



Financiële positie Grondbedrijf

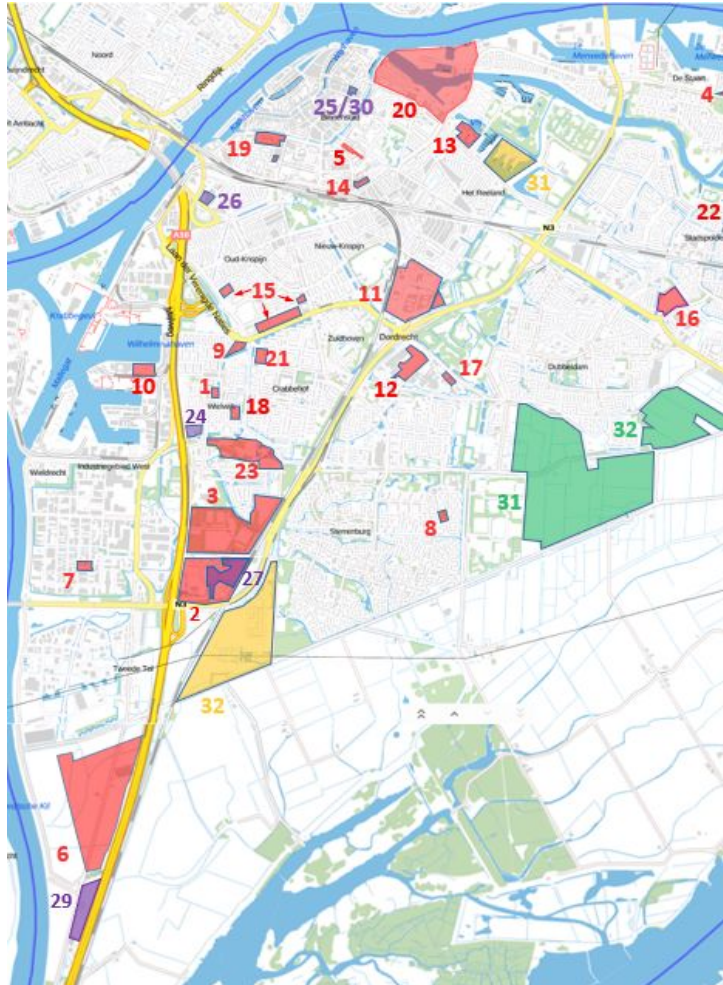
Prognose 2025

Commissie 20-05-2025

DORDRECHT



Overzicht portefeuille grondbedrijf



Overzicht met alle:

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

Rapportagemomenten

Vroege prognose en RIB majeure afwijkingen

- Geen mutaties, informatief
- Eerdere start accountantscontrole

Jaarrekening

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

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 en grondprijzen 2025
- Fasering (voorbeeld vraag Stadswerven)
- Eerdere besluitvorming als basis (rente-aanpassing)
- Prijspeil 1-1-2025

Jaarrekening

- Waardering actieve grondexploitaties (BIE), gronden (MVA) en voorbereidingskredieten (IVA)
- Focus op realisatie 2024
- Korte termijn en terugblik

Prognose

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

Gevolgen van de actualisatie

Bij de Jaarrekening

- Mutaties Reserve Grondbedrijf
 - Verliesvoorzieningen
 - Winstnemingen
 - Overige dotaties en onttrekkingen
- Mutaties van de risico's

Bij de Prognose

- Vaststelling begrotingswijzigingen jaarschijven

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

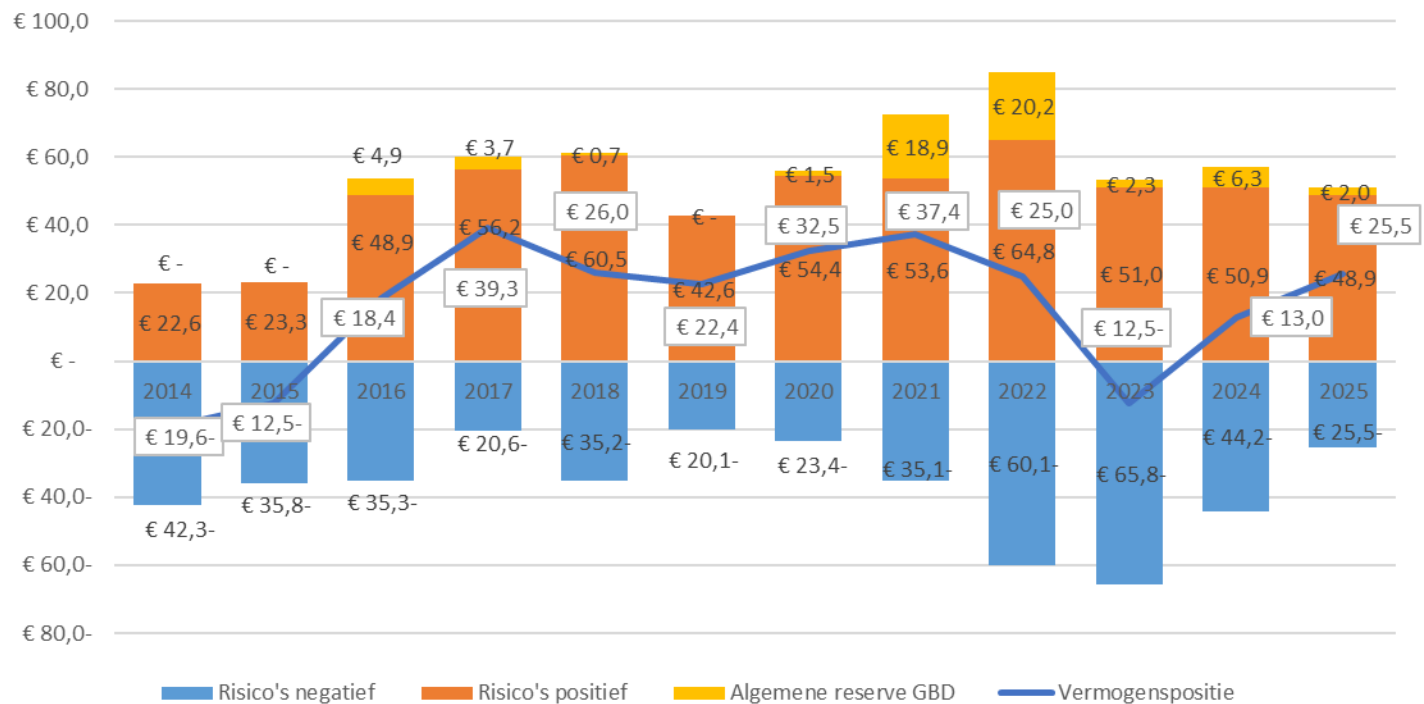
Vermogenspositie grondbedrijf	31-12-2023	31-12-2024	Vershil
Stand reserve grondbedrijf	€ 6,3	€ 2,0	-4,3
Saldo grondexploitatie (eindwaarde)	€ -51,6	€ -69,1	-17,5
Saldo derden ontwikkelingen (eindwaarde)	€ 0,1	€ 0,1	0,0
Stand voorzieningen	€ 102,4	€ 117,9	15,5
		€ -	-
Risico's grondbedrijf - projectspecifiek*	€ -38,0	€ -18,1	19,9
Risico's grondbedrijf - algemeen	€ -0,6	€ -6,8	-6,2
Geplande afdrachten	€ -5,6	€ -0,5	5,1
	€ 13,0	€ 25,5	12,5

Ontwikkelingen afgelopen jaar

- Openen exploitaties Spuiboulevard, Karel Doormanweg
 - Mutaties na opening
- Herziening Middenzone Gezondheidspark
- Aanpassing regelgeving rente (BBV)

Financiële positie grondbedrijf

Verloop vermogenspositie grondbedrijf
(lange termijn verwachting per jaar)



Financiële sturing en grondbeleid (1 van 3)

Grondbeleid

- Nieuwe exploitaties bij opening voorzien van dekking.

Reserve Grondbedrijf

- Ter afdekking van de risico's van actieve verlieslatende grondexploitaties.
- Projectresultaten worden verrekend met de reserve Grondbedrijf.
- Vooruitzicht: momenteel risico's hoger dan reserve.

Financiële sturing en grondbeleid (2 van 3)

Agenda 2030

Ambitie bouwopgave wordt kostbaarder

- Binnenstedelijk
- Sociale opgave
- 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
- Leidt tot meer fluctuaties reserve Grondbedrijf
 - Oplopend tekort bij grondexploitatie verplicht tot ophoging voorziening (ten laste van reserve grondbedrijf)

Financiële sturing en grondbeleid (3 van 3)

Weerstandvermogen onder druk

- Risico's grondbedrijf worden hoger, reserve wordt vaker belast door oplopende tekorten en lagere toekomstige winstnames.
- Reserve Grondbedrijf niet toereikend voor opvangen risico's.
 - Reserve Stad als dekking.

Wat komt er aan?

- Maasterras, 3^e Merwedehaven
- Kleinere binnenstedelijke ontwikkelingen

Gevraagde besluiten

- Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2025
- Wijziging begroting
- Vaststellen grondbeleidskaart
- Vaststellen uitgangspunten haalbaarheidsberekeningen
- De grondexploitatie Einsteinstraat 61 af te sluiten
- De looptijd van diverse grondexploitaties bij te stellen



Vragen?