

Prognose Grondbedrijf 2023

Vermogenspositie per 31-12-2022

Kernteam Grondzaken, Cluster Stad
Gemeente Dordrecht
Juni 2023

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Doel Prognose	5
1.2 Relatie planning- & control cyclus	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Programma	6
2.1 Bouwopgave	6
2.2 Portefeuille grondexploitaties	6
2.3 Gronduitgifte woningbouw	8
2.4 Gronduitgifte overige functies	9
3. Uitgangspunten	10
3.1 Grondbeleid	10
3.2 Afbakening	10
3.3 Wet- en regelgeving	11
3.4 Financiële parameters	12
3.5 Rekenmethodiek	12
4. Resultaten grondexploitaties	13
4.1 Financiële stand portefeuille	13
4.2 Mutatie grondexploitaties	14
4.3 Verliesvoorzieningen	17
4.4 Winstnemingen en afsluitingen	17
5. Risico's	19
5.1 Risicomanagement	19
5.2 Stand risico's	19
6. Reserve Grondbedrijf	21
6.1 Mutaties Reserve 2022	21
6.2 Weerstandsvermogen	22
6.3 Verwacht verloop Reserve	22
7. Vermogenspositie Grondbedrijf	24
7.1 Stand vermogenspositie	24
7.2 Verloop vermogenspositie	25
7.3 Sturing portefeuille	25

Samenvatting

In deze Prognose en deze samenvatting wordt een beeld geschetst van de totale portefeuille aan grondexploitaties, toekomstige ontwikkelingen en ontwikkelingen van derden. Ook wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van de reserve grondbedrijf en de vermogenspositie van het grondbedrijf. Daarbij wordt nadrukkelijk uitgegaan van de situatie per 1-1-2023. Ontwikkelingen nadien zullen impact hebben op de verschillende onderdelen waarover in deze Prognose wordt gerapporteerd. In het geval daarvoor gedurende het jaar besluitvorming gevraagd wordt zullen ook de gevolgen voor de vermogenspositie van het grondbedrijf in beeld gebracht worden. De

Vermogenspositie grondbedrijf

De vermogenspositie bedraagt per 31-12-2022 € 12,5 miljoen negatief. Met de huidige portefeuille aan grondexploitaties is het totaal aan verwachte inkomsten daarmee lager dan het totaal aan verwachte risico's op lange termijn. De vermogenspositie is ten opzichte van 31-12-2021 per saldo afgenomen met € 37,5 mln. en dit is voor een groot deel het gevolg van de huidige macro-economische omstandigheden en de verwachtingen naar de toekomst toe. Zo zijn binnen de grondexploitaties en de haalbaarheidsberekeningen de kosten in 2022 hoger uitgevallen door onverwacht hoge prijsstijgingen en zijn verwachtingen ten aanzien van toekomstige kostenstijging en opbrengstenstijging negatief bijgesteld. Het gevolg is daardoor onder meer dat verliesvoorzieningen ten laste van de Reserve Grondbedrijf verhoogd moeten worden. De Reserve Grondbedrijf is als gevolg van lager dan verwachte winstnames, verhoging van verliesvoorzieningen en geplande onttrekkingen afgenomen van € 20,2 miljoen vorig jaar naar € 2,3 miljoen per 31-12-2022 (een achteruitgang van € 17,8 miljoen). Het verwachte resultaat op de grondexploitaties is na correctie van verliesvoorzieningen met € 13,8 miljoen verslechterd. Naast de verslechterende resultaten van de grondexploitaties zijn ook de risico's toegenomen met € 5,8 miljoen als gevolg van een toename van de risico's binnen de projecten en verslechterde verwachtingen ten aanzien van de resultaten op toekomstige grondexploitaties (materiële vaste activa). Hierin zijn de verwachte resultaten van het Maasterras nadrukkelijk nog niet in meegenomen, die gezien de kenmerken van de te ontwikkelen locatie verlieslatend zullen zijn en hoge risico's met zich mee zullen brengen.

Reserve Grondbedrijf

De stand van de reserve grondbedrijf per 31-12-2022 bedraagt € 2,3 miljoen. De norm voor het weerstandvermogen bedraagt per 31-12-2022 circa € 21,0 miljoen. De stand van de reserve is daarmee onvoldoende groot om de risico's in de grondexploitaties op te kunnen vangen, uitgaande van de huidige projectenportefeuille. Nieuwe ontwikkelingen, zoals toekomstige nog te openen grondexploitaties, zijn hierin nog niet meegenomen.

Op basis van de Prognose winstnemingen binnen de huidige portefeuille grondexploitaties is het de verwachting dat de stand van de reserve per 31-12-2023 € 6,5 miljoen bedraagt. Deze beperkte toename is het gevolg van verwachte winstnames ter grootte van € 8,6 miljoen en geplande onttrekkingen van € 4,3 miljoen voor de WDO (Westelijke Dordtse Oever) en de bijdrage aan de parkeergarage in het project Middenzone Gezondheidspark in 2023. Vooral binnen de grondexploitaties Drechtwerk B&S-locatie, Amstelveen wonen en Dordste Kil IV deel 2 worden in 2023 de grotere winstnames verwacht. Op basis van de huidige inschattingen en huidige portefeuille is het de verwachting dat de reserve per 1-1-2030 zal zijn toegenomen tot € 24,3 miljoen. Dat betekent een gemiddelde toename van 3,1 miljoen per jaar.

De groeiambitie in combinatie met de wens om deze binnenstedelijk te realiseren, zorgt voor een complexe (financiële) opgave. De verwachting is dat de investeringen bij deze opgave niet alleen kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van gronduitgifte. Deze investeringen hebben bovendien vaak betrekking op kosten die niet in de grondexploitaties opgenomen mogen worden als gevolg van wet- en regelgeving rondom toerekenbaarheid. Denk daarbij aan infrastructuur en andere randvoorwaardelijke investeringen. Dat betekent dat een deel van de investeringen ten laste van de bestaande stad moet worden gebracht, wat extra aandacht voor de financiële sturing op projecten vraagt. Met de grondbeleidskaart wordt een relatie gelegd tussen de financiële dekking van de

ontwikkellocaties en het grondbeleid van de gemeente. Bij toevoeging van nieuwe projecten zal het effect voor de vermogenspositie inzichtelijk worden gemaakt. Daarbij zullen mogelijk ook bijdragen van derden en andere dekkingsbronnen nodig zijn om projecten financieel sluitend te krijgen.

Gelet op de beperkte omvang van de huidige en toekomstige Reserve Grondbedrijf in relatie tot de risico's is het van belang wordt gestuurd op de voorwaarden waaronder nieuwe projecten worden toegevoegd aan de portefeuille van het grondbedrijf. In principe is het uitgangspunt hierbij minimaal een sluitende businesscase, waarbij ook rekening wordt gehouden met het risicoprofiel van het betreffende project en de impact voor het risicoprofiel van het Grondbedrijf als geheel. Daarom zal bij elke toevoeging aan de projectenportefeuille het effect op de vermogenspositie van het grondbedrijf inzichtelijk worden gemaakt, zodat de financiële consequenties van een besluit duidelijk zijn. Voor nieuwe projecten zal dekking uit andere bronnen dan de Reserve Grondbedrijf gevonden moeten worden. Het sterker sturen op voorwaarden voor toevoeging aan de projectenportefeuille van het grondbedrijf is verder nodig omdat ontwikkellocaties steeds vaker een financieel tekort kennen en bovendien drogen de winstgevende locaties op. Het aantal locaties met gunstige kenmerken neemt af, maar ook de potentiële winst daalt als gevolg van negatieve ontwikkelingen in de kosten en de opbrengsten.

1. Inleiding

Het grondbedrijf exploiteert de gemeentelijke eigendommen die voor ontwikkeling in aanmerking komen en levert daarmee een bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen van de gemeente binnen de opgaven Bouwende Stad, Ondernemende Stad, Groenblauwe Stad, Duurzame stad en Levendige Binnenstad. Gebiedsontwikkelingen worden financieel mogelijk gemaakt en van dekking voorzien. De Prognose is de financiële vertaling van deze activiteiten en brengt de financiële positie van het grondbedrijf in beeld.

Bij de Prognose (ook wel Meerjaren Prognose Grondexploitaties genoemd) worden alle actieve grondexploitaties en haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad geactualiseerd. Dit gebeurt binnen de door de raad gestelde kaders en vastgestelde uitgangspunten zoals plangrenzen en het programma. De actualisatie vindt plaats op onder meer het punt van fasering, actualisatie van prijzen en aanpassing van hoogte van te hanteren parameters (kosten- en opbrengstenstijging, rente en disconteringsvoet) op basis van de marktomstandigheden. Deze uitgangspunten zijn binnen de jaarrekeningcontrole door de accountant getoetst.

1.1 Doel Prognose

In de Prognose wordt inzicht gegeven in de vermogenspositie van het Grondbedrijf. In de jaarrekening, met als onderdeel de paragraaf grondbeleid, wordt met name gerapporteerd op het effect van de mutaties in de projecten op het afgelopen jaar. De Prognose heeft tot doel een doorkijk naar de toekomst te geven. Deze doorkijk geeft sturingsinformatie op de samenstelling van de portefeuille en de (on)mogelijkheden om nieuwe projecten al dan niet te financieren vanuit het grondbedrijf.

De ontwikkeling van de vermogenspositie en de resultaten in projecten kunnen aanleiding vormen om een ingezette koers bij te sturen of om te buigen. Tevens kan het resultaat aanleiding geven om het Grondbeleid van de gemeente aan te passen.

Tot slot biedt de Prognose de mogelijkheid om het totaal van projecten te toetsen aan de programmatische gemeentelijke doelen op het gebied van wonen, werken en recreëren.

1.2 Relatie planning- & control cyclus

De Prognose geeft een beeld van de financiële positie van het grondbedrijf per 31-12-2022 en het uitgangspunt van de financiële vertaling zijn de Jaarstukken 2022. De Prognose geeft zodoende ook input aan de integrale afwegingskader bij de Kadernota. Bij de Prognose worden de ramingen van de portefeuille grondexploitaties geactualiseerd en verwerkt in de Begroting.

1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt in Hoofdstuk 2 een beeld geschetst van het programma dat in de gemeentelijke grondexploitaties is opgenomen in relatie tot de bouwopgaven van de stad op de gebieden van wonen en economie. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidsmatige context van de Prognose en de belangrijkste uitgangspunten waarop de grondexploitaties zijn gebaseerd. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de grondexploitaties per 31-12-2022 nader toegelicht en worden de verliesvoorzieningen en winstnemingen gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan op de risico's die samenhangen met de grondexploitaties en het grondbedrijf in het algemeen. De risico's bepalen het benodigde weestandvermogen voor de reserve grondbedrijf. In hoofdstuk 6 worden de mutaties van de reserve grondbedrijf toegelicht en wordt een doorkijk gegeven op het verwachte verloop van de reserve. Hoofdstuk 7 gaat over de vermogenspositie van het grondbedrijf. Hier komen de verschillende onderdelen uit de andere hoofdstukken samen en wordt een beeld gegeven van de totale financiële positie van het grondbedrijf.

Onderdeel van deze Prognose is een toelichting op de grondexploitaties per project. Hierin wordt specifiek beschreven wat de stand van zaken is van de grondexploitaties per 31-12-2022. Gezien de

vertrouwelijkheid van de informatie en de schade die openbaarheid van deze informatie kan opleveren voor de gemeente is op de toelichting van de grondexploitatieprojecten geheimhouding gelegd.

2. Programma

In dit hoofdstuk wordt het programma van de gemeentelijke grondexploitaties gepresenteerd. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de bouwopgave, de huidige projectportefeuille en het geplande programma aan woningbouw en andere functies.

2.1 Bouwopgave

In 2022 is een nieuw college en een nieuwe gemeenteraad aangetreden. Het nieuwe college heeft met het Politiek Akkoord 2022-2026 aangegeven welke doelen zij nastreeft in de komende jaren, zo ook met betrekking tot de bouwopgave. Hieronder worden kort de ambities vanuit het Politiek Akkoord 2022-2026 weergegeven.

Wonen

In het Politiek Akkoord 2022-2026 wordt de nadruk gelegd op de realisatie van meer betaalbare woningen in Dordrecht in een duurzame en groene stad, met als doelstelling dat 30% van de nieuwe woningen uit sociale woningbouw bestaat. Dordrecht wil groeien naar een stad met 140.000 inwoners in 2030. Het nieuwe college heeft als actiepunten gesteld om 4.000 woningen te bouwen, verdeeld over alle segmenten, waarvan 30% in het sociale huursegment. Minimaal 1.500 woningen uit de harde planvoorraad moet betaalbaar zijn.

Een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave wordt binnen de gemeentelijke bouwgrondexploitaties gerealiseerd. De gemeente maakt daarbij locaties bouw- en woonrijp voor uitgifte van kavels aan marktpartijen of particulieren, die deze vervolgens bebouwen. Het overige deel van de woningbouwopgave wordt door private partijen opgepakt, waarbij de gemeente een meer faciliterende rol vervult.

Economie

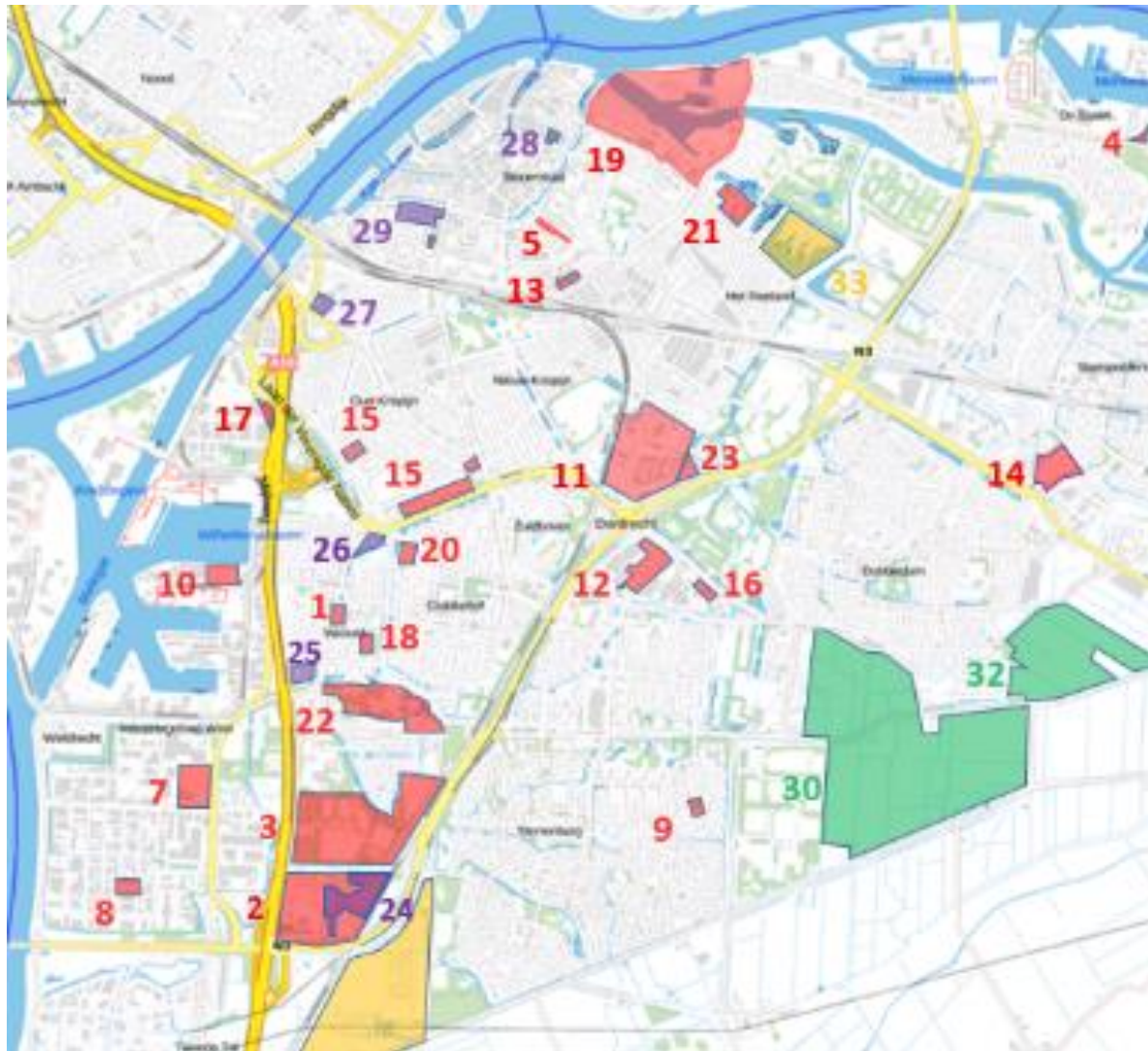
Het college wil bouwen aan kwaliteit van de Dordtse economie, met meer kwaliteit van banen, die passen bij de beroepsbevolking, met bedrijven die duurzaam werken en goed werkgeverschap tonen, met de juiste bedrijven op de juiste plek in de stad. Functiemenging van wonen en werken (zakelijke dienstverlening), wordt mogelijk gemaakt in onder andere de Spoorzone en de binnenstad. Op die plekken gaan een goede leef en werkomgeving hand in hand. Innovatie en circulaire, duurzame bedrijvigheid worden gestimuleerd. De Grote Markt wordt herontwikkeld om het historische havengebied op een aantrekkelijke manier te verbinden met het kernwinkelgebied en het blik van de straat in garages onder te brengen.

Om de groei te faciliteren worden onder meer bedrijfskavels uitgegeven op het nieuwe bedrijventerrein Dordtse Kil IV (deel 1 en deel 2) en de kantoorlocatie Amstelwijck Businesspark. Ook worden diverse losse percelen op bestaande bedrijventerreinen ontwikkeld (binnen de grondexploitaties Baanhoekweg, Drechtwerk B&S, Kilkade 7, Rogam/Nijverheidsstraat). Ondersteunend aan de ontwikkeling van diverse woonlocaties dragen voorzieningen ook bij aan de realisatie van nieuwe banen.

2.2 Portefeuille grondexploitaties

Per 1-1-2023 heeft de gemeente Dordrecht 23 vastgestelde grondexploitaties. Deze worden administratief aangeduid als bouwgrond in exploitatie (aangeduid als BIE, bouwgrond in exploitatie). Per 31-12-2022 zijn twee grondexploitaties afgesloten (Mijlweg en Spuiboulevard 4-88) en lopende 2022 is ook de grondexploitatie Dordtse Kil IV deel 1 afgesloten. Er zijn vier grondexploitaties geopend (Einsteinstraat 61, Oudland, Speeltuinlocatie Wielwijk en Vlijweide). Er zijn 6 exploitaties in voorbereiding (aangeduid als IVA, immateriële vaste activa). Dit zijn locaties die nog als grondexploitatie vastgesteld moeten worden. Er zijn 3 locaties waar geen ontwikkeling voorzien is, deze vallen onder de categorie grondvoorraad (aangeduid als MVA, materiele vaste activa) en zijn

aangeduid als 'overige gronden' op de kaart. Daarnaast zijn er 2 ontwikkellocaties van derden waar de gemeente kostenverhaal pleegt, deze staan als vordering op de balans. Onderstaande kaart geeft de portefeuille per 31-12-2022 weer. De begrenzing van onderstaande plangebieden zijn indicatief en bedoeld om de ligging te duiden.



Exploitatiegebieden complexen prognose 2023

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

1. Admiraalsplein
2. Amstelwijk Businesspark deel 1
3. Amstelwijk Wonen
4. Baanhoekweg
5. Blekersdijk
6. Dordtse Kil IV deel 2
7. Drechtwerk B&S
8. Einsteinstraat 61- **nieuw!**
9. Grote Hondring
10. Kijkade 7
11. Leerpark
12. Middenzone Gezondheidspark
13. Oranjepark
14. Oudland (vm OMC-terrein) - **nieuw!**
15. Oud Krispijn Zuid (OKZ)

16. Overkampzone
17. Rogam
18. Speeltuinlocatie Wielwijk - **nieuw!**
19. Stadswerven
20. Troelstrahof
21. Vlijweide - **nieuw!**
22. Wielwijk
23. Wooncompl. Prof. Langeveldlaan

Exploitaties in voorbereiding (IVA/MVA)

24. Amstelwijk Businesspark deel 2
25. Bouwhuys locatie
26. Karel Doorman locatie
27. Maasterras
28. Steegoversloot
29. Spuiboulevard

Overige gronden

30. Belthurepark
31. Rijksstraatweg
32. Zuidpolder

Exploitatie derden (vorderingen)

33. Jagers- en windhondenpolder (Plan Tij)
34. Smitsweg (Wilgenwende)

In 2022 zijn vier grondexploitaties geopend:

- Einsteinstraat
- Oudland (vm OMC terrein)
- Speeltuinallocatie Wielwijk
- Vlijweide

Met de opening van bovengenoemde grondexploitaties zijn zij als IVA komen te vervallen. De boekwaarde van de IVA's zijn overgegaan in de grondexploitaties.

Per 31-12-2022 zijn twee grondexploitaties afgesloten omdat de uitgifte en de werkzaamheden voltooid zijn:

- Mijlweg (ter plaatse van het benzine station)
- Spuiboulevard 4-88 (voormalig ANWB locatie)

2.3 Gronduitgifte woningbouw

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitaties is de uitgifte van bouwkavels voor de realisatie van woningbouw. In onderstaande tabel is het uitgifteprogramma van de grondexploitaties per 1-1-2023 voor woningbouw weergegeven.

programma wonen in grondexploitatie (BIE)	totaal	eenheid	gerealiseerd t/m 2022	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
					2023	2024	2025	2026	2027ev
Appartementen	2.627	stuks	967	1.660	299	498	163	430	270
Eengezinswoningen	942	stuks	496	446	140	85	163	50	8
Vrije kavels	247	stuks	49	198	48	75	59	16	
Totaal	3.816	stuks	1.512	2.304	487	658	385	496	278

Binnen de huidige portefeuille grondexploitaties zijn 3.816 woningen opgenomen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2.627 appartementen, 942 (grondgebonden) ééngesinswoningen en 183 kavels voor (zelfbouw) vrijstaande woningen. Per 1-1-2023 is de gronduitgifte van 1.512 woningen gerealiseerd en zijn 2.304 woningen nog te realiseren.

In de exploitaties in voorbereiding is aanvullend van de uitgifte van 534 woningen uitgegaan (zie onderstaande tabel). Dit woningbouwprogramma bestaat uit 463 appartementen, 71 ééngesinswoningen en geen vrije kavels / vrijstaande woningen. Voor dit programma dienen de grondexploitaties nog vastgesteld te worden voordat tot uitgifte kan worden overgegaan.

programma wonen in voorbereiding (IVA)	totaal	eenheid	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
				2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Appartementen	463	stuks	463		22	37	257	147
Eengezinswoningen	71	stuks	71		11	20	20	20
Vrije kavels		stuks						
Totaal	534	stuks	534		33	57	277	167

Het grootste deel van het nog te realiseren woningbouwprogramma (BIE's en IVA's) maakt deel uit van de projecten Stadswerven, Amstelwijk Wonen, Middenzone Gezondheidspark en de IVA Spuiboulevard.

2.4 Gronduitgifte overige functies

Naast woningbouw worden er bouw kavels uitgegeven voor functies als kantoren, bedrijven, winkels en (maatschappelijke) voorzieningen. In onderstaande tabel is het programma van overige functies weergegeven.

programma niet-wonen in grondexploitatie (BIE)	totaal	eenheid	gerealiseerd t/m 2022	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
					2023	2024	2025	2026	2027ev
Kantoren	89.375	m ² BVO	66.874	22.501	11.864	1.433			9.204
Bedrijven	467.745	m ² grond	64.753	402.992	62.273	13.968	81.761	41.114	203.876
Winkels	3.108	m ² BVO		3.108		1.075	1.294	739	
Overige voorzieningen	11.976	m ² BVO / grond		11.976	10.262	771		943	
Totaal	572.204	m² BVO / grond	131.627	440.577	84.399	17.247	83.055	42.796	213.080

In de actieve grondexploitatieprojecten is afgerond 572.000 m² bvo/grond aan niet-woningbouw programma opgenomen. Met de voorgaande prognose bedroeg dit 863.000 m². Het verschil wordt vooral veroorzaakt door het afsluiten van de grondexploitatie Dordtse Kil IV deel 1. Van het te realiseren programma is 89.400 m² bvo (bruto vloer oppervlakte) bedoeld voor kantoren, 467.700 m² grond bedoeld voor bedrijven, 3.100 m² bvo voor winkels en 12.000 m² grond voor voorzieningen. Per 31-12-2022 is de gronduitgifte voor 131.627 m² gerealiseerd en is 440.577 m² nog te realiseren.

In de exploitaties in voorbereiding is aanvullend van een verwacht programma uitgegaan van afgerond 43.100 m², waarvan ca. 37.900 m² bvo kantoren, 1.500 m² bvo voor winkels en 3.750 m² bvo voor voorzieningen.

programma niet-wonen in voorbereiding (IVA)	totaal	eenheid	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
				2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Kantoren	37.881	m ² BVO	37.881					37.881
Bedrijven		m ² grond						
Winkels	1.500	m ² BVO	1.500					1.500
Overige voorzieningen	3.750	m ² BVO / grond	3.750		3.750			
Totaal	43.131	m² BVO / grond	43.131		3.750			39.381

Het grootste deel van het nog te realiseren niet-woningbouw programma betreft de uitgifte voor kantoren en maakt deel uit van het project Amstelwijk Businesspark deel 2.

3. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat in op de belangrijkste uitgangspunten voor de Prognose 2023. Eerst wordt kort ingegaan op het gemeentelijke grondbeleid. Vervolgens wordt de afbakening van de Prognose en de relevante wet- en regelgeving toegelicht. Ten slotte wordt ingegaan op de financiële parameters en rekenmethodiek die uitgangspunt zijn geweest voor de grondexploitaties.

3.1 Grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente Dordrecht is vastgelegd in de Nota grondbeleid 2018 en is bedoeld om uitvoering te geven aan de ruimtelijke kaders die gesteld zijn binnen de Structuurvisie 2040. In de nota zijn de wijzigingen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) uit 2016 verwerkt en gelijktijdig is door het college een aantal richtlijnen voor gronduitgifte vastgesteld. Het uitgangspunt hierbij is dat gronduitgifte in concurrentie plaatsvindt. Het grondbeleid laat zich het best kenmerken als situationeel grondbeleid. Per locatie wordt beschouwd welke ontwikkelstrategie het best past bij de doelstellingen en ambities van de gemeente Dordrecht.

In de nota grondbeleid worden drie typen ontwikkellocaties onderscheiden:

1. Strategische ontwikkelingsprioriteit
Dit zijn ontwikkelingen die vanuit het programma en/of de strategische ligging belangrijk zijn voor de stad en waarbij de gemeente een sterke regierol wil vervullen. Bij deze locaties kan de afweging worden gemaakt om een actief grondbeleid in te zetten om gemeentelijke doelstellingen te kunnen verwezenlijken.
2. Derdenontwikkeling
Derdenontwikkelingen zijn ontwikkelingen die de gemeente overlaat of over moet laten aan private partijen. Hierbij geldt per definitie een faciliterend grondbeleid. Bij voorkeur worden hier met ontwikkelaars anterieure afspraken over gemaakt, evenals over het kostenverhaal. Mocht dit niet lukken dan zal met een exploitatieplan het kostenverhaal en eventuele kwaliteitseisen worden afgedwongen.
3. Vereveningslocatie
Bij deze ontwikkelingen wordt ingezet op het behalen van een positief financieel resultaat dat gebruikt kan worden ten behoeve van projecten die verliesgevend zijn, zoals locaties met een strategische ontwikkelprioriteit.

In bijlage 1 is de grondbeleidskaart van Dordrecht opgenomen. De kaart geeft de relatie aan tussen de projecten en het gemeentelijk grondbeleid. Per project is aangegeven tot welk type ontwikkellocatie deze behoort. Hiermee wordt per project richting gegeven aan de ontwikkelstrategie, het in te zetten grondbeleid en de financiële doelstelling.

3.2 Afbakening

Het grondbedrijf richt zich op de exploitatie en ontwikkeling van gemeentelijke gronden. De kosten en opbrengsten hiervan zijn vertaald in grondexploitaties. Er gelden regels voor de wijze waarop een grondexploitatie ingericht en verantwoord dien te worden (Besluit begroting en verantwoording gemeenten, BBV) en welke kosten en opbrengsten deel uit mogen maken van de grondexploitaties (Besluit Ruimtelijke Ordening). In het algemeen behelst de grondexploitatiebegroting: de opbrengsten van gronduitgifte voor vastgoedontwikkeling en de kosten die gemaakt worden om deze te realiseren, zoals verwerving, bouwrijp maken, inrichting van de openbare ruimte en plankosten voor ontwikkeling en uitvoering. Kosten die niet toerekenbaar zijn aan de uitgifte van gronden, maken geen deel uit van de grondexploitatie, maar worden apart als investeringsproject opgenomen binnen de gemeentelijke begroting.

Financiële effecten van keuzes in projecten en nieuw te starten projecten worden afgezet tegen het lange termijn resultaat van het Grondbedrijf, waardoor het mogelijk is een verantwoorde financiële

afweging te maken op project- en portefeuilleniveau. Uitgangspunt bij toevoeging van nieuwe projecten aan de portefeuille van het grondbedrijf is dat er sprake is van een minimaal sluitende businesscase. Bij een negatief resultaat wordt naar aanvullende dekkingsmiddelen gezocht. Deze keuzes ten aanzien van nieuwe projecten worden echter niet gemaakt bij het ter besluitvorming aanbieden van de Prognose Grondbedrijf. In het geval sprake is nieuwe projecten of wijziging van uitgangspunten van bestaande projecten, zal via separate besluitvorming in de projecten een herziening van de grondexploitatie worden voorgelegd aan de raad. Actualisatie van de grondexploitaties vindt wel plaats bij de Prognose.

Gronden die ontwikkeld worden door marktpartijen maken geen deel uit van de gemeentelijke grondexploitaties. Voor ontwikkelingen van derden beperkt de financiële begroting van het grondbedrijf zich tot het verhalen van (plan)kosten van openbare voorzieningen bij de grondeigenaren voor zover deze toerekenbaar zijn.

3.3 Wet- en regelgeving

Voor grondexploitaties gelden wettelijke kaders en richtlijnen. De grondexploitaties zijn op onderstaande wet- en regelgeving gebaseerd.

Besluit begroting en verantwoording gemeenten (BBV)

In 2016 zijn de BBV-verslagleggingsregels voor grondexploitaties geactualiseerd. In het wijzigingsbesluit BBV van 5 maart 2016 en de notitie Grondexploitaties van de Commissie BBV zijn de nieuwe regels opgenomen en toegelicht. De belangrijkste BBV-verslagleggingsregels betreffen:

- Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het plan;
- De looptijd van een grondexploitatie mag in principe maximaal 10 jaar bedragen;
- Voor de kosten die aan grondexploitaties kunnen worden toegerekend wordt aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen;
- Het treffen van een voorziening gebeurt bij een negatief grondexploitatiesaldo direct ter grootte van dit volledige saldo op eindwaarde.

Winstneming

In 2018 zijn aanvullende regels geformuleerd ten aanzien van winstnemen op grondexploitaties. Conform BBV moet bij projecten met een voordelig saldo tussentijds winst worden genomen volgens het zogenaamde het Percentage of Completion (POC) principe. Daarbij wordt gekeken naar de procentuele voortgang in de realisatie van de kosten en opbrengsten en doormiddel van een formule wordt de te nemen winst bepaald. In 2019 zijn de regels voor winstneming aangevuld. Bij de bepaling van de winstname hoort voortaan rekening gehouden te worden met het saldo van de projectrisico's. Het saldo van de projectrisico's wordt na het toepassen van het POC principe in aftrek van het berekende resultaat gebracht alvorens de winst daadwerkelijk genomen mag worden.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering VPB-plicht voor overheidsondernemingen in werking getreden. Indien sprake is van structurele winstoverschotten zijn gemeenten over de ondernemingsactiviteiten vennootschapsbelasting verschuldigd.

Voor het grondbedrijf is op basis de portefeuille grondexploitaties per 31-12-2022 een winsttoets (Quick-scan VPB) uitgevoerd. Het resultaat van de winsttoets laat per 31-12-2022 (net als in 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021) een negatief resultaat zien. Geconcludeerd kan worden dat er voor het grondbedrijf van de gemeente Dordrecht op basis van de huidige portefeuille geen structurele winstoverschotten zijn. Er is dan ook geen sprake van een onderneming en daarmee ook geen sprake van een VPB-heffing over de grondexploitaties.

3.4 Financiële parameters

De nog te realiseren kosten en opbrengsten van de grondexploitaties worden doorgerekend op basis van aannames over prijsontwikkelingen in de toekomst. Het gaat om de financiële parameters op het gebied van kosten, opbrengsten en rente. De hoogte van de financiële parameters worden in overleg met betrokkenen bepaald op basis van actuele marktinformatie en publicaties over macro-economische ontwikkelingen.

In de grondexploitaties en haalbaarheidsberekeningen per 1-1-2023 is van de volgende financiële parameters uitgegaan:

Parameters Prognose 2023	2023	2024	2025	2026 en verder
rentekosten grex	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%
rentebaten grex	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%
disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
opbrengstenstijging niet-woningbouw	2,0%	2,0%	2%	2,0%

De financiële parameters dienen als uitgangspunt voor de actualisatie van de grondexploitaties en worden jaarlijks door het college vastgesteld. In specifieke gevallen kan er middels besluitvorming binnen projecten van worden afgeweken.

Aan de basis van de gekozen parameters liggen marktanalyses en effectberekeningen op portefeuilleniveau. Daarbij zijn scenario's doorgerekend die mogelijk op basis van macro-economische ontwikkelingen verwacht kunnen worden. Bovengenoemde parameters zijn in deze analyse als basisvariant gekozen en als zodanig in de grondexploitaties verwerkt. Andere scenario's met andere sets van parameters zijn ook op de projectenportefeuille doorgerekend en de effecten ten opzichte van de basisvariant zijn middels risicomanagement in het risicoprofiel van het grondbedrijf opgenomen.

3.5 Rekenmethodiek

De grondexploitaties zijn opgesteld volgens de methodiek van de dynamische eindwaardeberekening. Dit betekent dat alle bedragen op startwaarde in de exploitatie worden ingevoerd en aan de hand van de fasering rentekosten, inflatie en opbrengstenstijging worden toegerekend. Van de grondexploitaties wordt het saldo op netto contante waarde en op eindwaarde berekend. De netto contante waarde is de huidige waarde van toekomstige kasstromen. De eindwaarde is het verwachte saldo van het project aan het eind van de looptijd.

De bedragen in deze rapportage zijn exclusief BTW. De resultaten van de grondexploitaties zijn op eindwaarde gepresenteerd tenzij anders vermeld. De eindwaarde geeft het verwachte eindresultaat van het project en is daarmee jaar op jaar beter vergelijkbaar. Daarnaast wordt vanuit begrotingsrichtlijnen (BBV) voorgeschreven om voorzieningen voor grondexploitaties op eindwaarde aan te houden.

4. Resultaten grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de grondexploitaties binnen de portefeuille per 31-12-2022. De projectsaldi en verschillen van de resultaten ten opzichte van de vorige Prognose (stand 31-12-2021) worden op hoofdlijnen toegelicht. Tevens wordt de actuele stand van verliesvoorzieningen en winstnemingen van de grondexploitaties gepresenteerd.

4.1 Financiële stand portefeuille

De Prognose grondbedrijf geeft de financiële stand van de portefeuille grondexploitaties per 31-12-2022 weer. In onderstaande tabel 'Resultaat ontwikkeling bouwgronden in projecten' zijn de resultaten per type ontwikkeling (BIE, IVA of Vordering) weergegeven. Het resultaat is het saldo van de positieve en negatieve resultaten van de projecten op eindwaarde.

bedragen x 1.000.000

Resultaat ontwikkeling bouwgronden in projecten	Resultaat	Resultaat	Mutatie
	31-12-2021	31-12-2022	
	Endwaarde	Endwaarde	
Bouw gronden in exploitatie (BIE)	€ 18,93	€ 2,76-	€ 21,68-
Exploitaties in voorbereiding (IVA)	€ 3,67-	€ 4,02-	€ 0,35-
Derdenontwikkelingen (Vorderingen)	€ 0,89-	€ 0,10	€ 0,99
Totaal:	€ 14,36	€ 6,68-	€ 21,04-

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

Het totale saldo van de bouwgronden in exploitatie (BIE) is verslechterd van € 18,93 miljoen voordelig naar - € 2,76 miljoen nadelig. Deze verslechtering is voor een groot deel het gevolg van macro-economische ontwikkelingen. Gedurende 2022 is sprake geweest van historisch hoge kostenstijgingen en ook voor de komende jaren worden hogere kostenstijgingen verwacht dan waar eerder vanuit werd gegaan. Tegelijkertijd zijn de verwachtingen rondom de grondwaardeontwikkeling van de woningbouw negatiever dan waar eerder vanuit werd gegaan door de gestegen hypotheekrente, de stilvallende woningmarkt en de stijgende bouwkosten. Deze effecten samen hebben er toe geleid dat de eindwaarde van veel grondexploitaties achteruit is gegaan. Dat is vooral het geval bij grondexploitaties waar nog veel kosten en opbrengsten te realiseren zijn. Alle mutaties van individuele projecten worden toegelicht in paragraaf 4.2.

Exploitaties in voorbereiding (IVA)

Het saldo van de exploitaties in voorbereiding (IVA) is verslechterd van € -3,67 mln. naar € -4,02 mln. Dit is onder meer het gevolg van het openen van verschillende grondexploitaties en verhogingen van voorbereidingskredieten voor de Spuiboulevard en de Karel Doorman locatie (€ 1,8 miljoen aan verhogingen).

Derdenontwikkelingen (vorderingen)

Deze categorie betreft bouwlocaties die door derden (marktpartijen) geëxploiteerd worden. Het gaat om de projecten: Wilgenwende (Smitsweg) en Plan tij (Jagers en Windhondenpolder). Het financiële resultaat van de gemeente beperkt zich tot kostenverhaal van openbare voorzieningen en plankosten. Het resultaat hiervan staat opgenomen als vordering op de balans. Het voordelige effect op de vorderingen bestaat hier uit het wegvallen van de realisatie van een brug uit de begroting van de Jagers en Windhondenpolder.

4.2 Mutatie grondexploitaties

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste mutaties van de actieve grondexploitaties opgenomen. Het gaat om de projecten met een afwijking groter dan € 0,1 mln. ten opzichte van de Prognose 2022 (stand 31-12-2021). Een nadere toelichting van de mutaties per project is opgenomen in de bijlage 'Toelichting grondexploitatieprojecten'. In onderstaande tabel wordt per grondexploitatie de eindwaarde weergegeven. Reeds genomen winsten zijn niet in deze saldi verwerkt.

bedragen x € 1.000.000,-

Resultaat grondexploitaties (BIE)	stand EW per prognose 2022 31-12-2021	stand EW per prognose 2023 31-12-2022	Mutatie
Admiraalsplein	€ -0,29	€ -0,07	€ 0,22
Amstelw ijk Noord	€ 12,58	€ 14,38	€ 1,80
Blekersdijk	€ -1,74	€ -1,88	€ -0,14
Dordtse Kil IV dl1 (afgesloten)	€ 28,97	€ 25,16	€ -3,82
Dordtse Kil IV dl2	€ 32,72	€ 27,12	€ -5,60
Drechtw erk B&S	€ 6,19	€ 7,01	€ 0,82
Kilkade 7	€ 2,98	€ 3,51	€ 0,52
Leerpark	€ -17,62	€ -17,50	€ 0,12
Middenzone Gezondheidspark	€ 4,13	€ 1,05	€ -3,08
Oranjepark	€ -3,63	€ -4,31	€ -0,68
Oudland (vm OMC terrein) - nieuw!	€ -	€ -0,15	€ -0,15
Rogam	€ -0,47	€ -0,57	€ -0,10
Stadsw erven	€ -50,77	€ -61,21	€ -10,44
Vlijw eide	€ -	€ 1,97	€ 1,97
Wielw ijk	€ 1,79	€ -1,41	€ -3,19
Wooncompl. Prof. Langeveldlaan	€ -1,18	€ -1,08	€ 0,10
Subtotaal grootste mutaties	€ 13,66	€ -7,98	€ -21,64
Subtotaal overige mutaties	€ 5,28	€ 5,23	€ -0,05
Totaal BIE op eindwaarde	€ 18,93	€ -2,76	€ -21,68

Admiraalsplein

De plankosten vallen hoger uit omdat de grondexploitatie langer doorloopt dan eerder gepland (twee jaar verlenging van de looptijd van de grondexploitatie). Als gevolg van een nieuwe grondwaardering zijn de opbrengsten verhoogd en er is een subsidie verkregen (subsidie Woonvormen Senioren Zuid-Holland).

Amstelwijck Noord

De plankosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn toegenomen. Toename van de plankosten is vooral het gevolg van de toename van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken omdat onder de plankosten ook de kosten voor voorbereiding, toezicht op de uitvoering (VTU) vallen. De VTU kosten worden als afgeleide van de civieltechnische kosten bepaald. De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn ook toegenomen, voor een groot deel als gevolg van kostenstijgingen (zowel in 2022 als indexatie van nog te realiseren kosten). Daartegenover staat een stijging van de grondopbrengsten als gevolg van een grotere stijging van de VON-prijzen in 2022 dan de stichtingskosten.

Blekersdijk

De plankosten vallen hoger uit omdat de grondexploitatie langer door loopt dan eerder gepland (twee jaar verlenging van de looptijd van de grondexploitatie). De overige effecten zijn een gevolg van de verandering van de parameters (kostenstijging, opbrengstenstijging en rente).

Dordtse Kil IV deel 1

Gedurende 2022 is deze grondexploitatie afgesloten waarbij het laatste twee nog uit te geven kavels zijn overgegaan naar de grondexploitaties Dordtse Kil IV deel 2. Door het overgaan van de kavels en daarmee ook het wegvallen van een deel van de grondopbrengsten is het verwachte eindresultaat bij afsluiting van de grondexploitatie minder gunstig geweest dan waar eerder vanuit werd gegaan.

Dordtse Kil IV deel 2

Deze grondexploitatie is in 2021 geopend en in 2022 herzien. De herziening is vooral ingegeven door de afsluiting van deel 1, waarbij de laatste twee kavels van deel 1 zijn overgegaan naar deze grondexploitatie. De plankosten zijn bij de actualisatie hoger uitgevallen op basis van verwachte inzet en toegenomen kosten voor VTU. De VTU kosten zijn toegenomen als gevolg van bijstellingen van de civieltechnische ramingen die in lijn met de hoge kostenstijgingen in 2022 zijn geïndexeerd. Daarnaast zijn civieltechnische kosten overgekomen uit de afgesloten grondexploitatie van deel 1. Verder zijn de verwervingskosten hoger geraamd dan eerder verwacht. De grondopbrengsten zijn toegenomen als gevolg van de overheveling van de kavels uit deel 1. Tot slot heeft de wijziging van de parameters een negatief effect door de hogere kostenstijging voor de komende jaren dan waar eerder vanuit werd gegaan.

Drechtwerk B&S

Het voordelige effect op de grondexploitatie komt voort uit een nieuwe waardering van de grondopbrengsten.

Kilkade 7

Het verschil bestaat hoofdzakelijk uit een administratieve correctie van de winstnames. De feitelijke mutatie van de grondexploitatie bedraagt minder dan € 0,1 miljoen.

Leerpark

Het voordelige resultaat is het gevolg van lagere plankosten dan eerder begroot in combinatie met een hogere waardering van de nog uit te geven gronden tegenover hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Middenzone Gezondheidspark

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken vallen hoger uit dan eerder gedacht door de hoge indexatie van de ramingen. Het gevolg is ook dat de VTU kosten als onderdeel van de plankosten hoger uitvallen. De plankosten vallen verder hoger uit als gevolg van een intensiever planproces dan waar eerder voor 2022 vanuit werd gegaan.

Oranjepark

De plankosten voor Oranjepark vallen aanzienlijk hoger uit, vooral als gevolg van onvoorziene omstandigheden tijdens de sloop en de bodemsanering van de locatie. Daardoor loopt de planning van de grondexploitatie langer door en is extra inzet nodig voor bijsturing tijdens de sanering. De bodemsanering leidt waarschijnlijk tot aanzienlijk hogere kosten dan verwacht, hoewel de omvang van de meerkosten ten tijde van het opstellen van de Prognose nog onduidelijk is. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken vallen verder hoger uit als gevolg van de indexatie van de kosten naar het actuele prijspeil.

Rogam

De kosten voor tijdelijk beheer zijn in 2022 hoger uitgevallen dan geraamd. Overige effecten zijn het gevolg van aanpassingen van de parameters en de latere uitgifte van het perceel (in 2023 in plaats van 2022).

Stadswerven

De bijstelling van de uurtarieven was hoger dan de vooraf geraamde kostenstijging, waardoor de plankosten hoger uitvallen. De toename van de civieltechnische kosten wordt vooral veroorzaakt door sterke stijging van de kosten in de sector voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) in 2022, welke hoger was dan de vooraf geraamde kostenstijging. De grondwaarden van de nog uit te geven gronden zijn op basis van een nieuwe waardering lager uitgevallen dan eerder geraamd. In de taxatie zijn nu de bouwveloppen van de verschillende deelgebieden verwerkt, in tegenstelling tot de voorgaande taxatie, waar nog werd uitgegaan van een normatief bouwprogramma. Tot slot hebben de aanpassingen van de parameters in Stadswerven een grote impact, omdat nog een relatief groot deel opbrengsten en de kosten gerealiseerd moeten worden.

Wielwijk

De plankosten vallen hoger uit omdat deze in 2022 hoger waren dan vooraf geraamd en omdat de looptijd van het project verlengd is. Daarnaast vallen de VTU-kosten, als afgeleide van de civieltechnische kosten, hoger uit door bijstellingen van de ramingen voor bouw- en woonrijp maken. Een deel van de bijstellingen is het gevolg van de kostenstijging in 2022. Verder leidt een nieuwe waardering voor deelgebied Volkstuinen tot een verlaging van de grondopbrengsten. Tot slot vervalt de geraamde opbrengstenstijging in de grondexploitatie als gevolg van aanpassingen van de parameters.

Wooncomplex Professor Langeveldlaan

De plankosten vallen als gevolg van de actualisatie van de uurtarieven hoger uit dan eerder geraamd. Daartegenover vallen de kosten voor de paalfundering op de locatie lager uit.

4.3 Verliesvoorzieningen

Voor grondexploitaties met een negatief resultaat worden verliesvoorzieningen gevormd. De verliesvoorziening is gelijk aan het saldo op eindwaarde en is bedoeld om het verwachte verlies af te dekken.

In onderstaande tabel zijn de mutaties van de verliesvoorzieningen per 1-1-2023 weergegeven.

bedragen x 1.000.000.

Voorzieningen	Mutatie voorziening 2021-2022	
<i>Voorziening nadelige projecten</i>		
Admiraalsplein	€	-0,23
Amstelwijk Businesspark dl1	€	-0,02
Blekersdijk	€	0,14
Leerpark	€	-0,12
Oranjepark	€	0,68
Oudland (vm OMC terrein) - nieuw!	€	0,15
Rogam	€	0,10
Stadswerven	€	10,44
Troelstrahof	€	0,08
Wielwijk	€	1,41
Wooncomplex Professor Langeveldlaan vm 2f	€	-0,11
Subtotaal mutaties nadelige projecten	€	12,5
Overige correcties voorzieningen (winstname Kilkade 7)	€	0,35
Totaal mutaties voorzieningen	€	12,9

Het totaal aan verliesvoorzieningen voor de huidige portefeuille van verlieslatende grondexploitaties neemt met € 12,5 miljoen toe tot een totaal van € 88,9 miljoen. Daarnaast is een eerder genomen winst voor de Kilkade 7 deels gecorrigeerd. De toename van de verliesvoorzieningen en de correctie van de winstname voor de Kilkade 7 zijn verrekend met de Reserve Grondbedrijf. De oorzaken van de grootste wijzigingen zijn in voorgaande paragraaf toegelicht.

4.4 Winstnemingen en afsluitingen

Winstnemingen

Op grondexploitaties met een positief resultaat wordt jaarlijks winstgenomen. Dit gebeurt volgens de methode 'percentage of completion' op basis van BBV regelgeving. Dit houdt in dat op grondexploitaties gefaseerd winstgenomen wordt naarmate de uitvoering van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. In de tabel op de volgende pagina zijn de winstnemingen in 2022 weergegeven per project.

bedragen x 1.000.000.

Winstnemingen	Winstneming 2022	
Dordtse Kil IV deel 1	€	5,18
Drechtwerk B&S	€	0,14
Oud Krispijn Zuid	€	0,35
Grote Hondring	€	0,28
Overkampzone	€	-0,04
Totaal	€	5,91

Afsluitingen

Per 31-12-2022 zijn twee grondexploitaties met een positief resultaat afgesloten, te weten Mijlweg en Spuiboulevard 4-88. De resultaten van deze grondexploitaties zijn verwerkt in de Reserve Grondbedrijf.

bedragen x 1.000.000.

Afsluitingen	Resultaat bij afsluiting 31-12-2022	
Mijlweg	€	0,07
Spuiboulevard 4-88	€	0,06
Totaal	€	0,13

5. Risico's

De ontwikkeling en exploitatie van bouwgronden brengt financiële risico's met zich mee. Bij grondexploitaties gaat het vaak om complexe ruimtelijke projecten met een lange looptijd die gevoelig zijn voor ontwikkelingen in de vastgoed- en aanbestedingsmarkt. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de risico's die verbonden zijn met de huidige portefeuille van het grondbedrijf.

5.1 Risicomanagement

De gemeente Dordrecht zet actief in op risicomanagement. Onder risicomanagement wordt verstaan: het regelmatig en systematisch onderzoeken van de risico's die de financiële haalbaarheid en de doelstelling van een project bedreigen en het formuleren en toepassen van maatregelen, waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk beheerst kunnen worden. Het risicomanagement kan worden gezien als een van de belangrijkste sturingsmaatregelen om de gestelde doelen te realiseren. Door beter inzicht te hebben in de risico's die mogelijk tot verslechtingen kunnen leiden, kan beter worden gestuurd op maatregelen om de verslechtingen te voorkomen.

Per project wordt periodiek een risicoanalyse uitgevoerd waarbij de risico's worden gekwantificeerd en er beheersmaatregelen worden geformuleerd. Deze worden vertaald naar een risicoparagraaf die deel uitmaakt van de grondexploitatie. De risico's worden gemeentebreed verwerkt in beheerssysteem NARIS. Alle risico's voor de bouwgronden die in exploitatie zijn (BIE's) die zich binnen een periode van drie jaar kunnen manifesteren worden bij de bepaling van het weerstandsvermogen meegenomen. Voor de immatriële vaste activa (IVA's) en de materiële vaste activa (MVA's) zijn dergelijke actieve risico's doorgaans beperkt of niet aanwezig.

5.2 Stand risico's

De financiële positie van het grondbedrijf wordt voor een groot deel bepaald door de risico's. Er wordt onderscheid gemaakt naar specifieke risico's en algemene risico's. Specifieke risico's komen voort uit de specifieke context van het project, bijvoorbeeld tegenvallers ten aanzien van uitvoering, aanbesteding en contracten. De algemene risico's hebben o.a. betrekking op schommelingen in de markten als gevolg van bijvoorbeeld macro-economische ontwikkelingen. Denk daarbij aan ontwikkelingen in de vastgoedmarkten en stijging van (civieltechnische) kosten. De algemene risico's hebben doorgaans betrekking op de gehele projectenportefeuille van het grondbedrijf.

In onderstaande tabel is het risicoprofiel per 31-12-2022 vergeleken met de stand per 31-12-2021.

bedragen x 1.000.000.

	31-12-2021	31-12-2022	Vershil
<i>Risico's - specifiek</i>			
Grondexploitatie (BIE)	€ 34,0	€ 32,4	-1,6
Vorderingen	€ 0,2	-	-0,2
Voorraad gronden (MVA)	€ 11,4	€ 16,3	4,9
<i>Risico's - algemeen</i>			
Parameters	€ 0,4	€ 7,6	7,2
Afdracht	€ 14,0	€ 9,6	-4,4
Totaal	€ 60,0	€ 65,8	5,8

Het totale risicoprofiel van de portefeuille van het grondbedrijf bedraagt € 65,8 mln. per 31-12-2022. Ten opzichte van 31-12-2021 is het totale saldo van de risico's met € 5,8 mln. toegenomen.

Met het openen van een BIE neemt het saldo van de voorraad gronden (MVA) af. Bij een BIE worden vervolgens de risico's actief en neemt het saldo van risico's op de grondexploitaties (BIE) toe. Ondanks

de toevoeging van een aantal grondexploitaties neemt het saldo van de risico's voor de grondexploitaties af. Eén van de oorzaken zal zijn dat een deel van de risico's zich daadwerkelijk hebben gemanifesteerd en daarmee van de risicolijst zijn afgevoerd. Het kan ook het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden of de uitvoering van het risicomanagement. In de bijlage 'Toelichting grondexploitatie-projecten' worden de risico's per project nader toegelicht.

Een bijzondere categorie risico's zijn de Voorraad Gronden (MVA). Dit zijn gronden waar ontwikkelingen op zijn voorzien en waarvoor in de meeste gevallen ook voorbereidingskredieten beschikbaar zijn gesteld. Voor deze ontwikkelingen zijn haalbaarheidsstudies opgesteld, waarvan de saldi, na aftrek van de bij deze projecten behorende risico's, als een negatief risico worden meegenomen. Het is immers de verwachting dat het cumulatieve saldo van de haalbaarheidsstudies negatief is. Het grootste deel van het verwachte tekort voor deze toekomstige grondexploitaties komt voor rekening van de ontwikkeling Spuiboulevard (- € 15,5 miljoen), waar op de locatie van het huidige Stadskantoor en de Hellingen een woningbouwontwikkeling voorzien is. Voor de ontwikkeling van het Maasterras waar de IVA betrekking op heeft is nog geen haalbaarheidsberekening opgesteld die binnen deze prognose kan worden meegenomen. Naar verwachting zal het resultaat van deze haalbaarheidsberekening in grote mate verlieslatend zijn en zullen de risico's hoog zijn.

De risico's die betrekking op de parameters hebben zijn in grote mate toegenomen als gevolg van de economische vooruitzichten, die opzichte van de voorgaande prognose zijn verslechterd onder meer als gevolg van de oorlog in de Oekraïne. Tot de gevolgen van deze oorlog behoren onder andere de hoge inflatie, hogere hypotheekrentes en een afkoelende economie en woningmarkt. Voor het bepalen van het algemene risicoprofiel van het grondbedrijf zijn daarom verschillende scenario's doorgerekend op de gehele portefeuille van de actieve grondexploitaties. De effecten ten opzichte van het basisscenario, welke in de Jaarstukken zijn verwerkt en in deze prognose worden gepresenteerd, zijn vervolgens als risico's verwerkt.

Een bijzondere component onder het kopje risico's betreft de afdrachten vanuit het grondbedrijf aan de reserve WDO. Afgesproken is dat het grondbedrijf totaal € 22 miljoen bijdraagt aan de businesscase van WDO. Met de afdracht in 2022 is dit risico aanzienlijk afgenomen. Daar tegenover staan nieuwe afdrachten als bijdrage voor de nog te realiseren parkeergarage in het gezondheidspark. Gelet op de recente ontwikkelingen binnen de grondexploitatie Middenzone is het denkbaar dat de planning van deze afdrachten naar de toekomst toe mogelijk anderszins zal wijzigen. Dit kan dan effecten hebben op de ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf.

6. Reserve Grondbedrijf

De Reserve Grondbedrijf (vanaf hier: Reserve) is opgebouwd uit de resultaten van de in het verleden afgesloten grondexploitaties plus alle tussentijdse winst- en verliesnemingen. De Reserve moet worden gezien als het kapitaal dat kan worden ingezet voor het opvangen van de risico's binnen de portefeuille van het Grondbedrijf. In dit hoofdstuk wordt het verloop van de Reserve gepresenteerd en wordt ingegaan op het benodigde weerstandsvermogen.

6.1 Mutaties Reserve 2022

De stand van de Reserve Grondbedrijf bedraagt per 31-12-2022 € 2,3 miljoen. Bij de Prognose 2022 was een positieve stand van de reserve verwacht tussen € 20,1 en € 20,9 miljoen als gevolg van tussentijdse winstnemingen.

Bedragen x € 1.000.000

Stand reserve grondbedrijf 1-1-2023	€	20,2
Bijschrijving		
Winstnemingen	€	5,9
Resultaat afgesloten complexen	€	0,1
Verrekeningen	€	0,9
Subtotaal bijschrijvingen	€	6,9
Onttrekking		
Mutatie verliesvoorzieningen	€	-12,9
Bijdrage aan WDO t.b.v. infra Dordtse Kil IV	€	-12,0
Subtotaal onttrekkingen	€	-24,9
Mutatie reserve	€	-17,9
Stand reserve grondbedrijf 31-12-2022	€	2,3

De afsluiting van grondexploitaties (Mijlweg en Spuiboulevard 4-88) levert een positief resultaat op van € 0,1 miljoen en binnen de derdenontwikkeling Jagers en Windhondenpolder valt een bedrag van circa € 0,9 miljoen vrij.

Bijschrijvingen

Er is sprake van lagere winstnames dan verwacht (€ 5,9 miljoen in plaats van €12,7 miljoen). Zie de tabel op de volgende pagina voor de verschillen per grondexploitatie (verwachte winst ten opzichte van de genomen winst).

bedragen x € 1.000.000

	Verwachte winstname	Genomen winst	Vershil
Amstelwijck Wonen	€ 1,9	€ -	€ -1,9
Dordtse Kil IV deel 1	€ 6,8	€ 5,2	€ -1,6
Drechtwerk B&S	€ 3,3	€ 0,1	€ -3,2
Middenzone Gezondheidspark	€ 0,1	€ -	€ -0,1
Oud Krispijn Zuid	€ 0,4	€ 0,4	€ -0,1
Grote Hondring	€ 0,1	€ 0,3	€ 0,2
Overkampzone	€ 0,1	€ -0,0	€ -0,1
Spuiboulevard 4-88	€ 0,0	€ -	€ -0,0
	€ 12,7	€ 5,9	€ -6,8

Verliesvoorzieningen

De verliesvoorzieningen worden verhoogd met circa € 12,9 miljoen, vooral als gevolg van de ontwikkelingen in Stadswerven (-€ 10,4 miljoen), Wielwijk (-€1,4 miljoen) en Oranjepark (-€0,7 miljoen). Andere resultaten die verslechteren zijn Blekersdijk (-€ 0,1 miljoen), Oudland (-€ 0,2 miljoen), Rogam (-€ 0,1 miljoen) en Troelstrahof (-€ 0,1 miljoen) en er is een correctie voor genomen winst bij de Kilkade 7 (-€ 0,3 miljoen). Grondexploitaties die zich verbeteren zijn Admiraalsplein (€ 0,2 miljoen), Leerpark (€ 0,1 miljoen) en Professor Langeveldlaan (€ 0,1 miljoen).

Onttrekkingen

In 2021 heeft besluitvorming plaats gevonden om de jaarlijkse onttrekkingen ten behoeve van de WDO van € 2,0 miljoen per jaar naar voren te trekken. In 2022 is daarom een bedrag van € 12,0 miljoen ineens onttrokken. Dit zijn tevens alle onttrekkingen aan de reserve Grondbedrijf in 2022.

6.2 Weerstandsvermogen

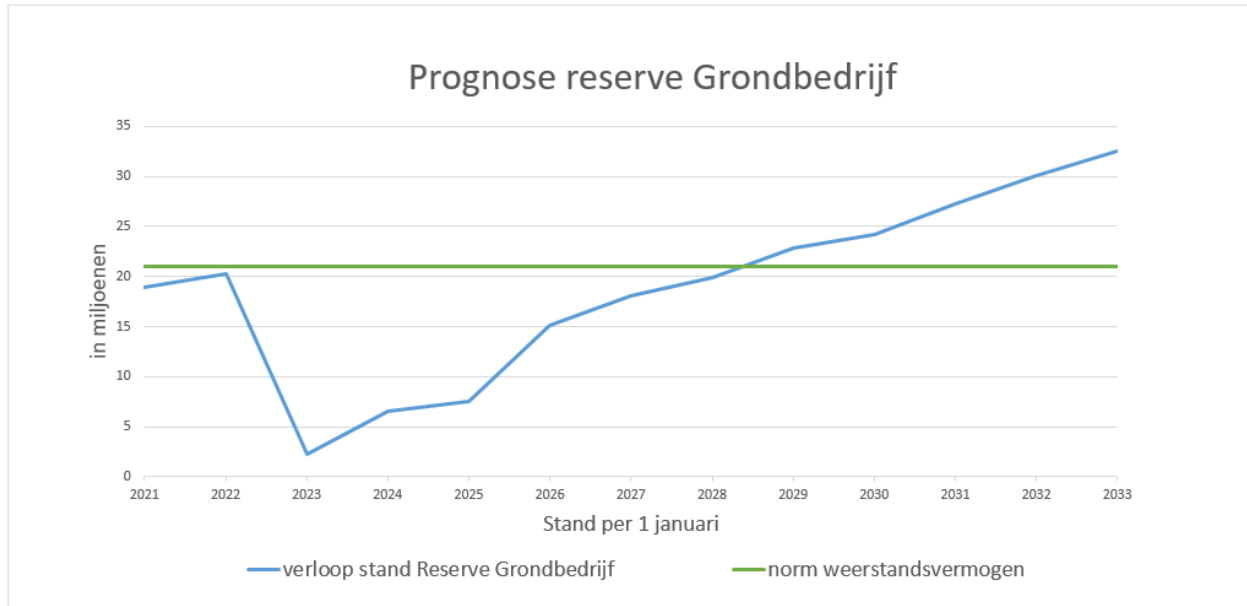
De stand van de Reserve Grondbedrijf moet worden afgezet tegen de norm van het weerstandvermogen. De norm voor het weerstandsvermogen is de buffer die nodig is om de lopende risico's op te kunnen vangen en wordt bepaald aan de hand van de risico's voor de komende drie jaar. Hiervoor wordt inzichtelijk gemaakt welke risico's, zowel positief als negatief, het Grondbedrijf de komende drie jaar loopt. Deze gesaldeerde risico's worden aan de hand van een Monte Carlo-analyse vertaald in een norm voor het weerstandsvermogen.

Op basis van de huidige portefeuille is de uitkomst van de simulatie dat voor het afdekken van de risico's een weerstandsvermogen beschikbaar moet zijn van € 21,0 miljoen (bij een zekerheidspercentage van 75%). De reserve van het grondbedrijf bedraagt per 31-12-2022 € 2,3 miljoen. De omvang van de Reserve Grondbedrijf is daarmee onvoldoende groot om op de korte termijn risico's op te vangen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat in het risicoprofiel van het grondbedrijf ook kansen worden meegewogen. Tot die kansen behoren onder meer de mogelijke winstnames die voor de komende drie jaren zijn geprognosticeerd. Deze winstnames drukken zodoende het risicoprofiel van het grondbedrijf. Het is de verwachting dat de risico's van het grondbedrijf in de komende jaren zullen toenemen omdat de verwachte winstnames in de komende jaren zullen afnemen. Verder zijn ontwikkelingen rondom de spoorzone (waaronder het Maasterras) en de Spuiboulevard nog niet meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Het is de verwachting dat deze ontwikkelingen aanzienlijke risico's met zich meebrengen, waar niet direct verwachte winstnames tegenover staan. Als gevolg hiervan zal het risicoprofiel ook toenemen.

6.3 Verwacht verloop Reserve

Op basis van de fasering binnen de huidige grondexploitaties is in de grafiek op de volgende pagina het mogelijke verloop van de reserve grondbedrijf weergegeven.

De norm weerstandsvermogen is in de grafiek op het huidige niveau en dus als een vlakke lijn weergegeven. Normaal gesproken zou verwacht mogen worden dat bij een gelijkblijvende portefeuille de risico's geleidelijk zullen afnemen en daarmee ook de norm weerstandsvermogen gunstiger zal worden. De winstnames in de eerstvolgende drie jaar doen binnen de bepaling van de norm weerstandsvermogen mee als een kans en drukken momenteel het risicoprofiel van het grondbedrijf. Dit wordt vooral veroorzaakt door de grote afzetvolumes op Dordtse Kil IV deel 2, waardoor hier in de komende jaren nog aanzienlijke winstnames gerealiseerd zullen worden. Het is de verwachting van de winstnames naar de verdere toekomst toe zullen afnemen en dat het risicoprofiel en daarmee ook de norm weerstandvermogen in de komende jaren zal oplopen.



Winstnemingen van nog te openen grondexploitaties

In de grafiek is nog geen rekening gehouden met toekomstige winstnemingen uit exploitaties in voorbereiding en strategische grondvoorraad. Hetzelfde gaat op voor de risico's van deze toekomstige ontwikkelingen. Deze maken wel deel uit van de vermogenspositie van het grondbedrijf, waar het volgende hoofdstuk nader op in gaat.

7. Vermogenspositie Grondbedrijf

De vermogenspositie geeft een totaalbeeld van de financiële positie van het grondbedrijf. De vermogenspositie is het toekomstig resultaat van het grondbedrijf op lange termijn van alle lopende projecten en de grondvoorraad. Het is een optelling van de Reserve Grondbedrijf, het saldo van de grondexploitaties, de voorzieningen, de marktwaarde van de grondvoorraad en de financiële risico's die samenhangen met de grondbedrijfsactiviteiten.

De vermogenspositie laat zien wat de situatie zou zijn na afloop van de exploitaties, bij ongewijzigd beleid als de projecten zich ontwikkelen zoals verwacht. Dit geeft informatie voor het sturen op de totale portefeuille van het grondbedrijf.

7.1 Stand vermogenspositie

In onderstaande tabel is de stand van de vermogenspositie per 31-12-2022 weergegeven in vergelijking met de stand per 31-12-2021 (Prognose 2022).

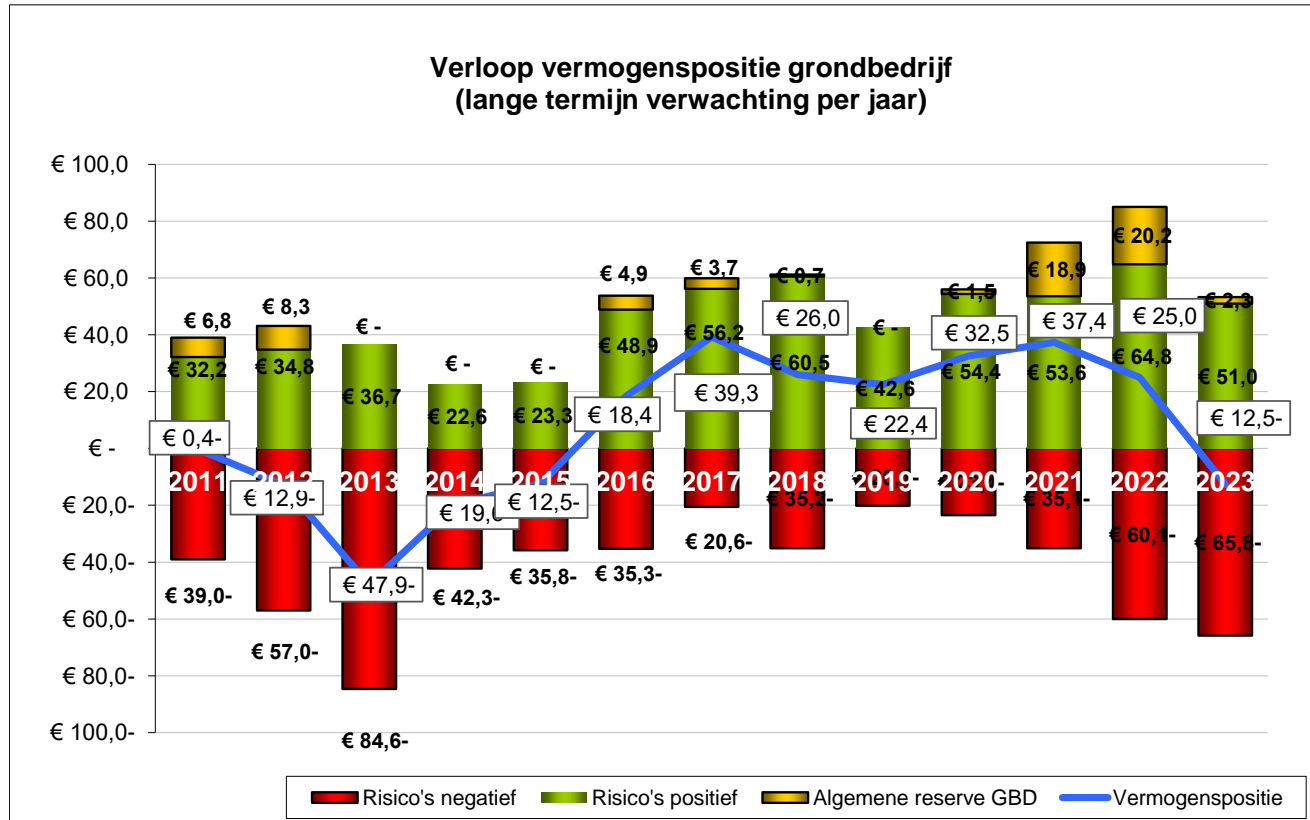
Vermogenspositie grondbedrijf	31-12-2021	31-12-2022	Vershil
Stand reserve grondbedrijf	€ 20.200.000	€ 2.300.000	€ -17.900.000
Saldo grondexploitaties (eindw aarde)	€ -11.300.000	€ -38.000.000	€ -26.700.000
Saldo derden ontw ikkelingen (eindw aarde)	€ -900.000	€ 100.000	€ 1.000.000
Stand voorzieningen	€ 77.000.000	€ 88.900.000	€ 11.900.000
Resultaten erfpachtexploitaties	€ -	€ -	€ -
Risico's grondbedrijf	€ -60.100.000	€ -65.900.000	€ -5.800.000
Totaal	€ 25.000.000	€ -12.500.000	€ -37.500.000

De vermogenspositie van het Grondbedrijf bedraagt € 12,5 miljoen negatief per 31-12-2022. Ten opzichte van de vorige Prognose is deze met € 37,5 miljoen afgenomen.

Met de huidige portefeuille aan grondexploitaties is het totaal aan verwachte inkomsten daarmee lager dan het totaal aan verwachte risico's op lange termijn. De afname van de vermogenspositie is voor een groot deel het gevolg van de huidige macro-economische omstandigheden en de verwachtingen naar de toekomst toe. Zo zijn binnen de grondexploitaties en de haalbaarheidsberekeningen de kosten in 2022 hoger uitgevallen door onverwacht hoge prijsstijgingen en zijn verwachtingen ten aanzien van toekomstige rente, kostenstijging en opbrengstenstijging negatief bijgesteld. Het gevolg is daardoor onder meer dat verliesvoorzieningen ten laste van de Reserve Grondbedrijf verhoogd moeten worden. De Reserve Grondbedrijf is als gevolg lager dan verwachte winstnames, verhoging van verliesvoorzieningen en geplande onttrekkingen afgenomen van € 20,2 miljoen vorig jaar naar € 2,3 miljoen per 31-12-2022 (een achteruitgang van € 17,9 miljoen). Het verwachte resultaat op de grondexploitaties en derdenontwikkelingen is na correctie van verliesvoorzieningen met € 13,8 miljoen verslechterd. Naast de verslechterende resultaten van de grondexploitaties zijn ook de risico's toegenomen met € 5,8 miljoen als gevolg van een toename van de risico's binnen de projecten en verslechterde verwachtingen ten aanzien van de resultaten op toekomstige grondexploitaties (materiële vaste activa).

7.2 Verloop vermogenspositie

In onderstaande grafiek is het verloop van de vermogenspositie over de afgelopen jaren weergegeven.



Grafiek: meerjarig verloop vermogenspositie (bedragen x 1.000.000)

Het verloop van de vermogenspositie had vanaf 2009 een neergaande trend vanwege de crisis op de vastgoedmarkt. Vanaf 2013 is er weer een positieve trend te zien. De afname in de jaren 2017 en 2018 is voornamelijk het gevolg geweest van administratieve wijzigingen. Daarmee is een nieuw ijkpunt ontstaan omdat een één op één vergelijking met de voorgaande jaren lastig te maken is. Dit jaar laat een neergaande lijn en dus een afname van de vermogenspositie zien.

In 2017 is de waardering van de strategische grondvoorraad aangepast naar netto marktwaarde (deze is verwerkt in de stand 2018). In 2018 zijn de voorzieningen opgehoogd naar eindwaarde en zijn erfpachtinkomsten komen te vervallen (deze is verwerkt in de stand 2019). Deze administratieve wijzigingen hebben een eenmalig effect gehad en zijn nu verwerkt in de cijfers. Ze hebben geleid tot een voorzichtigere waardering van de portefeuille, hetgeen een meer solide basis biedt voor de toekomst.

De negatieve vermogenspositie betekent dat de verwachte toekomstige inkomsten lager zijn dan de omvang van de risico's.

7.3 Sturing portefeuille

De vermogenspositie geeft inzicht in de financiële positie van het Grondbedrijf op basis van de huidige projectenportefeuille. Met de groeiopgave van de stad komen er in de toekomst projecten bij. Steeds vaker zijn dit complexe ontwikkelingen in het binnenstedelijke gebied. Denk daarbij aan de

ontwikkeling van de Spuiboulevard of het Maasterras. Deze binnenstedelijke ontwikkelingen brengen mogelijk grote financiële tekorten en risico's met zich mee. Dit vraagt extra aandacht voor de financiële haalbaarheid en de dekkingsmogelijkheden voordat nieuwe projecten aan de portefeuille kunnen worden toegevoegd. Veelal zijn de ontwikkelingen ook afhankelijk van investeringen in (infrastructurele) voorzieningen.

De huidige vermogenspositie kent een negatief saldo van € 12,5 miljoen. Tegen de verwachting in is de reserve grondbedrijf sterk gedaald. Daarmee is de hardheid van de vermogenspositie afgenomen en meer dan vorig jaar gebaseerd op verwachtingen. Het is de verwachting dat de reserve in de komende jaren weer zal groeien en gestoeld blijft op de uitgaven in het project Dordtse Kil IV deel 2. Aangroei van de reserve Grondbedrijf is nodig om de risico's binnen het grondbedrijf af te kunnen dekken. Deze risico's bepalen de norm weerstandsvermogen. Op het moment is de norm weerstandsvermogen dusdanig hoog dat de reserve deze niet kan afdekken. Er is op het moment onvoldoende ruimte om grote tegenvallers op te kunnen vangen en mogelijk moet in de toekomst een beroep op het overige weerstandsvermogen binnen de stad gedaan worden.

Op het moment dat nieuwe grondexploitaties worden geopend nemen ook de risico's toe. In de wetenschap dat toekomstige projecten steeds vaker verlieslatend zullen zijn, zal vaker een beroep op de reserve grondbedrijf gedaan worden om de daarbij behorende risico's op te vangen (risico's bij verlieslatende grondexploitaties kunnen immers niet opgevangen worden binnen het verwachte resultaat, zoals dat bij winstgevendende grondexploitaties wel kan). Gelet op de opgave wordt dus een toename van het risicoprofiel verwacht en de omvang van de reserve zal hierin mee moeten bewegen. Bij de huidige stand van de reserve is dat niet mogelijk en dus zal bij opening van een grondexploitatie ook dekking voor het bijbehorende risicoprofiel gevonden moeten worden.

Gelet op de beperkte omvang van de huidige en toekomstige Reserve Grondbedrijf in relatie tot de risico's is het van belang wordt gestuurd op de voorwaarden waaronder nieuwe projecten worden toegevoegd aan de portefeuille van het grondbedrijf. In principe is het uitgangspunt hierbij minimaal een sluitende businesscase, waarbij ook rekening wordt gehouden met het risicoprofiel van het betreffende project en de impact voor het risicoprofiel van het Grondbedrijf als geheel. Daarom zal bij elke toevoeging aan de projectenportefeuille het effect op de vermogenspositie van het grondbedrijf inzichtelijk worden gemaakt, zodat de financiële consequenties van een besluit duidelijk zijn. Voor nieuwe projecten zal dekking uit andere bronnen dan de Reserve Grondbedrijf gevonden moeten worden. Het sterker sturen op voorwaarden voor toevoeging aan de projectenportefeuille van het grondbedrijf is verder nodig omdat ontwikkellocaties steeds vaker een financieel tekort kennen en bovendien drogen de winstgevendende locaties op. Het aantal locaties met gunstige kenmerken neemt af, maar ook de potentiële winst daalt als gevolg van negatieve ontwikkelingen in de kosten en de opbrengsten.