

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Nota van uitgangspunten Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023
Portefeuillehouder	-	R.W.J. van Leeuwen (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Edwin Saathof
Contactgegevens	-	e.saathof@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	13 december 2022
Behandeling in raadsvergadering van	23 januari 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van de Nota van uitgangspunten Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023.

Toelichting:

Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties door het college vastgesteld voorafgaand aan het opstellen de MPG. Daarvoor is deze Nota van uitgangspunten opgesteld. De uitgangspunten worden gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties in het MPG 2023.

De Nota van uitgangspunten bevat naast de verkoopprijzen per m² van kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen, informatie over de uitgangspunten en parameters voor het berekenen van de huidige grondexploitaties voor de MPG 2023. Deze zijn gebaseerd op voornemens uit de Woonvisie van gemeente Dalfsen 2019 – 2024 en de vastgestelde kaders in de Nota Grondbeleid.

De verkoopprijzen van bouwrijpe grond per m² in de gemeente Dalfsen zijn voor 2023 gelijk aan die van 2022. De Nota van uitgangspunten gaat in op de actuele economische, conjuncturele en markt specifieke ontwikkelingen en welke factoren de grondprijzen beïnvloeden.

In de werksessie die volgt naar aanleiding van de aangenomen motie van 3 november 2022 wordt met de raad in breed perspectief ingegaan op ontwikkelingen op de woningmarkt. Denk hierbij aan woningbehoefte en -typering, verhoudingen in prijsklassen, grond(prijs)beleid en financiële aspecten die een rol spelen bij versnelling woningbouw in het betaalbare segment. Deze sessie vindt plaats in het 1^e kwartaal van 2023.

Financiën:

De uitgangspunten in deze nota worden gebruikt bij het opstellen van de MPG 2023. De financiële en fiscale gevolgen worden meegenomen in de MPG 2023.

Communicatie:

De nieuwe grondprijzen per m² voor 2023 worden zoals elk jaar gepubliceerd op de website van de gemeente.

Vervolg:

De nieuwe prijzen gelden voor alle nieuwe verkoopcontracten vanaf 1 januari 2023. Voor kavels die al zijn aangeboden vóór 1 januari 2023, blijven de aangeboden prijzen van toepassing tenzij dit contractueel anders is vastgelegd.

De uitgangspunten in deze nota worden gebruikt bij het opstellen van de MPG 2023. In de april 2023 wordt de MPG voorgelegd aan de raad.

Bijlage:

Nota van uitgangspunten MPG 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris / algemeen directeur
H.J. van der Woude



Nota van Uitgangspunten

MPG 2023



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	ALGEMEEN.....	2
1.2	ONTWIKKELINGEN.....	3
2	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	4
2.1	WONINGBOUWPROGRAMMA	4
2.2	BEDRIJFSLOCATIES.....	5
2.3	WOONWERK LOCATIES.....	5
3	REKENPARAMETERS	5
3.1	KOSTEN- EN OPBRENGSTENONTWIKKELING.....	6
3.2	RENTETOEREKENING	7
3.3	DISCONTERINGSVOET	7
3.4	MAXIMALE EXPLOITATIEDUUR VAN 10 JAAR	7
4	VERKOOPPRIJZEN	7
4.1	ONTWIKKELINGEN.....	8
4.2	VERKOOPPRIJZEN WONINGBOUW	8
4.3	VERKOOPPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	9
4.4	VERKOOPPRIJZEN SNIPPERGROEN	9
5	EINDPROGNOSES GRONDEXPLOITATIES	10
5.1	PERCENTAGE OF COMPLETION (POC)	10
5.2	NIEUWE WERKWIJZE VERWERKING VOORLOPIG RESULTAAT	10
5.3	AF TE SLUITEN PROJECTEN	10
6	BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN	10
6.1	VOORBEREIDINGSKREDIETEN	11
6.2	BESCHIKBARE GRONDPOSITIES	11
7	BESCHIKBARE RESERVES EN VOORZIENINGEN	12
7.1	ALGEMENE RESERVE GRONDEXPLOITATIES	12
7.2	VOORZIENINGEN.....	12
	BIJLAGE 1 GRONDPRIJZEN 2022 WONINGBOUW	14
	BIJLAGE 2 GRONDPRIJZEN 2022 BEDRIJVENTERREINEN	15

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Jaarlijks worden de uitgangspunten voor de Meerjarenbegroting Grondexploitaties door het college vastgesteld in deze nota van uitgangspunten. In deze nota staan de kaders waarbinnen de actualisaties van de grondexploitaties worden opgesteld. Deze nota van uitgangspunten is gebaseerd op het meest actuele beeld van de onderliggende portefeuille.

In de afgelopen jaren zijn er veel gronden uitgegeven voor woningbouw en industrieterreinen, een aantal locaties zit op dit moment in de afrondende fase. Om ook in de toekomst in de behoefte aan woningen en bedrijfsruimte te kunnen blijven voorzien, is ruimte benodigd om deze vraag te faciliteren. Daarom worden op dit moment een aantal nieuwe locaties ontwikkeld. Deze zijn in voorbereiding en worden, inclusief de bijbehorende grondexploitaties, naar verwachting in de loop van 2023 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze nota van uitgangspunten gaat in op de inschatting van de programmering, parameters voor het doorrekenen van de grondexploitaties, te hanteren grondprijzen voor de uitgaves in 2023, omgang met tussentijdse winstnemingen, beschikbare grondvoorraden en de stand van de reserves en voorzieningen.

Eind 2022 zijn de volgende grondexploitatie onderhanden:

Industrielocaties

- De Grift III

Woningbouwlocaties

- De Gerner Marke (afsluiten in 2022)
- Waterfront
- Oosterdalfsen
- Westerbouwlanden Noord
- Agnietencollege
- De Wieken
- De Nieuwe landen I
- De Nieuwe landen II
- De Koele (afsluiten in 2022)
- De Koppeling (afsluiten in 2022)
- Muldersweg
- Muldersweg II

Voor 2023 staat de vaststelling van de volgende grondexploitaties gepland:

- Oosterdalfsen Noord
- Koele
- Waterinkweg
- 't Febriek Zuid II

Bij de woningbouw en de bedrijventerreinen worden tot op heden (november 2022) nog steeds goede verkoopresultaten behaald. Al beginnen de effecten van de stijgende rente en oplopende bouwkosten als gevolg van de instabiliteit in de wereld merkbaar te worden. De woningbehoefte en daarmee de druk op de woningmarkt wat betreft de goedkopere prijsklassen is en blijft groot maar de markt en de financierbaarheid van vastgoed staan onder druk. De vooruitzichten voor woningkopers maar ook voor ontwikkelaars en bouwers zijn daarmee een stuk onzekerder geworden.

De prijzen van vastgoed stagneren in zowel de woningbouw als commercieel vastgoed al laten ze, ten opzichte van vorig jaar, nog steeds een stijging zien. In 2021 is een grondprijzen onderzoek gedaan door het bureau STEC. De hieruit gedistilleerde grondprijzen zijn geactualiseerd en zijn daarop getoetst aan de huidige markt waarbij tevens rekening is gehouden met recente ontwikkelingen zoals onder andere de bouwkostenstijgingen en de hypotheekrentewontwikkelingen. De uitkomsten hiervan zijn verderop in de nota van uitgangspunten opgenomen.

In het coalitiedocument 2022-2026 “Veel te doen in Dalfsen” is veel aandacht voor de krapte op de woningmarkt en hierin is het volgende opgenomen:

Er is een sterke vraag naar woningen, ook in onze gemeente. We vinden dat iedereen een plek moet hebben om te kunnen wonen. We willen daarom meer en sneller gaan bouwen. Hierbij richten we ons met name op starters en senioren, waarbij de focus ligt op de eigen inwoners. De veranderende vraag naar woningen en woonvormen hebben we in beeld door bij herhaling de behoefte van onze inwoners te peilen. Deze behoefte vertalen we in de daadwerkelijke plannen en welke type woningen gebouwd gaan worden. Hiermee proberen we de mogelijkheden tot doorstroming te bevorderen. We merken dat ook in Dalfsen de woningprijzen snel zijn gestegen. We zien dat het daardoor voor starters en jonge gezinnen moeilijk is een betaalbare woning te vinden. We zoeken daarom naar andere manieren die de prijs van wonen kunnen beïnvloeden. Zo willen we kijken naar de kavelprijzen en gaan we maatregelen nemen om starters en minder-kapitaalkrachtige inwoners tegemoet te komen. Een mogelijkheid zou kunnen zijn het verpachten van gronden, met een tarief afhankelijk van het inkomen of eventueel het verhogen van de starterslening

Ook de ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn belangrijke thema's. Deze ambities moeten binnen de gemeentelijke grondexploitaties hun plek krijgen.

In de volgende paragraaf wordt toegelicht welke aspecten een ingrijpend effect hebben op de bouwkosten, hypotheekrente, woningprijzen, grondprijzen en het tempo waarin gebouwd kan worden. Voor de grondexploitaties kan dit betekenen dat het uitgiftetempo (verkoop van bouwrijpe grond) omlaag gaat. Als gevolg van de stijgende bouwkosten in relatie tot de maximale leencapaciteit komen de grondprijzen mogelijk ook onder druk. Hierdoor is het mogelijk dat opbrengsten later binnenkomen en wellicht lager uitvallen. In de grondexploitaties vormt dit een potentieel risico. Daarbij hebben de hogere kosten voor de civieltechnische werken al wel een direct nadelige invloed op de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Met deze ontwikkeling wordt in de grondexploitaties per 01-01-2023 al rekening gehouden.

Het zijn daarbij vooral de langlopende en nieuw vast te stellen grondexploitaties die rekening moeten houden met de financiële effecten van bovengenoemde factoren.

1.2 Ontwikkelingen

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 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. Ook in de grondexploitatie de Wieken is veel aandacht voor sociale woningbouw waarmee een bijdrage wordt geleverd in de doelstellingen. De afgelopen jaren is het toepassingsbereik van de starterslening uitgebreid. Met ingang van 1 januari 2023 wordt de maximum koopsom € 405.000 (NHG grens 2023). 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.

Wereldwijde instabiliteit

Begin 2022 zag het ernaar uit dat de COVID pandemie controleerbaar werd en daarmee de economie weer aantrok. De inval van Rusland in Oekraïne is echter van grote invloed en heeft meer instabiliteit gebracht in de wereldeconomie en daarbij een grote vluchtelingenstroom veroorzaakt. Hierdoor is de druk op huisvesting nog groter geworden.

Op macro-economisch niveau is er door schaarste sprake van grote kostenstijgingen voor energie, grondstoffen en voedsel. De economische effecten zijn groot in de vorm van een hoge inflatie, een stijgende (hypotheek)rente en de beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen. De kosten nemen hierdoor toe en de opbrengsten staan onder druk.

Provinciaal Programma Landelijk Gebied

In het dossier stikstof is de provincie Overijssel leidend. Hardenberg, Ommen en Dalfsen nemen deel aan het team Gebiedsgerichte Aanpak Stikstof (GGA), gebied Vechtdal. Dit dossier is na de zomer

van 2022 onderdeel geworden van het Provinciaal Programma Landelijk Gebied. Van het gebiedsteam wordt nu gevraagd om in het eerste halfjaar van 2023 een gebiedsprogramma te maken dat onderdeel wordt van het provinciale plan dat op 1 juli 2023 gereed moet zijn. Dit plan is de basis voor het maken van afspraken met het Rijk over de inzet van Rijksmiddelen en middelen van het Transitiefonds voor de realisatie van het PPLG.

De provincie Overijssel werkt met een 3x3 aanpak: drie doelen (goede omgevingskwaliteit, een sterk sociaal en economisch platteland en een toekomstbestendige agrarische sector), drie randvoorwaarden (samenwerken, alle sectoren dragen bij en alles hangt samen) en drie keer maatwerk voor boeren (blijvers, wijkers en stoppers).

Het stikstofdossier is sterk in beweging binnen een ingewikkeld politiek krachtenspel in alle bestuurslagen. De jurisprudentie ontwikkelt zich regelmatig sneller dan het beleid ontwikkeld kan worden. Binnen dit krachtenspel neemt de provincie Overijssel meer dan haar verantwoordelijkheid maar kan het niet alleen oplossen. De provincie kijkt ook nadrukkelijk naar het Rijk, dat het voortouw moet nemen in het oplossen van deze crisis. De gemeente Dalfsen krijgt ook steeds meer te maken met de effecten van de stikstofcrisis en de onderwerpen die hier mee samenhangen.

Bijkomend aspect in deze is 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.

2 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Periodiek wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan bouwgrond binnen gemeente Dalfsen. In 2022 is een woningbehoefteonderzoek¹ en een vraagonderzoek voor de industrielocaties uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat voor beiden de vraag toeneemt, maar ook dat er nog veel onzekerheid in deze voorspellingen zit.

2.1 Woningbouwprogramma

Eind 2019 is de [woonvisie van gemeente Dalfsen 2019-2024](#) vastgesteld. Belangrijke voornemens uit deze woonvisie die betrekking hebben op de nieuwbouw woningen zijn:

- Nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.
- Bij de provincie pleiten voor ruimere bouw mogelijkheden.
- Toevoegen van 600 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Deze woningen worden op de volgende twee manieren onderverdeeld:
 - o Naar prijsklasse: 50% sociale sector en 50% vrije sector;
 - o Naar woningtype: 50% appartementen en 50% eengezinswoningen.
- Een belangrijk deel van het bouwprogramma bestaat uit (geclusterde) nultredenwoningen, zoals patiowoningen en appartementen met lift. Voor zover het om sociale huurwoningen gaat verwacht de gemeente dat de woningcorporaties deze maatregel realiseren.
- Realiseren van gemengde woonwijken door gerichte toevoegingen.
- Stimuleren van toekomstbestendige en aardgasvrije nieuwbouw. Op nieuwbouwlocaties zorgt de gemeente voor de randvoorwaarden voor CO₂-neutraal bouwen.
- De gemeente zoekt actief naar een aanvullende bouwlocatie in of nabij de kernen Dalfsen en Lemelerveld om de beoogde toevoeging van 600 woningen te kunnen realiseren

Als gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente zijn er extra woningen nodig. Als die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gevonden, bijvoorbeeld door functieverandering, is nieuwbouw nodig. Hierbij is kwaliteit echter belangrijker dan kwantiteit. In de regionale woonagenda West Overijssel 2021-2025 is opgenomen dat in Overijssel de focus voor de gemeenten tot 2025 zal liggen op de realisatie van de harde plancapaciteit. In Tabel 1 is weergegeven dat de lopende grondexploitaties (harde plancapaciteit) in de gemeente Dalfsen vanaf 2023 ruim 300 woningen bevat.

¹ Woningbehoefteonderzoek Dalfsen 2022-2026 door Wim Vos Advies

In de programmering van de grondexploitaties zijn in 2022 kavels voor 121 woningen verkocht. De notariële overdracht van enkele kavels vindt plaats in 2023. Voor 2023 is de verwachting 54 kavels te verkopen.

De uitgifte van de harde plancapaciteit neemt langzaam af doordat een aantal bestaande exploitaties volledig is uitgegeven. Met de verwachte vaststelling van de nieuwe plannen in 2023 ontstaan nieuwe uitgifte mogelijkheden. Tabel 1 geeft de woningaantallen weer, niet het aantal kaveltransacties.

De plannen in voorbereiding, Oosterdalfsen Noord, Waterinkweg en Koele II (zachte plancapaciteit, ruim 600 woningen) zijn alleen als totaal aantal opgenomen en niet gefaseerd, aangezien deze nog niet door de raad zijn vastgesteld. Als de raad deze nieuwe plannen vast heeft gesteld worden ze toegevoegd aan de harde plancapaciteit en de programmering over de jaren.

Woningbouw	Aantal	Bestem- mingsplan	Grex vastgesteld	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev	Toelichting
<i>Vastgestelde plannen</i>										
Oosterdalfsen	98	ja	ja	93	5					80 appartementen, 13 woningen, 5 woonwerkkavels
Westerbouwlanden	180	ja	ja	23	43	30	28	28	28	23 kavels in verkoop 2022 - levering in 2023
De Nieuwe Landen	0	ja	ja							alle kavels zijn geleverd
De Nieuwe Landen II	2	ja	ja		2					nog 2 kavels beschikbaar
Muldersweg I+II	31	ja	ja	5	4	6	6	2	8	5 CPO woningen
SUBTOTAAL	311			121	54	36	34	30	36	
<i>Plannen in voorbereiding</i>										
Oosterdalfsen Noord	338	nee	2023							
Waterinkweg	210	nee	2023							
De Koele II	83	nee	2023							
Plan capaciteit TOTAAL	942									

Tabel 1 Plan capaciteit huidige en toekomstige grondexploitaties

In de, met de provincie, opgestelde woonagenda 2021-2025 West-Overijssel zijn afspraken gemaakt over de versnelling van woningbouwproductie. Dalfsen zal tot 2025 de harde plancapaciteit invullen en tot 2030 ook invulling geven aan de zachte plancapaciteit. Om de verwachte groei tot 2030 te kunnen realiseren is bovengenoemde extra plancapaciteit nodig.

2.2 Bedrijfslocaties

Voor alle bedrijventerreinen geldt dat de gemeente per 01-01-2023 geen kavels meer uit heeft te geven. Voor alle gronden is op dit moment een verkoopbesluit genomen. Voor de locatie 't Fabriek Zuid II is een plan in voorbereiding en dit wordt in 2023 inclusief de grondexploitatie ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

2.3 Woonwerk locaties

Binnen de gemeente worden af en toe ook woon-werkkavels aangeboden. In de grondexploitatie Oosterdalfsen is ruimte voor vijf woon- werkkavels. Er hebben zich reeds diverse geïnteresseerden gemeld bij de gemeente. Deze kavels worden naar verwachting in 2023 uitgegeven.

3 REKENPARAMETERS

Bij het opstellen van de actualisaties van de grondexploitaties worden kosten (investeringen) en opbrengsten (grondverkoop) in de tijd uitgezet. Voor het berekenen van deze kosten en opbrengsten in de exploitaties is het belangrijk om rekening te houden met de marktontwikkelingen betreffende zowel de kosten als de opbrengsten evenals de inflatie. Gedurende 2022 is de inflatie sterk opgelopen en dit heeft gevolgen voor de toe te passen parameters. In deze paragraaf volgt een toelichting op de parameters. Hierbij komen de korte, middellange en langere termijn aan de orde. Dit is van belang omdat de exploitaties veelal meerdere jaren beslaan.

De kosten en opbrengsten worden in de MPG 2023 geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2023. Waar in voorgaande jaren hierdoor geen extra kosten/opbrengstenontwikkeling werd ingerekend voor het komende jaar (2023) is het huidige economisch klimaat dermate onzeker dat voor 2023 wel degelijk een kostenstijging wordt voorzien.

De marktontwikkelingen hebben veel macro en micro invloeden, waardoor het lastig blijft om voor de tijdsinvloeden op de langere termijn een prognose te maken. Om de parameters te kunnen bepalen

brengen we externe marktanalyses samen met de interne kennis van de gerealiseerde producten. Dit resulteert in een gedragen en evenwichtig advies in besluitvorming.

Onderstaande tabel geeft de parameters weer waarmee in de grondexploitaties gerekend wordt bij de actualisatie per 1-1-2023. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de korte, middellange en langere termijn. In de volgende sub paragrafen wordt een toelichting gegeven op de voorgestelde parameters.

Omschrijving	2023	2024	2025	2026 en verder
Kosten	5,00%	5,00%	3,00%	3,00%
Opbrengsten	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 2 Parameters grondexploitatie 2023

Ter onderbouwing van de voorgestelde parameters is gebruik gemaakt van analyses en prognoses door bureaus die veel grondexploitaties opstellen (Urban Reality, Stadkwadraat², Metafoor³). Ook is gebruik gemaakt van publicaties door banken en beleggers (Rabobank⁴, Syntrus Achmea⁵). Ook de analyses van de NVM⁶ zijn geraadpleegd. Daarnaast zijn ook de indexcijfers van het CBS en Bouwkostenkompas meegewogen in de analyse.

3.1 Kosten- en opbrengstenontwikkeling

Ontwikkeling kosten GWW

De kosten voor het woon-en bouwrijp maken, zijn een groot onderdeel in de kostenopbouw in grondexploitaties. Dit wordt ook wel omschreven als werkzaamheden Grond-, Weg- en Waterbouw. De kosten zijn nu ten opzichte van een jaar geleden (eind 2021) ca. 10% hoger. Voor 2023 en 2024 is de verwachting dat de kosten nog steeds bovengemiddeld stijgen maar niet zo sterk als in 2022. De verwachte bandbreedte ligt tussen de 3% en 8%. Hierdoor lijkt het verstandig om voor de komende 2 jaar uit te gaan van een kostenstijging van 5% per jaar.

De lange termijn effecten zijn lastig te bepalen, mede doordat het complex is een inschatting te geven over de ontwikkelingen met betrekking tot energiekosten, materiaal tekort en stikstof etc. zullen aanhouden. Op de langere termijn is de verwachting dat de kosten zich bewegen richting het langjarig gemiddelde van de inflatie (2%). Gezien de aanhoudende prijsstijgingen is het voorstel om vooralsnog voor de langere termijn 3% kostenstijging aan te houden.

Ontwikkeling grondopbrengsten

In 2021 is een grondprijzen onderzoek gedaan door STEC. Dit heeft als onderlegger gediend voor de grondprijzen zoals die voor 2022 zijn vastgesteld. In paragraaf 4.2 wordt een voorstel gedaan voor de grondprijzen voor 2023.

De grondprijs in Dalfsen is gebaseerd op de residuele grondwaarde systematiek. Voor de inschatting van de toekomstige ontwikkeling van de grondprijzen (vanaf 2024) is het nodig om te kijken naar 3 aspecten:

1. de marktontwikkeling van de vraagprijzen en vrij-op-naamprijzen;
2. de bouwkosten voor vastgoed;
3. verkooptijd van een woning/kavel.

Ad 1)

Ten opzichte van een jaar geleden zijn de woningprijzen met ruim 10% gestegen. Het laatste kwartaal is al wel een afvlakking en zelfs een lichte daling te zien ten opzichte van de vraagprijs van 3 maanden eerder. Door de onzekere wereldmarkt en de olopemde hypotheekrente worden kopers voorzigtiger en neemt ook de leencapaciteit af. Voor 2023 wordt een beperkte waardeontwikkeling tot mogelijk zelfs lichte daling voorzien in alle vastgoedsegmenten en met name in de duurdere

² Parametervisie 2022 (januari 2022) en Update medio 2022, Stadkwadraat

³ Outlook Grondexploitaties 2022 (december 2021), Actualisatie Parameters 2022 (juli 2022) en Kwartaalbericht grondexploitaties Q3 2022 (november 2022), Metafoor

⁴ Ontwikkeling woningprijzen (oktober 2022), Rabobank

⁵ Outlook 2023-2025 (september 2022), Syntrus Achmea

⁶ Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2022, NVM

segmenten. Op de langere termijn is de verwachting dat dit stabiliseert in lijn met het langjarig gemiddelde van de inflatie.

Ad 2)

De bouwkosten voor vastgoed zijn evenals die voor de GWW sector in 2022 sterk gestegen. Tevens worden er steeds meer eisen aan duurzaamheid van de woningbouw gesteld. Ook de recente uitspraak in het stikstofdossier kan kostenverhogend werken door noodzakelijke aanschaf van schoner materieel. De bouwkosten voor een woning zijn ultimo 2022 ca. 10% hoger dan een jaar geleden. De verwachting is dat ook voor 2023 en 2024 de opwaartse ontwikkeling van de bouwkosten zich doorzet met ca. 5% op jaarbasis.

Ad 3)

Als gevolg van de recente economische ontwikkelingen en de berichtgeving dat een milde recessie niet is uit te sluiten, zullen mensen ondanks de woningbehoefte voorzichtiger zijn in het aangaan van een grote financiële verplichting zoals de aankoop van grond en vastgoed. De hogere hypotheekrente speelt ook hierbij een grote rol. De vanzelfsprekendheid van een gegarandeerde kavelafzet komt daarmee onder druk. Dit geeft potentiële kopers de ruimte om te onderhandelen over de prijs. De woningmarkt zal waarschijnlijk weer van een “verkopersmarkt” naar een “kopersmarkt” verschuiven.

Samenvattend is voor 2023 geen grondprijsstijging voorzien. Vooralsnog wordt voor 2024 voorzichtig positief uitgegaan van een percentage van 1%. Vanaf 2025 wordt een stijging van 2% per jaar voorgesteld.

3.2 Rentetoerekening

Naast de kosten van het bouw- en woonrijp maken, is er in een grondexploitatie ook sprake van rentekosten. Het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) geeft aan voor de rentetoerekening aan te 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.

In de begroting 2023 wordt de rente toegerekend op basis van het verwachte gemiddelde rentepercentage over het begrotingsjaar. Het gehanteerde rentepercentage voor de doorrekeningen in de grondexploitaties bedraagt 1%.

De regelgeving stelt dat voor de meerjaren exploitatie alleen een aanpassing doorgevoerd moet worden (jaarlijkse aanpassingen mogen wel) als het werkelijke percentage meer dan 0,5% afwijkt van het gehanteerde percentage. De daadwerkelijke rente in Dalfsen valt binnen deze bandbreedte en behoeft daarmee geen aanpassing ten opzichte van 2022.

3.3 Disconteringsvoet

De grondexploitaties kennen een meerjarige doorlooptijd. Om de contante waarde van de toekomstige kasstromen te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de disconteringsvoet. Dit is het percentage waartegen de eindwaarden contant worden gemaakt naar startwaarde. Het BBV geeft aan dat de disconteringsvoet 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%.

3.4 Maximale exploitatieduur van 10 jaar

Vanuit de BBV richtlijnen mag de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen. Voor de huidige grondexploitaties geldt dat er geen grondverkoop geraamd zijn op een langere termijn dan 10 jaar. Er wordt voldaan aan deze BBV-richtlijn.

4 VERKOOPPRIJZEN

De gemeente Dalfsen geeft bouwrijpe grond uit tegen marktconforme prijzen. Op basis van de marktomstandigheden worden de verkoopprijzen per m² per segment/woningtype/bedrijventerrein jaarlijks vastgesteld. Hierbij worden de verwachte toekomstige prijsontwikkelingen, bouwkosten en de economische ontwikkelingen en meegenomen bij de uiteindelijke bepaling van de verkoopprijzen.

In de nota grondbeleid staat het volgende:

De verkoopprijzen voor bouwgrond voor bedrijventerreinen en woningbouw worden elk jaar vastgesteld door het college en ter informatie met de gemeenteraad gedeeld. In de nota grondbeleid is opgenomen dat zichtlocaties, bedrijfswohnungen en andere bijzondere omgevingsfactoren (bijvoorbeeld aan het water gelegen) aanleiding kunnen geven tot prijsdifferentiatie. Het college is bevoegd om waar dit voor de markt noodzakelijk is de prijzen aan te passen. De grondprijzen zijn per kern verschillend.

4.1 Ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen zijn van belang voor de bepaling van de grondprijzen. Deze zijn te verdelen in prijsdrukkende en prijsopdrijvende ontwikkelingen.

De volgende aspecten hebben een prijsdrukkend effect:

- Het consumentenvertrouwen is sinds begin 2022 gedaald en neemt verder af. (Metafoor, kwartaalbericht grondexploitaties Q3 2022)
- De prijsontwikkeling (bestaande bouw) in Dalfsen vertoonde in de afgelopen jaren een relatief sterk stijgende lijn. Ook over de eerste twee kwartalen van 2022 was de lijn stijgend. Echter in het derde kwartaal is er landelijk een stagnatie en zelfs dalende lijn ingezet. Dit is ook merkbaar in Dalfsen. De verkooptijd van woningen neemt toe en de prijzen stabiliseren zich en nemen in de dure categorie zelfs af. Voor 2023 verwacht Metafoor (kwartaalbericht Q3) zelfs een daling van de VON-prijzen.
- De hypotheekrente; deze is vanaf medio 2022 significant gestegen. Hierdoor kunnen kopers minder lenen en is zowel het financiële risico als ook de rentelast veel hoger. Het is daarom voor toekomstige kopers een erg onzekere markt en met name voor starters staat de financiële bereikbaarheid van een (goedkope) woning onder druk. Daarmee komt ook de doorstroming op de woningmarkt onder druk.
- Sterk stijgende bouwkosten door onder andere gebrek aan materialen en vakmensen en de stijgende energieprijzen hebben een effect op de bepaling van de grondprijs. Een gemiddelde prijsstijging van de bouwkosten over 2022 van 10% is op dit moment, op basis van recente publicaties (o.a. Metafoor Q3), zeker reëel,
- Directe effecten van COVID 19 zijn niet duidelijk zichtbaar, maar de onzekerheid omtrent dit virus blijft op de achtergrond mee spelen in het consumentenvertrouwen en kan daarmee naar verwachting een blijvend effect hebben op de verkopen van kavels.
- De inval in Oekraïne en de directe en indirecte gevolgen daarvan zijn op meerdere vlakken merkbaar en van invloed op de grondprijzen. Een aantal hiervan, zoals hogere energiekosten, gebrek aan materiaal, verlaagd consumenten vertrouwen is hiervoor reeds benoemd.

De volgende factoren hebben een prijsverhogend effect:

- Landelijk maar ook regionaal is er sprake van krapte op de woningmarkt. Hierdoor zijn de woningprijzen explosief gestegen, met als gevolg dat er naast de lokale gegadigden ook vanuit de steden zich meer mensen oriënteren op lokale woningmarkten in kleinere gemeenten waar de prijzen (beduidend) lager zijn, waaronder in Dalfsen.
- Het gevolg hiervan is dat ook in Dalfsen de woningprijzen de laatste jaren fors zijn gestegen waardoor (oorspronkelijk) betaalbare woningen nu in een duurder segment op de markt komen.
- Als gevolg van deze ontwikkeling is het plan Oosterdalfsen dan ook eerder dan (tijdens de vaststelling) verwacht uitgegeven en ontwikkeld. Waardoor de krapte op de (betaalbare woning) markt verder is toegenomen.
- De beoogde, opvolgende locaties zijn op dit moment nog niet beschikbaar en voor uitgifte gereed. Een aantal plannen wordt naar verwachting in 2023 vastgesteld en gestart met bouwrijp maken en waar mogelijk met gronduitgifte.

4.2 Verkoopprijzen woningbouw

De afgelopen jaren (2018-2022) heeft de gemeente op basis van de residuele waardebevestigingen de grondprijzen per m² voor woningbouw naar een marktconform niveau gebracht. Daarbij is rekening gehouden met alle ontwikkelingen welke van invloed zijn op de grondwaarde. De bepaalde grondprijzen liggen in lijn met de vraagprijzen voor woningbouw in omringende gemeenten.

Bij het bepalen van de grondprijzen per m² voor 2023 zijn de onder 4.1 beschreven ontwikkelingen meegenomen. Een aantal van deze ontwikkelingen heeft dus een negatieve uitwerking op de bouwkosten, de financiering en/of op de VON prijs. De prijsdrukkende factoren lijken vooralsnog meer effect te hebben dan de prijsopdrijvende factoren. Samengevat: de VON-prijs blijft gelijk of daalt, de

bouwkosten stijgen en de financieringslasten worden hoger. Een stijging van de grondprijzen zoals de afgelopen jaren gebruikelijk was, is op basis van deze (negatieve) ontwikkelingen, niet realistisch en niet marktconform.

Ondanks de negatieve ontwikkelingen is er nog steeds een grote behoefte aan (betaalbare) woningen. Om ook in 2023 aan deze behoefte te kunnen voldoen wordt voorgesteld om de vastgestelde grondprijzen van 2022 te handhaven voor 2023. Eind 2023, of zoveel eerder indien nodig, wordt nader bekeken in hoeverre het voorzichtige scenario werkelijkheid is geworden of dat er een bijstelling van de grondprijzen mogelijk is. In de grondexploitaties wordt voorsnog uitgegaan van een rekenkundige stijging van de grondprijzen met 1% per 2024.

Zoals weergegeven in bovenstaande ontwikkelingen gaat de MPG uit van een grondprijzontwikkeling van 0% voor 2023. De voorgestelde grondprijzen zullen vanwege het handhaven van de grondprijzen van 2022 een negatief effect hebben op de uitkomsten in de grondexploitaties, voor zover de prijzen nog niet zijn vastgelegd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de grondprijzen per m² in de verschillende kernen binnen de gemeente Dalfsen.

Kern	Sociale huur		Appartement (GBO)				Rijwoning				2 [^] 1 kap		Vrijstaand	
			60m ²		90m ²		Sociale koop		Vrije sector					
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Dalfsen	€ 140	€ 140	€ 290	€ 290	€ 270	€ 270	€ 230	€ 230	€ 255	€ 255	€ 300	€ 300	€ 330	€ 330
Nieuwleusen	€ 140	€ 140	€ 255	€ 255	€ 235	€ 235	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 265	€ 265	€ 295	€ 295
Lemelerveld	€ 140	€ 140	€ 240	€ 240	€ 220	€ 220	€ 205	€ 205	€ 230	€ 230	€ 255	€ 255	€ 280	€ 280
Hoonhorst	€ 140	€ 140	€ 175	€ 175	€ 150	€ 150	€ 195	€ 195	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 270	€ 270
Oudleusen	€ 140	€ 140	€ 175	€ 175	€ 150	€ 150	€ 195	€ 195	€ 220	€ 220	€ 245	€ 245	€ 270	€ 270

Tabel 3 Grondprijzen woningbouw per m² (excl. BTW)

4.3 Verkooprijzen bedrijventerreinen

In 2021 heeft STEC eveneens onderzoek gedaan de residuele grondwaarde voor de industrielocaties en bedrijventerreinen. Bij het bepalen heeft STEC gebruik gemaakt van actuele transactieprizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd. Deze analyse kwam op een bandbreedte voor de grondprijs tussen de € 80 en € 130 per m² kavel. Dit is in lijn met de grondprijzen in omliggende gemeenten.

Dalfsen heeft geen bedrijfskavels meer beschikbaar om uit te geven. In 2023 wordt naar verwachting de uitbreiding van bedrijventerrein 't Febriek Zuid II door de raad vastgesteld. Gezien de huidige marktontwikkelingen zijn de grondprijzen voor 2023 gelijk gehouden aan die van 2022.

Kern	Bedrijventerrein			
	Regulier		Zichtlocatie	
	2022	2023	2022	2023
Nieuwleusen en Dalfsen	€ 84	€ 84	€ 121	€ 121
Lemelerveld	€ 80	€ 80	€ 115	€ 115

Tabel 4 Grondprijzen bedrijventerreinen per m² (excl. BTW)

Woon/werklocaties:

Bij kleine woon-werk locaties is de grondprijs wonen van toepassing op de woonbestemming van de kavel en wordt voor het deel bedrijfsbestemming de grondprijs voor bedrijventerrein gehanteerd. Hiermee is de combinatie van de bestemmingen de basis voor het berekenen van de grondprijs. De uitkomsten van deze berekeningsmethode sluit aan op de prijzen zoals deze in de markt gehanteerd worden.

4.4 Verkooprijzen snippergroen

Eind 2021 zijn de grondprijzen voor snippergroen voor 2022 herijkt. Waarbij de volgende prijzen zijn vastgesteld. Er is geen aanleiding om de prijzen aan te passen voor 2023.

Situering ten opzichte van voorgevelrooilijn			
Voor		Achter	
2022	2023	2022	2023
€ 55	€ 55	€ 95	€ 95

Tabel 5 Grondprijzen snippergroen per m² (excl. BTW)

5 EINDPROGNOSES GRONDEXPLOITATIES

Een grondexploitatie met een positieve eindprognose levert een financieel gunstig resultaat voor de gemeente. De eindprognoses fluctueren afhankelijk van de voortgang van het project en de momenten van inkomende en uitgaande kasstromen.

5.1 Percentage of completion (POC)

Jaarlijks wordt op basis van de voortgang van de grondexploitaties beoordeeld of er sprake is van een voorlopig resultaat (winst) binnen een grondexploitatie. Bij het bepalen van dit resultaat worden specifieke project risico's in mindering gebracht. Op het moment dat uit de berekening van de tussentijdse winst blijkt dat in eerdere jaren teveel winst is genomen, moet deze tussentijdse winst teruggedraaid worden. Dit geldt ook bij een complex met nog een positieve eindprognose. Bij de actualisatie wordt het voorlopig resultaat bepaald.

Het bepalen van het voorlopig resultaat en als gevolg daarvan nemen van tussentijdse winst bij de grondexploitaties is onderdeel van de aanscherping van de BBV richtlijnen in 2016. Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De POC-systematiek is een methode die eenvoudig en eenduidig toepasbaar is voor alle grondexploitaties met een positieve eindprognose binnen de gemeente Dalfsen.

Het voorlopig resultaat wordt conform de nota reserves en voorzieningen direct toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie. De resultaatnemingen hebben hierdoor geen effect op het resultaat na reserves mutaties. De tussentijdse winst heeft wel een positief effect op het resultaat voor resultaat bestemming.

5.2 Nieuwe werkwijze verwerking voorlopig resultaat

Met ingang van de jaarrekening 2022 wordt het voorlopig resultaat binnen de grondexploitaties op een andere wijze verwerkt. Doel hiervan is het verbeteren van de transparantie in het voorlopig resultaat in relatie tot de eindprognose van de grondexploitatie. Het voorlopig resultaat wordt bepaald met behulp van de bovengenoemde POC-methode conform BBV-richtlijnen.

Het voorlopig resultaat wordt per grondexploitatie apart inzichtelijk gemaakt in de balanspost Onderhanden werk ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties en niet meer verwerkt in de saldi van de afzonderlijke grondexploitaties.

5.3 Af te sluiten projecten

Een project wordt definitief afgesloten als alle verkopen zijn gedaan en (nagenoeg) alle kosten zijn gemaakt. Omdat er soms nog wat afrondende of kleine onvoorziene uitgaven (nog wat maaiwerk, herstelwerk etc.) kunnen komen, worden deze kosten van openbare ruimte nog één jaar na afronding van het project ten laste van het project gebracht. De kosten komen ten laste van de grondexploitatie.

Bij afsluiting wordt bekeken welk deel van het resultaat gereserveerd moet worden voor de afrondende werkzaamheden welke ten laste gebracht worden van de restcomplexen. In 2022 worden de volgende complexen afgesloten:

- De Gerner Marke
- De Koele
- De Koppeling

6 BESCHIKBARE GRONDVOORRADEN

De Gemeente Dalfsen heeft diverse gronden in eigendom. Deze zijn geregistreerd als materieel vast actief (MVA). De volgende paragrafen geven een korte toelichting op de stand van zaken per 31-12-

2021 conform de jaarrekening 2021 en de MPG 2022. In de MPG 2023 wordt dit geactualiseerd naar 31-12-2022.

6.1 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 geassocieerd onder de immateriële vaste activa (voorbereidingskosten). Vanaf 2016 worden voorbereidingskosten actief geboekt op de immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Uit analyse blijkt dat er in 2022 voorbereidingskosten zijn die langer lopen dan 5 jaar. Op basis van de MPG 2022 en de actuele stand van zaken betreffende de locaties 't Febriek Zuid II, 't Gruthuuske en Achter de Molen is geconstateerd dat de voorbereidingskosten uit het boekjaar 2017 afgeboekt worden bij de jaarrekening 2022. Tevens wordt beoordeeld in hoeverre de kosten nog betrekking hebben op de huidige plannen. In 2022 is alleen de grondexploitatie Muldersweg II vastgesteld. Dit voorbereidingskrediet gaat over in de grondexploitatie.

Omschrijving	Startjaar	Beschikbaar krediet	Boekwaarde 31-12-2020	Investering 2021	Afboeking over 2016	Totale boekwaardeinvestering per 31-12-2021
't Febriek Zuid II	2017	100.000	16.057	100.136		116.193
Oosterdalsen II	2019	250.000	124.624	98.599		223.223
't Gruthuuske	2016		87.715	5.938	-6.502	87.151
Kiezebrink	2018	150.000	110.898	6.890		117.788
Bibliotheek	2018	60.000	45.472	11.799		57.271
Achter de molen	2016	20.000	30.592	13.871	-3.122	41.341
Vitens locatie	2019	50.000	5.391	3.513		8.904
Waterinkweg	2021	100.000		15.302		15.302
De Koele II	2021	100.000		5.550		5.550
Muldersweg II	2021	100.000		514		514
Oosterbouwlanden	2021			41.125		41.125
Totaal			420.749	303.237	-9.624	714.362

Tabel 6 Voorbereidingskredieten per 31-12-2021

6.2 Beschikbare grondposities

In de afgelopen jaren heeft de gemeente een aantal gronden geassocieerd als nog niet in exploitatie genomen gronden en overige gronden. Niet in exploitatie genomen (bouw)grond is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Bij de aankoop is er nog geen sprake van grondexploitatie, maar er bestaat wel het voornemen om de grond in de (nabije) toekomst te ontwikkelen. De overige gronden zijn voornamelijk ruilgronden of gronden die niet op korte termijn ingezet worden in de exploitaties. Vanaf het boekjaar 2019 is hier een categorie aan toegevoegd, namelijk 'warme gronden'. Er zijn wel een aantal gronden die op korte termijn in exploitatie komen, maar die naar verwachting op dit moment nog niet geassocieerd kunnen worden als warme gronden, aangezien ze niet aan alle voorwaarden⁷ van warme gronden voldoen. Voor de volledigheid hebben we de gronden die binnenkort in ontwikkeling komen in Tabel 7 weergegeven.

⁷ Voorwaarden warme gronden:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden

Gronden binnenkort in exploitatie	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
Oosterdalfsen II	187.940	8.156.842	34,08
Kiezebrink	26.472	615.000	17,78
Waterinkweg	99.410	1.767.277	22,32
Achter de molen Hoonhorst	1.286	65.525	50,95
Totaal		10.604.644	

Tabel 7 Grondposities binnenkort in exploitatie per 31-12-2021

Periodiek wordt beoordeeld of er een afwaardering van gronden nodig is. Hiervoor worden risico's beoordeeld en gronden met een hoog risico getaxeerd. De laatste taxaties zijn gedaan per 1-1-2020. Uit deze taxaties is gebleken dat er geen afboekingen nodig zijn. Gezien de grondprijzontwikkelingen in 2021 alsook 2022 is geen daling te verwachten over 2022. De waarde van deze aangekochte gronden is in alle gevallen lager dan de taxatiewaarde. In onderstaande tabel zijn de grondposities en de grondwaarde per m² opgenomen van de overige gronden. Gezien de actuele marktontwikkelingen is het verstandig de grondposities met een hogere boekwaarde medio 2023 te laten taxeren om een actueel beeld te krijgen van de waardeontwikkeling.

Overige gronden	m2	Boekwaarde x € 1	€ per m2
t Febriek Zuid II	88.269	1.091.220	12,36
Vitens locatie	2.530	131.225	51,87
Molenstraat 14	939	-	-
't Gruthuske	1.349	48.852	36,21
Oosterbouwlanden	59.400	1.544.828	26,00
Nieuwleusen Midden	5.370	-	-
De Meulehoek	1.085	-	-
Paltheweg	122.820	491.280	4,00
Westeinde brandweerkazerne	2.908	-	-
Westeinde	38.155	152.620	4,00
De Grift IV	44.618	178.472	4,00
Pr. Margrietstraat	7.795	126.157	16,18
Zwarteweg	16.415	0	-
Grondwaarde bibliotheek	1.116	35.000	31,36
Totaal		3.799.654	

Tabel 8 Overige gronden per 31-12-2021

7 BESCHIKBARE RESERVES EN VOORZIENINGEN

7.1 Algemene reserve grondexploitaties

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. Ook is van belang of de kosten nog geclaimd kunnen worden uit de reserve (vennootschapsbelasting). Bij het bepalen van de risico's wordt als uitgangspunt genomen dat bij winstgevende 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 grondexploitaties een ondergrens kent van € 1 miljoen. Op basis van de risicoschatting ultimo 2021 is minimaal € 1,5 miljoen 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 tot en met 2021 laat het volgende beeld zien:

Omschrijving	2018	2019	2020	2021
Netto berekende risico/benodigde stand reserve	2.311.000	2.400.000	2.300.000	1.500.000
Stand algemene reserve grondexploitaties	3.570.000	4.787.000	2.679.000	2.433.000
Bijdrage algemene reserve vrij besteedbaar	1.259.000	2.387.000	379.000	933.000

Tabel 9 Ontwikkeling reserve grondexploitaties en bijdragen algemene reserve

7.2 Voorzieningen

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

	Stand 1-1	Mutatie	Stand 31-12
BT 't Fabriek Stappenbelt	261.000	-261.000	-
BT 't Fabriek Zuid	55.000	-55.000	-
De Wieken	703.000	11.000	714.000
Muldersweg	-	67.000	67.000
	1.019.000	-238.000	781.000

Tabel 10 Verliesvoorzieningen per 31-12-2021

Bijlage 1 Grondprijzen 2022 woningbouw

Gemeente - locatie	Vrijstaand		2 [^] 1-kap		Sociale huur	Sociale koop		Vrije sector huurwoning		Rijenwoning		Appartementen	
	van	tot	van	tot		van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
Dalfsen													
- Dalfsen	€ 330		€ 300		€ 140	€ 230	€ 230			€ 255		€ 270	€ 290
- Hoonhorst	€ 270		€ 245		€ 140	€ 195	€ 195			€ 220		€ 150	€ 175
- Lemelerveld	€ 280		€ 255		€ 140	€ 205	€ 205			€ 230		€ 220	€ 240
- Nieuwleusen	€ 295		€ 265		€ 140	€ 220	€ 220			€ 245		€ 235	€ 255
- Oudleusen	€ 270		€ 245		€ 140	€ 195	€ 195			€ 220		€ 150	€ 175
Hardenberg													
- Hardenberg	€ 220	€ 260	€ 200	€ 240	voor eerste 150 m ² € 15.000	€ 165	€ 210			€ 210	€ 230	€ 25.000	€ 75.000
- Dedemsvaart	€ 200	€ 230	€ 185	€ 215	€ 15.000	€ 165	€ 210			€ 210	€ 240	€ 25.000	€ 45.000
- Overige kernen	€ 195	€ 230	€ 180	€ 210	€ 15.000	€ 165	€ 210			€ 205	€ 230		
Olst-Wijhe	€ 210	€ 280	€ 210	€ 280	€ 135	vanaf € 200		€ 210	€ 280				
Ommen													
- Ommen Vierlanden	€ 260		€ 240		voor eerste 150 m ² € 15.000					€ 200			
- Ommen Boerenerven	€ 100	€ 260											
	(afh. kavelgrootte)												
- Ommen, Haven Oost	€ 290		€ 260							€ 230			
- Beerzerveld	€ 200		€ 185		€ 15.000								
- Lemele	€ 210		€ 195										
Raalte													
					voor eerste 150 m ² € 18.000							€ 20.000	
					overig 125 /m ²							(soc. huur)	
Staphorst													
- IJhorst	€ 240		€ 219										
Zwolle					€ 125					€ 270	€ 600	maatwerk	
tot 750 m ²	€ 260	€ 720	€ 270	€ 600									
750 - 1500 m ²	€ 210	€ 280	€ 210	€ 280									
vanaf 1500 m ²	€ 100	€ 160	€ 100	€ 160									

Bijlage 2 Grondprijzen 2022 Bedrijventerreinen

Gemeente - Locatie	Prijzen (excl. BTW)	
	van	tot
Dalfsen		
- Nieuwleusen		
- werklocatie	€ 84	
- zichtlocatie	€ 121	
- Lemelerveld		
- werklocatie	€ 80	
- zichtlocatie	€ 115	
Hardenberg		
- Hardenberg Broeklanden		
- (zware) industrie	€ 60	€ 65
- Hardenberg Broeklanden de Kop		
- (zware) industrie	€ 60	€ 65
- Hardenberg Broeklanden Zuid		
- (zware) industrie	€ 65	€ 80
- Balkbrug Katingerveld		
- werklocatie	€ 73	€ 85
- nieuwe bedrijventerreinen		
- (zware) industrie	€ 65	€ 80
- werklocatie	€ 75	€ 85
- toeslag bedrijfswoning	€ 65.000	
Olst-Wijhe		
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 100	€ 135
Ommen		
- Ommen Rotbrink		
- Zichtlocatie	€ 125	
- Midden op terrein	€ 100	
- Achter op terrein	€ 90	
- Kavel + woonkavel	toesl. 45.000	
Raalte		
- Zichtlocatie	€ 145	
- Overige locaties	€ 110	
Staphorst		
- Bullingerslag	€ 102	€ 112
- woonlocatie (woonkavel)	toesl. 45.000	
- De Esch IV	€ 125	
Zwolle		
- Hessenpoort	€ 140	€ 220
- Scholtensteeg	€ 140	€ 150
- Beers-Storklocatie	Maatwerk	