

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 april 2025
Zaaknummer 2025-0035364
Betreft Ontwikkelingen grondexploitaties

Vergadering van

Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Grondzaken
Auteur: Thomas van Bommel
E-mail: tj.van.bommel@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Thomas van Bommel
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Bij de behandeling van de Prognose 2023 in de gemeenteraadsvergadering van 4 juli 2023 is door ons college toegezegd dat uw raad halfjaarlijks geïnformeerd zal worden over de stand van zaken rondom de grondexploitaties. Aanleiding daarvoor was de in 2023 heersende onzekere tijd van de stijgende prijzen en rentes en tegenvallende bouwontwikkelingen. Via deze raadsinformatiebrief nemen we uw raad mee in de ontwikkeling van grondexploitaties in het afgelopen jaar, en de effecten op de vermogenspositie en reserve van het Grondbedrijf. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de eerder benoemde toezegging. Daarnaast kijken we vooruit hoe uw raad geïnformeerd wordt in de komende maanden.

Wat is de te delen informatie?

Voortkomend uit de gezamenlijke wens van zowel de gemeentelijke organisatie als de externe accountant voor een betere informatievoorziening, is eind 2024 een voorlopige prognose opgesteld door de gemeente. Daarin een voorlopige actualisatie gedaan van de grondexploitaties met peildatum 1 november 2024. Deze verandering heeft gezorgd voor een betere kwaliteit van de informatie over de grondexploitaties. Dat is enerzijds ontstaan door een verbeterslag in de aangeleverde producten door het Grondbedrijf en anderzijds door meer ruimte die is ontstaan voor vragen en discussie met de externe accountant over gehanteerde uitgangspunten. In december is uw raad in de raadsinformatiebrief 'majeure afwijkingen' geïnformeerd over de afwijkingen op de exploitaties in het boekjaar 2024.

Controlerend accountant BDO heeft eerder dit jaar in de zogenaamde managementletter, gepresenteerd aan de auditcommissie, zijn waardering uitgesproken voor de verbetering van het proces van de actualisaties.

Ons college informeert buiten de prognose op een aantal momenten over de ontwikkelingen binnen de portefeuille. Dit gebeurt middels de paragraaf Grondbeleid bij de jaarstukken en de begroting.

Boekjaar 2024

In december is middels de raadsinformatiebrief 'majeure afwijkingen 2024' uw raad geïnformeerd over de verwachte afwijkingen in het boekjaar 2024. Daarin werd vermeld dat de uitgaven ongeveer € 15 miljoen lager zijn dan begroot. Het betreft voornamelijk het verschuiven in de tijd van investeringen voor het bouw- en woonrijp maken.

Aan de opbrengstenkant is geconstateerd dat deze € 20 miljoen tot € 25 miljoen lager zijn dan begroot in 2024. Ook dit wordt veroorzaakt door het opschuiven van gronduitgiftes. Omdat zowel aan de kosten- als de opbrengstenzijde het voornamelijk fasering betreft, is de afwijking op eindwaarde (het verwachte resultaat van de exploitaties) beperkt.

Parameters

Ons college heeft de parameterset voor de hoogte van de kosten- en opbrengstenstijging voor de actualisatie van de jaarrekening en de definitieve prognose vastgesteld. Daarmee worden de grondexploitaties definitief gewaardeerd en geactualiseerd, zoals die worden gepresenteerd in de Prognose Grondbedrijf 2025.

Algemene Reserve Grondbedrijf

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties neemt de omvang van de Reserve Grondbedrijf af met € 4,3 miljoen tot een saldo van € 2,0 miljoen (jaarrekening 2023: € 6,3 miljoen). Dit is het resultaat van het toevoegen van winstneming, de verslechtering van de saldi van de grondexploitaties en overige stortingen en onttrekkingen. Over deze mutaties wordt uw raad bij de jaarrekening 2024 in de paragraaf grondbeleid verder geïnformeerd.

Vermogenspositie Grondbedrijf

De vermogenspositie van het Grondbedrijf per 31-12-2024 is naar verwachting € 27,2 miljoen. Dit is een toename van € 14,3 miljoen ten opzichte van de jaarrekening 2024. De vermogenspositie is een saldo van de Reserve Grondbedrijf, het risicoprofiel van het Grondbedrijf en de verwachte eindwaarden van de grondexploitaties. De toename van de vermogenspositie is vooral een gevolg van voorgevallen risico's binnen projecten, die hebben gezorgd voor een afname van het risicoprofiel.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Over de vermogenspositie van het grondbedrijf, en daarmee de verdere ontwikkelingen binnen grondexploitaties, wordt uw raad bij de Prognose 2025 verder geïnformeerd. Deze wordt u conform de financiële verordening gelijktijdig ter besluitvorming aangeboden met de perspectiefnota.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester