



Financiële positie Grondbedrijf

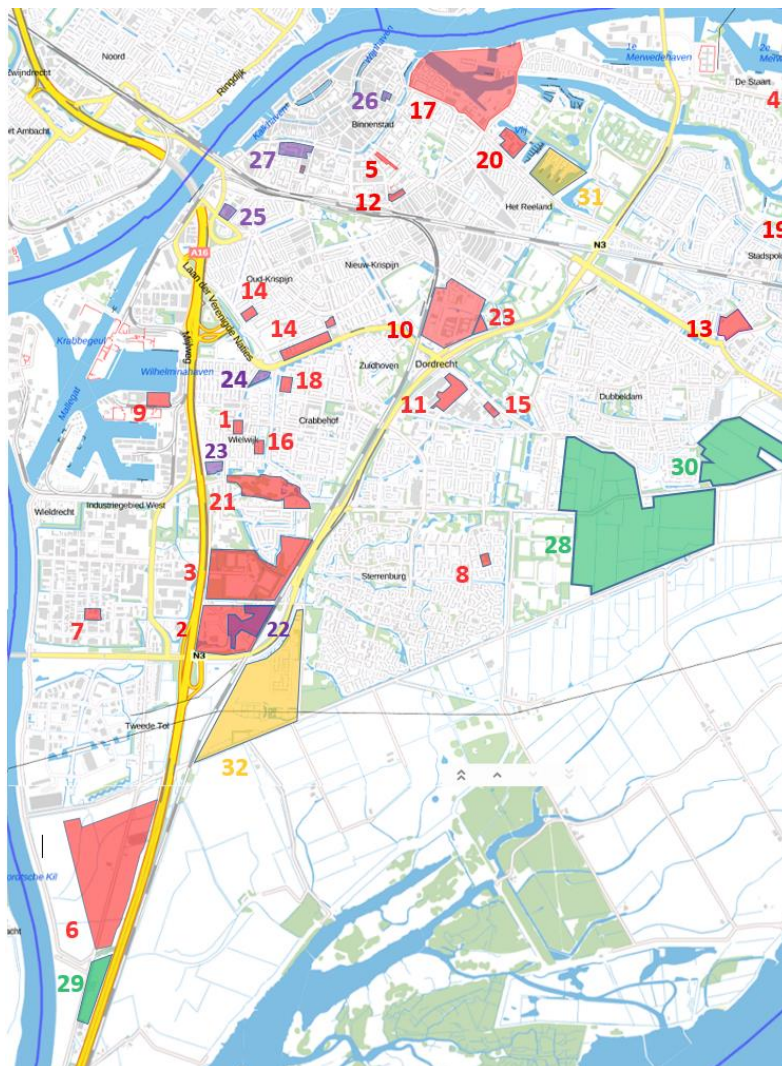
Prognose 2024

Commissie 11-06-2024

DORDRECHT



Overzicht portefeuille grondbedrijf



Overzicht met alle:

- Grondexploitaties (BIE)
- Exploitaties in voorbereiding (IVA)
- Derden ontwikkelingen
- Overige gronden

Rapportagemomenten

Jaarrekening

- Paragraaf Grondbeleid
- Toetsing realiteit van de waardering
- Verwerking financieel resultaat grondexploitaties

2^{de} Bestuursrapportage

- Bijstelling exploitatieproducten ((erf-)pacht, huur, grondbeleid)
- Grexen alleen kwalitatief

Begroting

- Paragraaf Grondbeleid
- Ontwikkeling van de portefeuille (o.a. reserve Grondbedrijf)

Jaarrekening & Prognose

Technische actualisatie

- Parameteroverzicht 2024
- Fasering en looptijd
- Besluitvorming als basis
- Prijspeil 1-1-2024

Jaarrekening

- Alleen actieve grondexploitaties (BIE) en voorbereidingskredieten (IVA)
- Focus op realisatie 2023 en realiteit van de waardering
- Korte en middellange termijn

Prognose

- Alle (toekomstige) ontwikkelingen (incl. nog niet vastgestelde grondexploitaties)
- Focus op toekomstbeeld Grondbedrijf (vermogenspositie)
- Lange termijn

Gevolgen van de actualisatie

Bij de Jaarrekening

- Mutaties Reserve Grondbedrijf
- Mutaties van de verliesvoorzieningen
- Mutaties van de risico's

Bij de Prognose

- Vaststelling begrotingswijzigingen

! Door de begrotingswijzigingen kunnen de geactualiseerde ramingen van kosten en opbrengsten uitgevoerd worden. Er worden geen nieuwe projecten geopend.

Vermogenspositie grondbedrijf

Waar bestaat het uit?

Reserve grondbedrijf (+)

- Resultaat afsluitingen
- Mutaties verliesvoorzieningen en winstnemingen
- Overige stortingen en onttrekkingen

'Verwacht resultaat' exploitaties (-)

- Grondexploitaties op eindwaarde

Risico's (+/-)

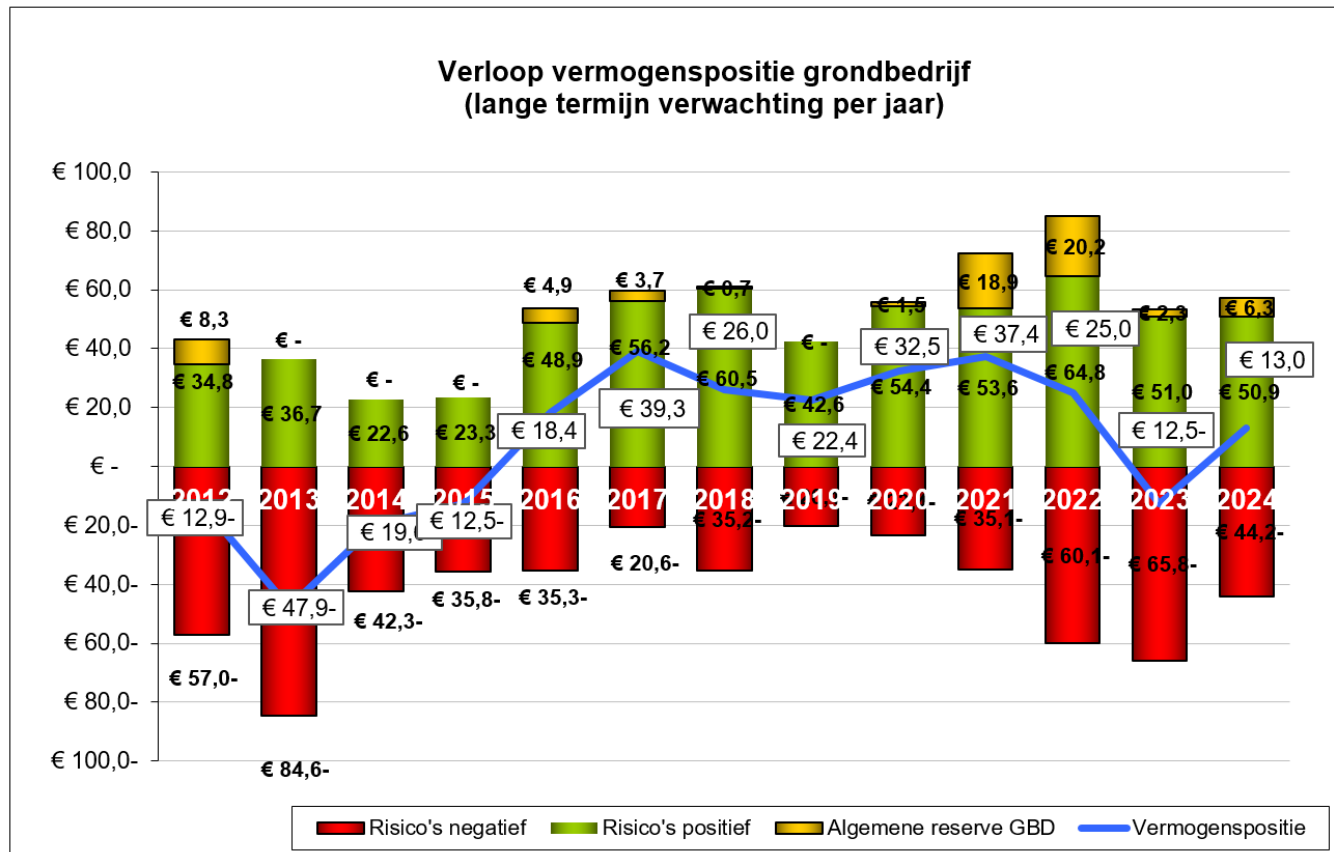
- Risico's grondexploitaties en verwacht resultaat strategische grondvoorraad
- Algemene risico's (economie)

Vermogenspositie grondbedrijf

Vermogenspositie grondbedrijf	31-12-2022		31-12-2023		Verschil
Stand reserve grondbedrijf	€	2,3	€	6,3	€ 4,0
Saldo grondexploitatie (eindwaarde)	€	-38,0	€	-51,6	€ -13,6
Saldo derden ontwikkelingen (eindwaarde)	€	0,1	€	0,1	-
Stand voorzieningen	€	88,9	€	102,4	€ 13,5
				€	-
Risico's grondbedrijf - projectspecifiek	€	-48,6	€	-38,0	€ 10,6
Risico's grondbedrijf - algemeen	€	-7,6	€	-0,6	€ 7,0
Geplande afdrachten	€	-9,6	€	-5,6	€ 4,0
	€	-12,5	€	13,0	€ 25,5

Zie pagina 22 van de Prognose

Financiële positie grondbedrijf



Financiële sturing en grondbeleid (1 van 3)

Reserve stad

- Voorziet in dekking tekorten bij opening grondexploitaties

Reserve Grondbedrijf

- Ter afdekking van de risico's van geopende grondexploitaties (minimaal gelijk aan risicoprofiel grondbedrijf). Momenteel risico's hoger dan reserve.
- Dekking voor oplopende tekorten van geopende grondexploitaties
- Vooruitzicht: oplopend saldo van de reserve door winstnemingen Dordtse Kil IV (Distripark), toenemende risico's door toekomstige ontwikkelingen als het Maasterras en Spuiboulevard.

Financiële sturing en grondbeleid (2 van 3)

Agenda 2030

- **Ambitie bouwopgave wordt kostbaarder**
 - Binnenstedelijk
 - Hoge verwervingswaarde
 - Complex (o.a. geluid, veiligheid, parkeren, inpassing omgeving, aanpassing infra)
 - Risicovoller (o.a. bodemsanering, procedures)
- **Grondexploitaties steeds vaker verlieslatend**
 - Leidt tot dekkingsvraagstukken bij opening grondexploitatie
 - Oplopend tekort bij grondexploitatie verplicht tot ophoging voorziening (ten laste van reserve grondbedrijf)
- **Weerstandvermogen onder druk**
 - Risico's grondbedrijf worden hoger, reserve wordt vaker belast door oplopende tekorten en lagere toekomstige winstnames.

Financiële sturing en grondbeleid (3 van 3)

Wat komt er aan?

- Spuiboulevard (omgeving Stadskantoor en Hellingen) in 2024
- Maasterras
- Kleinere binnenstedelijke ontwikkelingen

Gevraagde besluiten

- Vaststellen prognose
- Wijziging begroting
- Vaststellen grondbeleidskaart
- Vaststellen uitgangspunten
haalbaarheidsberekeningen
- De looptijd van diverse grondexploitaties bij te stellen
- De grondexploitaties Drechtwerk B&S, Rogam en Wooncomplex professor Langeveldlaan af te sluiten



Vragen?