavels 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 het project in 2025 afgesloten kan worden.

Oosterdalfsen: De particuliere woningbouw kavels zijn door de gemeente uitgegeven. In Oosterdalfsen Zuid is gestart met de uitgifte van 5 woon-werk kavels 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. Verwacht wordt dat ook dit project in 2025 afgesloten kan worden.

Westerbouwlanden Noord: In dit plangebied is nog ruimte voor de verkoop van 59 woningen. In het kader van de zoektocht naar meer betaalbare woningen is het afgelopen jaar (2024) de mogelijkheid onderzocht om grote vrije sector kavels om te zetten naar rijwoningen. In 2024 zijn 7 stuks vrijstaande woningen (dure segment) omgezet naar 12 stuks "Zonder1-kap" woningen (betaalbare segment). Dit heeft geresulteerd in een toename van 12 betaalbare woningen en per saldo 5 woningen extra binnen de ontwikkeling. Ook met betrekking tot de komende uitgiftes zal gekeken worden naar de mogelijkheid tot omzetting van kavels. Wanneer een omzetting ruimtelijk en/of financieel grote impact heeft op de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten zal de raad vooruitlopend op de omzetting hierover worden geïnformeerd of om besluitvorming worden gevraagd.

Muldersweg I: De laatste CPO woningen zijn in 2024 uitgegeven. Daarmee zijn alle bouw kavels in het woonuitbreidingsgebied Muldersweg fase I zijn uitgegeven en zijn de woningen gereed of in aanbouw. Er zijn starterswoningen en vrije sector woningen gerealiseerd. Het woonrijp maken zal starten na de bouw van deze woningen, naar verwachting in 2025-2026. Ten opzichte van de grondexploitatie per 01-01-2024 is het resultaat verslechterd. Dit komt voort uit de nadere uitwerking van de nabetalingsregeling met de vorige grondeigenaren en een wijziging in de te verkopen kavels in 2024. Per 1-1-2025 is een voorziening van € 223.000 getroffen ter dekking van het tekort in de grondexploitatie.

Muldersweg II

In 2023 is gestart met het bouwrijp maken. Eind 2023 is ook begonnen met de uitgifte van bouw kavels in dit woonuitbreidingsgebied. Per 1-1-2024 zijn er 4 kavels verkocht waarvan 1 aan de corporatie Vechthorst ten behoeve van de ontwikkeling van 6 sociale huurwoningen. De overige kavels komen vanaf 1-1-2025 in de verkoop.

De Koele II

In het voorjaar van 2024 is de grondexploitatie De Koele II vastgesteld. Het project bevat 82 woningen waaronder 20 sociale huurwoningen en 19 goedkope koopwoningen. Het bouwrijp maken zal naar verwachting in de tweede helft van 2025 starten. Punt van aandacht binnen deze ontwikkeling is de waterberging en afvoer. Voor een goede afwikkeling hiervan is een overeenkomst gesloten met aangrenzende grondeigenaren, doormiddel van grondaankoop/ruil van gronden kan de benodigde waterberging en afvoer worden gerealiseerd. In de grondexploitatie De Koele II is een mogelijke opbrengstvermindering van circa € 237.000,- opgenomen. De achtergrond van deze voorziening ligt in de mogelijke noodzaak tot het aanpassen van de kaveloppervlakten per woningtype ten behoeve van een marktconforme grondwaarde waardoor de opbrengsten kunnen afwijken. De eerste uitgifte van bouw kavels in de ontwikkeling De Koele II is gepland in 2026. Per 1-1-2025 is een voorziening van € 73.000 getroffen ter dekking van het tekort in de grondexploitatie.

Oosterdalfsen Noord

In 2024 is de grondexploitatie Oosterdalfsen Noord vastgesteld. Het project bevat 374 woningen waaronder 118 sociale huurwoningen en 94 goedkope koopwoningen. In de tweede helft van 2025 zullen de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken starten. De eerste uitgifte van bouw kavels in de ontwikkeling Oosterdalfsen Noord is gepland in 2026. Daarnaast is er, evenals bij De Koele II en Waterinkweg, een mogelijke opbrengstvermindering ten behoeve van een marktconforme grondwaarde van circa € 700.000,- opgenomen in de grondexploitatie. Per 1-1-2025 is een voorziening van € 227.000,- getroffen ter dekking van het tekort in de grondexploitatie.

Waterinkweg

In 2024 is ook de grondexploitatie Waterinkweg vastgesteld. Het project bevat 206 woningen waaronder 64 sociale huurwoningen en 73 goedkope koopwoningen. Het bouwrijp maken zal naar verwachting in de tweede helft van 2025 starten. Punt van aandacht binnen de ontwikkeling is het risico verwerken van de spuitzones aan de noord- en oostzijde van de ontwikkeling. De mogelijke kosten van het inpassen van de zones bedragen circa € 455.000,-. Het betreft de aanleg van een volwaardige haag en een bijstelling van de uitgeefbare oppervlakte. Deze kosten zijn opgenomen niet opgenomen in de grondexploitatie maar als risico benoemd. Daarnaast is er, evenals bij Oosterdalfsen Noord en De Koele II, een mogelijke opbrengstvermindering ten behoeve van een marktconforme grondwaarde van circa € 390.000,- opgenomen in de grondexploitatie. De eerste uitgifte van bouw kavels in de ontwikkeling Waterinkweg is gepland in 2026.

2.3 Afgesloten projecten

Er zijn in 2024 vier woningbouw projecten afgesloten. Dit zijn De Wieken, Agnietencollege en Nieuwelanden I en Nieuwelanden II. Het resultaat van de grondexploitaties wordt verwerkt in de Reserve Grondexploitaties danwel gedekt vanuit de voorzieningen.

In de onderstaande tabel is het resultaat van de afgesloten grondexploitaties per 31-12-2024 en het te nemen resultaat na eerdere winstnemingen en mutaties in 2024 weergegeven.

Resultaat afgesloten projecten		Geprognoseerde Eindwaarde	Mutatie Eindwaarde	Werkelijke Eindwaarde 31-12-2024	Reeds genomen winst	Nog te nemen Resultaat
Agnetencollege	Nieuwleusen	905.000	38.000	943.000	845.000	98.000
De Wieken	Nieuwleusen	-906.000	17.000	-889.000	-	17.000
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	582.000	175.000	757.000	574.000	183.000
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	1.259.000	11.000	1.270.000	966.000	304.000
Totaal		1.840.000	241.000	2.081.000	2.385.000	602.000

Tabel 8

Indien noodzakelijk is vanuit deze projecten budget, de zogenaamde bruidsschat”, overgemaakt aan het complex “afgesloten complexen”. Vanuit dit complex kunnen dan de nog resterende werkzaamheden worden uitgevoerd het betreft hier de projecten Nieuwelanden I en II. In De Wieken en het Agnetencollege zijn alle werkzaamheden met betrekking tot de grondexploitatie afgerond in 2024.

De “bruidsschat” vanuit de afgesloten projecten is hieronder weergegeven.

Project	Locatie	NTB 31-12-2024
WRM Omloop	Nieuwleusen	18.977
Waterfront	Dalfsen	2.021
De Koele	Hoonhorst	43.002
De Koppeling	Lemelerveld	4.639
De Nieuwe Landen	Lemelerveld	25.000
De Nieuwe Landen II	Lemelerveld	65.000
Overige complexen	-	-
Totaal		158.640

Tabel 9

De verwachting is dat in 2025 ook enkele projecten kunnen worden afgesloten, dat zijn in eerste instantie de woningbouwontwikkeling De Gerner Marke en mogelijk het bedrijventerrein De Grift III.

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. De hogere voorziening voor Muldersweg komt voort uit een nadere uitwerking van de nabetalingsregeling met de voormalige grondeigenaren en door een wijziging in de nog uit te geven gronden per 2024. De voorziening ten behoeve van Oosterdalfsen Noord is in aansluiting op de vastgestelde verliesgevende grondexploitatie 2024.

Project	Locatie	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
Muldersweg I	Oudleusen	-67.000	-156.000	-223.000
De Koele II	Nieuwleusen	-	-73.000	-73.000
Oosterdalfsen Noord	Oudleusen	-	-227.000	-227.000
Totaal		-67.000	-456.000	-523.000

Tabel 10

3 Beschikbare grondvoorraden

3.1 Voorbereidingskredieten

Voordat een project 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 1-1-2024 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. Wel moet er een voorziening getroffen worden voor de projecten die langer dan vijf jaar in voorbereiding zijn. Deze voorziening is getroffen ten laste van de algemene dienst.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de lopende voorbereidingskosten en de opbouw van de benodigde voorziening.

Omschrijving	Locatie	Startjaar	Beschikbaar gesteld per 31-12-2023	Aanvullend krediet 2024	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2023	Investerings 2024	Totale investering 31-12-2024	Resterend 31-12-2024	Voorziening per 31-12-2024
Kiezebrink	Dalfsen	2018	225.000	-	225.000	139.550	499	140.049	84.951	141.000
Palthelanden	Nieuwleusen	2021	325.000	-	325.000	122.966	76.906	199.871	125.129	-
Achter de Molen	Hoonhorst	2016	20.000	-	20.000	55.555	235	55.790	-35.790	56.000
Vitens locatie	Dalfsen	2019	50.000	-	50.000	10.459	5.246	15.705	34.295	16.000
Het Engelland	Dalfsen	2024	-	250.000	250.000	-	178.000	178.000	72.000	-
Totaal			620.000	250.000	870.000	328.529	260.886	589.416	280.584	213.000

Tabel 11

Kiezebrink, Dalfsen, woningbouw: 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 2025 een stedenbouwkundig plan op te stellen. Omdat deze ontwikkeling al langer dan 5 jaar loopt is een voorziening getroffen van € 141.000,-.

Achter de Molen, Hoonhorst, woningbouw: 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. Omdat deze ontwikkeling al langer dan 5 jaar loopt is een voorziening getroffen van € 56.000,-.

Vitens, Dalfsen, woningbouw: 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. Omdat deze ontwikkeling al langer dan 5 jaar loopt is een voorziening getroffen van € 16.000,-.

Palthelanden, Nieuwleusen, woningbouw: Op dit moment wordt gewerkt aan een eerste stedenbouwkundige uitwerking voor de locatie Palthelanden (voormalig Oosterbouwlanden). In de loop van 2025 zal deze uitwerking inclusief een financiële haalbaarheid berekening ter informatie en consultatie worden voorgelegd aan de raad. Hierna zullen de aanbevelingen van de raad worden verwerkt in een verdere uitwerking en detaillering van het stedenbouwkundig ontwerp.

Engelland, Dalfsen, woningbouw: In 2024 is gestart met de vererving van gronden in het plangebied Engelland. Tevens is een begin gemaakt met de eerste stedenbouwkundige uitwerking binnen de richtlijnen van de omgevingswet. Dit ten behoeve van mogelijk toekomstig kostenverhaal. Eind 2024 is een deel van het plangebied aangewezen als mogelijke locatie voor een AZC. Deze aanwijzing vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

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 getaxeerd. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2023. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Volgens de BBV regelgeving hoeven “warme gronden”, gronden welke via besluitvorming etc. aangewezen zijn als te ontwikkelen, niet meer te worden afgewaardeerd. De onlangs aangekochte gronden zoals bijvoorbeeld de gronden ten behoeve van de ontwikkeling Engelland vallen hier ook onder en hoeven daarom niet te worden afgewaardeerd. Het voornemen is wel om de gronden welke niet als “warme gronden” kunnen worden aangemerkt in de loop van 2025 te taxeren. Hiermee wordt een actueel beeld verkregen van de waarde van de gronden die de gemeente in eigendom heeft.

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. Het is dus niet meer vanzelfsprekend dat hoge aankooprijzen worden gedekt vanuit de bouwgrondverkoop. Hierdoor komen de onderhandelingen bij grondaankopen ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen ook onder druk te staan alsmede het actieve grondbeleid van de gemeente. De gemeente zal in de toekomst wellicht niet meer alle gronden binnen een ontwikkeling in eigendom hebben of kunnen verkrijgen.

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 of tegenvallende verkopen, worden zoveel mogelijk opgevangen binnen de grondexploitaties. Voor de nieuwe grondexploitaties (vastgesteld in 2024) De Koele II, Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg zijn binnen de grondexploitaties risicovoorzieningen opgenomen met betrekking tot mogelijke prijsaanpassingen in de kavelverkoop. De achtergrond van deze risicovoorzieningen ligt in de mogelijke noodzaak tot het aanpassen van de kaveloppervlakten per woningtype ten behoeve van een marktconforme grondwaarde waardoor de opbrengsten kunnen afwijken. Voor Waterinkweg is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid tot plaanpassing in verband met spuitzones, het financieel effect hiervan is niet opgenomen in de risicovoorziening binnen de grondexploitatie maar separaat verwerkt in de risicovoorziening. Binnen de grondexploitatie Westerbouwlanden Noord is een risicovoorziening getroffen voor het afdekken van het financieel effect van een herverkaveling. Het gaat hierbij om het mogelijk omzetten van vrijstaande en twee onder één kap woningen (kavels) naar rijwoningen waaronder sociale huurwoningen.

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, locatiekenmerken, vervuiling en planschade. Per project wordt er geïnventariseerd 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 projecten 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 projecten 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 project opgenomen. Op het moment dat projecten 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 25%	Risicoprofiel MPG 2025	Opmerkingen
Grift III	-	4.000	-	
t Fabrik Zuid II	30.000	272.000	-	Risico lager dan buffer 25% in GREX
Subtotaal bedrijventerreinen	30.000	276.000	-	
De Gerner Marke	-	-	-	
Oosterdalfsen	-	15.000	-	
Westerbouwlanden Noord	630.000	797.000	-	Risico lager dan buffer 25% in GREX
Muldersweg I	-	-	-	
Muldersweg II	-	50.000	-	
De Koele II	-	-	-	
Oosterdalfsen Noord	-	-	-	
Waterinkweg	455.000	127.000	328.000	Berekend risico minus risicobuffer 25% in GREX
Subtotaal woningbouwlocaties	1.085.000	989.000	328.000	
Ontwikkeling rente +1%	429.000	-	429.000	Voor de jaren 2026, 2027, 2028
Ontwikkeling kosten +1%	619.000	-	619.000	Voor de jaren 2026, 2027, 2028
Ontwikkeling opbrengsten +/- 1%	1.162.000	-	1.162.000	Voor de jaren 2026, 2027, 2028
Risico's voorbereiding	189.000	-	189.000	
Risico POC methode	100.000	-	100.000	
VpB	300.000	-	300.000	
Subtotaal generieke risico's	2.799.000	-	2.799.000	
Totaal	3.914.000	1.265.000	3.127.000	Risico tbv berekening voorziening

Tabel 12

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 niet aanwezig voor de bedrijventerreinen en € 328.000 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, een sterkere kostenstijging dan geprognoseerd van 1% en een mindere opbrengstenstijging dan geprognoseerd van 1%. Deze fluctuaties zijn berekend voor de jaren 2026, 2027 en 2028. Voor deze marktrisico's is een risicobuffer opgenomen.

In de actualisaties is gerekend met de huidige grondprijzen. Deze grondprijzen zijn per 2025 verhoogt (NvU 2025, dec. 2024). Voor de komende tijd is de verwachting dat zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant een relatief sterke ontwikkeling wordt doorgemaakt. Hiermee is rekening gehouden in de rekenparameters voor de grondexploitaties. Echter, het is niet duidelijk of deze prijsontwikkelingen zich gaan voordoen op de wijze waarop ze zijn opgenomen in de grondexploitaties. Dit heeft betrekking op de rente, stijging in kosten, maar ook de mogelijkheid om dit door te vertalen in de grondprijzen en uiteindelijke VON-prijzen. De effecten zijn niet expliciet meegenomen in de risico analyse, maar worden gedekt uit het risico voor de algemene rente-, kosten- en opbrengstenstijging. Deze algemene risicoberekening is op dit moment sterk van invloed op de totale risicoreservering. Dit komt door de drie nieuwe ontwikkelingen waar een groot deel van de kosten en alle opbrengsten nog moeten worden gerealiseerd over meerdere jaren, te weten De Koele II, Oosterdalfsen Noord en Waterinkweg. Hierdoor zijn mogelijke fluctuaties in rente, kosten en opbrengsten van grote invloed op het resultaat van de grondexploitaties van deze ontwikkelingen.

Risico's projecten in voorbereiding

Momenteel zijn er vijf locaties in voorbereiding. 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 voortkomend uit bijvoorbeeld bijgesteld en gewijzigd beleid (landelijk, provinciaal, gemeentelijk), archeologie, waterberging en stikstof.

Op basis van een eerste inventarisatie wordt dit risico berekend op ca. € 189.000.

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 bijvoorbeeld door aanpassingen in de exploitaties circa € 0,5 mln. aan reeds genomen winst teruggedraaid. In 2023 en 2024 was er niet of beperkt sprake van het terugdraaien van winstneming. In het risicoprofiel per 01-01-2025 is daarom rekening gehouden met de situatie dat dit nogmaals gebeurd in beperktere omvang (€ 100.000).

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. Op basis van heffingen uit verleden jaren is dit bedrag bepaald op € 300.000.

Totaal Risico

Op basis van het bovengenoemde is een risicototaal van ruim € 3,127 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 Weerstandvermogen

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 € 3,127 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	2024
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.400.000	2.300.000	1.500.000	1.734.000	1.619.000	3.127.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	4.787.000	2.679.000	2.433.000	902.000	2.142.000	2.962.000
Van Reserve grondexploitaties aan Algemene reserve vrij besteedbaar	2.387.000	379.000	933.000	-832.000	523.000	-165.000

Tabel 13

In 2024 is er een dotatie vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar aan de algemene reserve grondexploitaties nodig. Deze dotatie komt hoofdzakelijk tot stand door de risico's die de nieuwe ontwikkelingen met zich meebrengen als gevolg van een lange looptijd en het feit dat een groot deel van de kosten en opbrengsten nog gerealiseerd moeten worden.

Opbouw Reserve tot en met 01-01-2025

Reserve per 31-12-2023	2023	2.142.000
Vrijval naar algemene reserve per 31-12-2023	2023	523.000
Reserve per 1-1-2024	2024	1.619.000
Resultaat grondexploitaties per 31-12-2024	2024	573.000
Afgesloten projecten per 31-12-2024	2024	602.000
VPB teruggave 2021-2022	2024	541.659
VPB 2024	2024	-308.774
Algemene kosten	2024	-65.000
Reserve na boeking per 31-12-2024		2.961.885
Benodigde t.b.v. risico's per 1-1-2025	2024	3.127.000
Verschil		-165.115

Tabel 14