

Prognose Grondbedrijf 2024

Vermogenspositie per 31-12-2023

Kernteam Grondzaken, Cluster Stad
Gemeente Dordrecht
juni 2024

Samenvatting.....	2
1. Inleiding	4
1.1 Doel Prognose	4
1.2 Relatie planning- & control cyclus.....	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Programma	5
2.1 Bouwopgave	5
2.2 Portefeuille grondexploitatie.....	5
2.3 Gronduitgifte woningbouw	7
2.4 Gronduitgifte overige functies	8
3. Uitgangspunten	9
3.1 Grondbeleid.....	9
3.2 Afbakening.....	9
3.3 Wet- en regelgeving	10
3.4 Financiële parameters	11
3.5 Rekenmethodiek	11
4. Resultaten grondexploitatie	12
4.1 Financiële stand portefeuille	12
4.2 Mutatie grondexploitatie.....	13
4.3 Verliesvoorzieningen	15
4.4 Winstnemingen en afsluitingen	15
5. Risico's	17
5.1 Risicomanagement	17
5.2 Stand risico's.....	17
6. Reserve Grondbedrijf	19
6.1 Mutaties Reserve 2023.....	19
6.2 Weerstandsvermogen	20
6.3 Verwacht verloop Reserve	20
7. Vermogenspositie Grondbedrijf.....	22
7.1 Stand vermogenspositie	22
7.2 Verloop vermogenspositie	23
7.3 Sturing portefeuille.....	23

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 31-12-2023. 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.

Vermogenspositie grondbedrijf

De vermogenspositie bedraagt per 31-12-2023 €13,0 miljoen positief. Met de huidige portefeuille aan grondexploitaties is het totaal aan verwachte inkomsten daarmee hoger dan het totaal aan verwachte risico's op lange termijn. De vermogenspositie is ten opzichte van 31-12-2022 per saldo verbeterd met €25,5 mln. Een deel van de verbetering is het gevolg van een storting van €15 miljoen in de reserve grondbedrijf vanuit het rekeningresultaat van de jaarrekening 2022. Daarnaast zijn grote negatieve effecten op de grondwaarden voor woningen uitgebleven die eerder wel werden verwacht. Wel is sprake van een stagnerende afzetmarkt binnen de nieuwbouw, die momenteel vooral door hoge verkoopprijzen wordt gekenmerkt. Het gevolg is dat veel projecten, ook particuliere ontwikkelingen, moeilijker van de grond komen en dat planningen uitlopen.

De Reserve Grondbedrijf is als gevolg van lager dan verwachte winstnames, verhoging van verliesvoorzieningen en geplande onttrekkingen afgenomen van €17,3 miljoen (saldo na storting vanuit rekeningresultaat 2022) naar €6,3 miljoen (een achteruitgang van € 11,0 miljoen). Het verwachte resultaat op de grondexploitaties is met € 13,6 miljoen verslechterd en de voorzieningen voor de verlieslatende grondexploitaties zijn toegenomen met € 13,5. De risico's zijn afgenomen met € 21,6 miljoen als gevolg van opgetreden risico's binnen de projecten, voortgang in projecten en lagere algemene risico's met betrekking tot ontwikkeling van de grondwaarden. 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 31-12-2023 bedraagt €6,3 miljoen. De norm voor het weerstandvermogen bedraagt per 31-12-2023 circa € 13,75 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 31-12-2024 € 7,0 miljoen bedraagt. Deze beperkte toename is het gevolg van verwachte winstnames ter grootte van € 3,0 miljoen en geplande onttrekkingen van € 2,3 miljoen voor de bijdrage aan de parkeergarage in het project Middenzone Gezondheidspark in 2024. Op basis van de huidige portefeuille en huidige inschattingen is het de verwachting dat de reserve per 1-1-2030 zal zijn toegenomen tot € 33,4 miljoen. Dat betekent een gemiddelde toename van 4,4 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 volledig 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 moeten 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 dat 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. 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. 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.

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 31-12-2023 en het uitgangspunt van de financiële vertaling zijn de Jaarstukken 2023. 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 31-12-2023 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 31-12-2023. 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. 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.

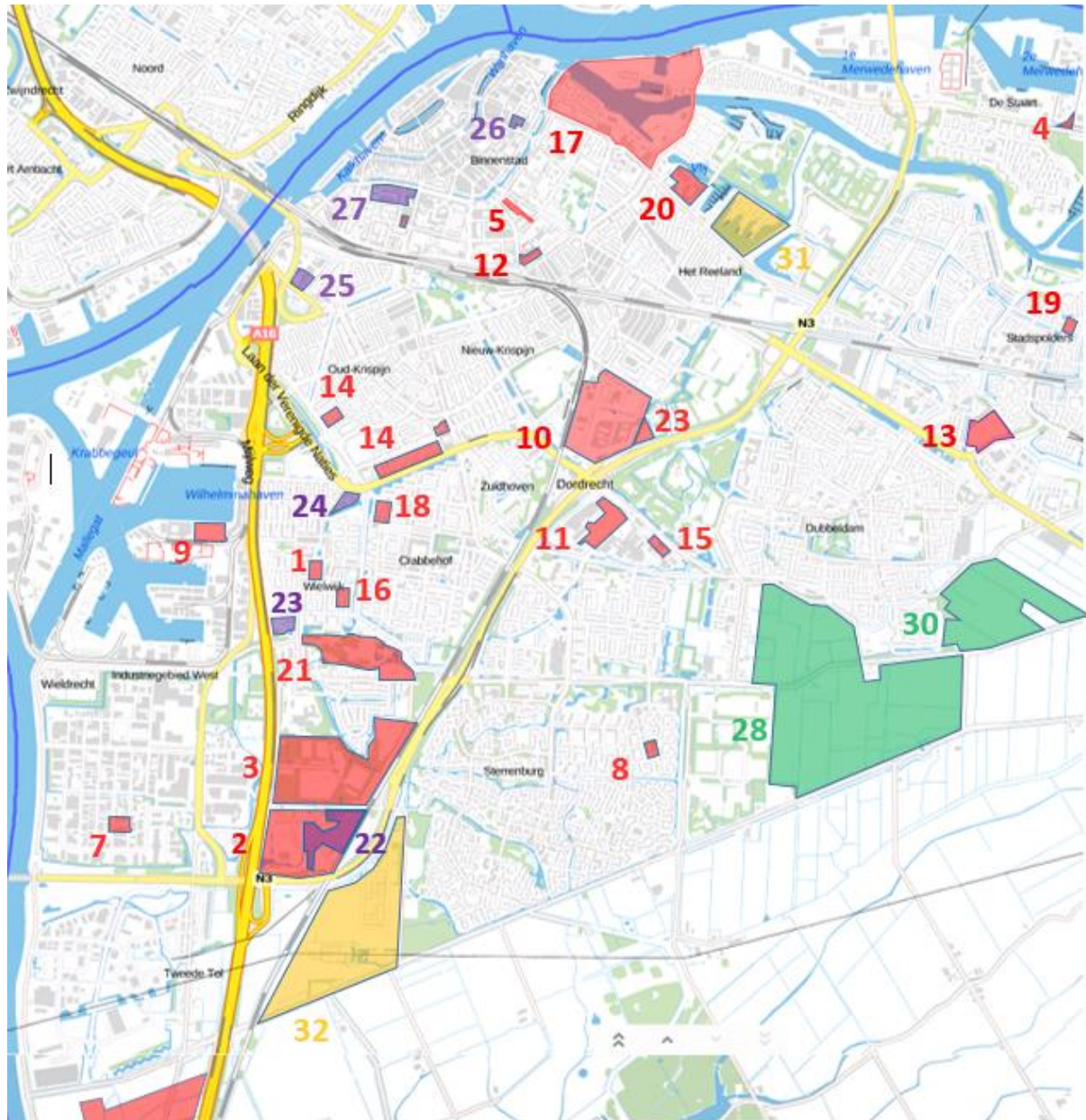
Economie

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, en Kilkade 7). Ondersteunend aan de ontwikkeling van diverse woonlocaties dragen voorzieningen ook bij aan de realisatie van nieuwe banen.

2.2 Portefeuille grondexploitaties

Per 1-1-2024 heeft de gemeente Dordrecht 21 vastgestelde grondexploitaties. Deze worden administratief aangeduid als bouwgrond in exploitatie (aangeduid als BIE, bouwgrond in exploitatie). Per 31-12-2023 zijn drie grondexploitaties afgesloten (Drechtwerk B&S locatie, Rogam, Wooncomplex prof. Langeveldlaan)). Daarnaast is de grondexploitatie Van den Broekerf geopend. Er zijn 5 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 31-12-2023 weer. De begrenzing van onderstaande plangebieden zijn indicatief en bedoeld om de ligging te duiden.



Exploitatiegebieden complexen prognose 2024

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. Einsteinstraat 61
8. Grote Hondring
9. Kijkade 7
10. Leerpark
11. Middenzone Gezondheidspark
12. Oranjepark
13. Oudland (vm OMC-terrein)
14. Oud Krispijn Zuid (OKZ)
15. Overkampzone

16. Speeltuinlocatie Wielwijk
17. Stadswerven
18. Troelstrahof
19. Van den Broek erf -*nieuw!*
20. Vlijweide
21. Wielwijk

Overige gronden

28. Belthurepark
29. Rijksstraatweg
30. Zuidpolder

Exploitatie derden (vorderingen)

31. Jagers- en windhondenpolder (Plan Tijn)
32. Smitsweg (Wilgenwende)

Exploitaties in voorbereiding (IVA/MVA)

22. Amstelwijk Businesspark deel 2
23. Bouwhuys locatie
24. Karel Doorman locatie
25. Maasterras
26. Steegversloot
27. Spuiboulevard

2.3 Gronduitgifte woningbouw

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitaties is de uitgifte van bouw kavels voor de realisatie van woningbouw. In onderstaande tabel is het uitgifteprogramma van de grondexploitaties voor woningbouw weergegeven.

programma wonen in grondexploitatie (BIE)	totaal	eenheid	gerealiseerd t/m 2023	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
					2024	2025	2026	2027	2028ev
Appartementen	2.078	stuks	634	1.444	110	346	331	469	188
Eengezinswoningen	1.285	stuks	669	616	247	205	93	71	
Vrije kavels	254	stuks	70	184	51	44	59	30	
Totaal	3.617	stuks	1.373	2.244	408	595	483	570	188

Binnen de huidige portefeuille grondexploitaties zijn 3.617 woningen opgenomen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2.078 appartementen, 1.285 (grondgebonden) ééngesinswoningen en 254 kavels voor (zelfbouw) vrijstaande woningen. De gronduitgifte van 1.373 woningen is gerealiseerd er zijn 2.244 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 moeten 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 2023	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
					2024	2025	2026	2027	2028ev
Kantoren	89.375	m² BVO	70.371	19.004	8.367	1.433			9.204
Bedrijven	387.185	m² grond	36.639	350.546	12.028	85.701	41.114	33.273	178.430
Winkels	2.536	m² BVO		2.536	722	1.075		739	
Overige voorzieningen	11.976	m² BVO / grond		11.976	10.262	771		943	
Totaal	491.072	m² BVO / grond	107.010	384.062	31.379	88.980	41.114	34.955	187.634

In de actieve grondexploitatieprojecten is afgerond 491.000 m² bvo/grond aan niet-woningbouw programma opgenomen. Van het te realiseren programma is 89.400 m² bvo (bruto vloer oppervlakte) bedoeld voor kantoren, 387.200 m² grond bedoeld voor bedrijven, 2.500 m² bvo voor winkels en 12.000 m² grond voor voorzieningen. Per 31-12-2023 is de gronduitgifte voor 107.000 m² gerealiseerd en is 384.100 m² nog te realiseren.

In de exploitaties in voorbereiding is aanvullend van een verwacht programma uitgegaan van afgerond 37.000 m², waarvan ca. 31.700 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	31.737	m² BVO	31.737					31.737
Bedrijven		m² grond						
Winkels	1.500	m² BVO	1.500					1.500
Overige voorzieningen	3.750	m² BVO / grond	3.750		3.750			
Totaal	36.987	m² BVO / grond	36.987		3.750			33.237

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

3. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat in op de belangrijkste uitgangspunten voor de Prognose 2024. 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 wordt in 2024 geactualiseerd. Inhoudelijk komt de belangrijkste verschuiving in het grondbeleid voort uit de wens om ondersteunend te werken aan de ambities in de Agenda 2030 en het politiek akkoord 'Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht'. Om meer grip te krijgen en de beoogde resultaten te behalen wordt daarom binnen de aangewezen ontwikkelgebieden actiever grondbeleid ingezet. Bij actief grondbeleid zorgt de gemeente voor de inbreng of aankoop van gronden, het bouwrijp maken van uitgeefbare kavels en het woonrijp opleveren van openbaar gebied. De benodigde gemeentelijke capaciteit en financiële middelen worden daarbij afgezet tegen de te bereiken ambities en doelen. Dit kan scherpe keuzes vragen en soms moet er eerst 'gespaard' worden. Actief grondbeleid geeft meer sturing en invloed en creëert meer kansen, maar kan ook leiden tot meer risico's. In de gemeente Dordrecht worden de risico's voor gebiedsontwikkeling (grondexploitatie) vertaald in een actueel risicoprofiel, gekwantificeerd en met passende maatregelen beheerst.

Naast actief grondbeleid wordt er per situatie expliciet gekeken naar de best passende vorm van rolverdeling tussen publieke en private sector, in de vorm van (actief) faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid is er vanuit de gemeente een lagere prioriteit, is de markt initiatiefnemer en is de grond vaak eigendom van marktpartijen. Marktpartijen maken hierbij plannen, de gemeente stuurt voornamelijk op ruimtelijke en financiële kaders door middel van planologische wijzigingen en worden gemeentelijke kosten verhaald middels anterieure overeenkomsten. Maar ook wanneer de gemeente zelf niet beschikt over de (gehele) grondpositie in een gebied of wenst in te nemen, kan een actievere houding bijdragen aan de te realiseren doelstellingen. De gemeente oefent dan indirecte invloed uit om de ontwikkeling te stimuleren, maar neemt niet actief deel in de grondontwikkeling. Dit vraagt van de gemeente meer voorinvesteringen die mogelijk niet volledig verhaalbaar zijn en een actievere inzet en interactie met de markt dan wanneer alleen puur faciliterend grondbeleid wordt toegepast. In deze nota wordt dit actief-faciliterend grondbeleid genoemd.

Verder wordt in de nieuwe nota de rolverdeling en samenwerking tussen raad en college nader geduid. Daarbij is de stapsgewijze aanpak bij ruimtelijke ontwikkelingen een belangrijk handvat. Daarin wordt vroegtijdig in het proces de haalbaarheid van een initiatief onderzocht en helpen de 7 afwegingscriteria bij te nemen keuzes in gemeentelijke rolneming en prioritering van plannen.

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 dient 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 portefeueniveau.

De keuzes om nieuwe projecten toe te voegen aan de portefeuille wordt niet gemaakt bij het ter besluitvorming aanbieden van de Prognose Grondbedrijf. In het geval sprake is van 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. Uitgangspunt bij toevoeging van nieuwe projecten is dat er sprake is van een minimaal sluitende businesscase of verliesgevende exploitaties zijn voorzien van dekking. 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)

Voor de BBV regelgeving bij grondexploitaties is vooral de Notitie Grondbeleid in Begroting en Jaarstukken relevant. Er zijn momenteel twee versies van de notitie in omloop (versies 2019 en 2023) die ten aanzien van bepaalde onderwerpen gebruikt mogen worden voor 2024. Vanaf begrotingsjaar 2025 moet de versie van 2023 in zijn volledigheid toegepast worden.

Rentetoerekening aan grondexploitaties

Bij de jaarrekening 2023 was reeds bekend dat de regelgeving rondom de toerekening van rente per 1-1-2025 aangepast zal zijn. De rentetoerekening aan actieve grondexploitaties wordt vereenvoudigd door toe te staan dat de in een gemeente reeds gehanteerde omslagrente ook wordt toegepast bij actieve grondexploitaties. Bij de omslagrente heeft de gemeente de keuze ook rente over het eigen vermogen mee te nemen. Voor de grondexploitaties betekent dit dat er vanaf 1 januari 2025 hogere rentelasten aan de grondexploitaties toegerekend zullen worden, ervan uitgaande dat de huidige boekwaarde op de grondexploitaties in grote mate negatief is. Dit zal naar verwachting leiden tot verslechtering van de verwachte planresultaten. In de geactualiseerde grondexploitaties, zoals verwerkt in de Jaarstukken 2023, is deze wijziging mede op aangegeven van de accountant nog niet verwerkt.

Winstnemering

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.

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 een winsttoets (Quick-scan VPB) uitgevoerd. Het resultaat van de winsttoets laat (net als in 2016 en alle tussenliggende jaren) 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 is van de volgende financiële parameters uitgegaan:

Parameters Prognose 2024	2024	2025	2026	2027 en verder
rentekosten grex	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
rentebaten grex	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
kostenstijging	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging niet-woningbouw	2,0%	2,0%	2,0%	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.

4. Resultaten grondexploitaties

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de grondexploitaties binnen de portefeuille. De projectsaldi en verschillen van de resultaten ten opzichte van de vorige Prognose (stand 31-12-2022) 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 31-12-2023 weer. In onderstaande tabel 'Resultaat ontwikkeling bouwgronden in projecten' zijn de resultaten per type ontwikkeling (BIE, IVA of Vordering) weergegeven, inclusief de projecten die per 31-12-2023 zijn afgesloten. 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
	31-12-2022	31-12-2023	
	Eindwaarde	Eindwaarde	
Bouwgronden in exploitatie (BIE)	€ 26,84-	€ 35,96-	€ 9,12-
Exploitaties in voorbereiding (IVA)	€ 3,93-	€ 4,03-	€ 0,11-
Derdenontwikkelingen (Vorderingen)	€ 0,10	€ 0,10	€ -
Totaal:	€ 30,66-	€ 39,89-	€ 9,22-

Bouwgronden in exploitatie (BIE)

Het totale saldo van de bouwgronden in exploitatie (BIE) is met -€ 9,12 miljoen verslechterd van -€ 26,84 miljoen nadelig naar -€ 35,96 miljoen nadelig. Deze verslechtering wordt vooral veroorzaakt door ontwikkelingen in Stadswerven (-€ 9,5 miljoen), Oranjepark (-€ 2,9 miljoen), Middenzone Gezondheidspark (-€ 1,9 miljoen) en Amstelwijck Wonen (-€ 1,5 miljoen ten opzichte van de tussentijdse herziening in 2023). Tegenover deze grotere negatieve mutaties verbetert de grondexploitatie Dordtse Kil IV deel 2 met € 7,8 miljoen. Daarnaast is sprake van diverse kleinere mutaties van minder dan één miljoen euro. De mutaties zijn vooral het gevolg van project specifieke gebeurtenissen, aangezien de parameters dit jaar op de rente na nagenoeg ongewijzigd 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 € -3,93 mln. naar € -4,03 mln.

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.

4.2 Mutatie grondexploitaties

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste mutaties van de actieve grondexploitaties opgenomen. Er wordt vergeleken met de laatst vastgestelde saldi van de grondexploitaties. Daardoor wordt voor Amstelveen Wonen in onderstaande vergelijking uitgegaan van het verschil ten opzichte van de tussentijdse herziening in oktober 2023. Onderstaand worden projecten weergegeven met een afwijking groter dan € 1,0 miljoen ten opzichte van de Prognose 2023 (stand 31-12-2022). 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 2023 31-12-2022	stand EW per prognose 2024 31-12-2023	Mutatie
Amstelveen Wonen	€ 14,97	€ 13,49	€ -1,48
Dordtse Kil IV dI2	€ 27,12	€ 34,92	€ 7,80
Middenzone Gezondheidspark	€ 1,05	€ -0,87	€ -1,92
Oranjepark	€ -4,31	€ -7,20	€ -2,89
Stadswerven	€ -61,21	€ -70,69	€ -9,48
Subtotaal grootste mutaties			€ -7,98
Subtotaal overige mutaties			€ -1,14
Totaal BIE op eindwaarde	€ -26,84	€ -35,96	€ -9,12

Amstelwijck Wonen (ook bekend als Amstelwijck Noord)

De grondexploitatie Amstelwijck Wonen is in oktober 2023 tussentijds herzien en daarmee wordt vergeleken. De plankosten vallen hoger uit dan eerder verwacht als gevolg van hogere uurtarieven en een hogere inzet van capaciteit. De verwervingskosten vallen hoger uit als gevolg van contractuele verplichtingen richting sportclub Amstelwijck. Verder zijn de sloopkosten toegenomen als gevolg van een overschrijding van de kosten in deelgebied Midden en indexatie van de sloopkosten in het algemeen. Er zijn toegenomen kosten voor munitieonderzoek, die voor 70% gedekt worden vanuit de suppletieregeling van het Rijk. De kosten voor bouw- en woonrijp maken nemen toe als gevolg van indexatie, maar daartegenover staat een meevaller in de kosten voor het geluidsscherm. Voor het Hans Petrikunstwerk is een niet eerder geraamde bijdrage opgenomen. De raming van de grondopbrengsten neemt toe als gevolg van het kunnen opnemen van een groter programma (9 woningen meer). Stijgende stichtingskosten voor woningen in het algemeen temperen dit positieve effect.

Dordtse Kil IV deel 1

De nog te verkopen gronden zijn opnieuw getaxeerd en dit heeft geleid tot een hogere waardering van de grondopbrengsten. De plankosten vallen hoger uit dan eerder verwacht als gevolg van hogere uurtarieven, een hogere inzet van capaciteit en verlenging van de looptijd met één jaar. De kosten voor civiele werken vallen lager uit door voordelen in de uitvoering van de werkzaamheden in 2023. Ook heeft de uitvoering van deze werkzaamheden geleid tot meer nauwkeurige ramingen voor de nog uit te voeren werkzaamheden.

Middenzone Gezondheidspark

De plankosten vallen hoger uit dan eerder verwacht als gevolg van hogere uurtarieven en verlenging van de looptijd met twee jaar. Voor het geluidsscherm worden hogere kosten verwacht.

Oranjepark

Het overgrote deel van de verslechtering van het saldo is het gevolg van de sloop en de bodemsanering, waarbij aanzienlijk hogere kosten zijn gemaakt dan waar eerder vanuit werd gegaan. Naast de directe extra kosten voor de sanering heeft dit ook geleid tot een grotere inzet van ambtelijke capaciteit en uitvoering van noodzakelijke onderzoeken. Tot slot zijn er kostenposten voor het bouwrijp maken in beeld gekomen die niet eerder zijn voorzien.

Stadswerven

De verwachte grondopbrengsten zijn voor een viertal deelgebieden gedaald als gevolg van stijgende bouwkosten. Voor twee deelgebieden zijn de opbrengsten getaxeerd voor verkoop. Daarbij heeft de ongunstige efficiency van het gebouw in één geval geleid tot aanzienlijk lagere grondopbrengsten dan eerder geraamd. Hiermee werd in de risico's al rekening gehouden. In het andere geval heeft de taxatie geleid tot een hogere grondopbrengst dan waar eerder vanuit werd gegaan omdat een groter volume ontwikkeld kon worden dan eerder gedacht. De plankosten vallen hoger uit dan eerder verwacht als gevolg van hogere uurtarieven en verlenging van de looptijd met drie jaar. De verlenging van de looptijd is mede het gevolg van aanpassing van de overeenkomst met de contractpartij OCW, waarbij ook een nieuwe planning voor de gronduitgifte en realisatie is overeengekomen. Een ander gevolg hiervan voor de grondexploitatie is dat de financieringslasten sterk toenemen (vanwege de hoge negatieve boekwaarde). Daarnaast zijn de VTU kosten toegenomen als gevolg van hogere kosten voor de uitvoering van civiele werken. De kosten van deze werkzaamheden zijn voornamelijk toegenomen als gevolg van kostenstijging (indexatie). De verwachte bijdrage BOVO (bovenwijkse voorzieningen) is komen te vervallen en er worden nieuwe niet eerder geraamde bijdragen verwacht.

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 1-1-2024 weergegeven voor de projecten die per 1-1-2024 nog in portefeuille zijn.

bedragen x 1.000.000.

Voorzieningen	Mutatie voorziening 2023-2024	
Voorziening nadelige projecten		
Admiraalsplein	€	0,08
Amstelwijck Businesspark dl1	€	0,32
Blekersdijk	€	0,11
Einsteinstraat 61	€	0,01
Leerpark	€	0,18
Middenzone gezondheidspark	€	0,87
Oranjepark	€	2,89
Oudland (vm OMC terrein)	€	0,08
Stadswerven	€	9,48
Troelstrahof	€	-0,13
Van den Broekerf - Nieuw	€	0,01
Wielwijk	€	0,88
Subtotaal mutaties nadelige projecten	€	14,8
Totaal mutaties voorzieningen	€	14,8

Het totaal aan verliesvoorzieningen voor de huidige portefeuille van verlieslatende grondexploitaties neemt met € 14,8 miljoen toe tot een totaal van € 102,4 miljoen. De toename van de verliesvoorzieningen is 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 winst genomen wordt naarmate de uitvoering van de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. In de tabel op de volgende pagina zijn de winstnemingen in 2023 weergegeven per project en worden vergeleken met de winst die verwacht werd bij de Prognose 2023. Bij een tweetal projecten (Grote Hondring en Overkampzone) is de genomen winst in eerdere jaren gecorrigeerd als gevolg van toegenomen kosten bij gelijkblijvende gerealiseerde opbrengsten. De tussentijdse winstnemingen van deze grondexploitaties zijn toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

bedragen x 1.000.000

Winstnemingen 2023	verwacht voor 2023		gerealiseerd 2023	
Amstelwijck Wonen	€	1,81	€	1,72
Dordtse Kil IV deel 2	€	1,63		
Grote Hondring	€	0,07	€	-0,02
Kilkade 7	€	0,47	€	0,01
Oud Krispijn Zuid	€	0,35	€	0,08
Overkampzone	€	0,12	€	-0,03
Speeltuinlocatie	€	0,17		
Totaal	€	4,62	€	1,77

Afsluitingen

Per 31-12-2023 zijn drie grondexploitaties afgesloten, te weten de Drechtwerk B&S locatie, de ROGAM locatie en Wooncomplex Professor Langeveldlaan. De resultaten van deze grondexploitaties zijn verwerkt in de Reserve Grondbedrijf.

bedragen x 1.000.000

Afsluitingen 2023	resultaat bij afsluiting 31-12-2023	
Drechtwerk B&S		4,02
ROGAM		-0,19
Professor Langeveldlaan		0,20
Totaal	€	4,03

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 in miljoenen per 31-12-2023 vergeleken met de stand per 31-12-2022.

Risico's grondbedrijf	31-12-2022	31-12-2023	Vershil
<i>Risico's - specifiek</i>			
Grondexploitatie (BIE)	€ 32,4	€ 26,80	€ -5,6
Vorderingen	€ -	€ 0,10	€ 0,1
Voorraad gronden (MVA)	€ 16,3	€ 11,10	€ -5,2
<i>Risico's - algemeen</i>			
Parameters	€ 7,6	€ 0,60	€ -7,0
Afdrachten	€ 9,6	€ 5,60	€ -4,0
Totaal	€ 65,9	€ 44,2	€ -21,7

Het totale risicoprofiel van de portefeuille van het grondbedrijf bedraagt € 44,2 mln. per 31-12-2023. Ten opzichte van 31-12-2022 is het totale saldo van de risico's met € 21,7 mln. afgenomen.

Eén van de oorzaken is dat een deel van de risico's zich daadwerkelijk hebben gemanifesteerd en daarmee van de risicolijst zijn afgevoerd. Dit heeft vaak geleid tot een verslechtering van het verwachte resultaat. De ontwikkeling van het risicoprofiel en de verwachte saldi op de grondexploitaties zijn in die zin communicerende vaten. In de bijlage 'Toelichting grondexploitatieprojecten' 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, 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 afgenomen als gevolg van verbeterde marktomstandigheden en gunstigere verwachtingen rondom de ontwikkeling van de grondwaarden. 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. Dit vindt plaats vanuit de Reserve Grondbedrijf. Met de afdracht in 2023 heeft ook de laatste afdracht aan de WDO plaats gevonden. Naar de toekomst toe zijn vanuit de Reserve Grondbedrijf nog afdrachten begroot 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 anders 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 is een risicoreserve 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 2023

De stand van de Reserve Grondbedrijf bedraagt per 31-12-2023 € 6,3 miljoen.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>		
Stand reserve grondbedrijf 1-1-2024	€	2,3
Bijschrijving		
Winstnemingen	€	1,8
Resultaat afgesloten complexen	€	4,0
Stortingen Algemene Reserve Stad	€	15,0
Subtotaal bijschrijvingen	€	20,8
Onttrekking		
Mutatie verliesvoorzieningen	€	-14,8
Bijdrage aan WDO t.b.v. infra Dordtse Kil IV	€	-2,0
Subtotaal onttrekkingen	€	-16,8
Mutatie reserve	€	4,0
Stand reserve grondbedrijf 31-12-2023	€	6,3

De afsluiting van grondexploitaties (Drechtwerk B&S, ROGAM en Professor Langeveldlaan) levert een positief resultaat op van € 4,0 miljoen, wat nagenoeg volledig voor rekening van de grondexploitatie Drechtwerk B&S komt.

Bijschrijvingen

In totaal wordt er € 1,8 miljoen aan winst genomen (zie paragraaf 4.4). Inclusief het voordelige resultaat van de afsluiting van de grondexploitatie Drechtwerk B&S locatie bedraagt de winstname € 5,8 miljoen. Het resultaat van de afsluitingen Rogam en Professor Langeveldlaan is per saldo nagenoeg nihil.

Verliesvoorzieningen

De verliesvoorzieningen worden verhoogd met circa € 14,8 miljoen. Voor een specificatie van de mutatie per project zie paragraaf 4.3 verliesvoorzieningen.

Onttrekkingen

Dit jaar heeft voor het laatst een onttrekking ten behoeve van de WDO aan de Reserve Grondbedrijf plaats gevonden. Voor de toekomst staan nog onttrekkingen gepland voor de bouw van een parkeergarage binnen het projectgebied Middenzone Gezondheidspark.

6.2 Weerstandsvermogen

De stand van de Reserve Grondbedrijf moet worden afgezet tegen de norm van het weerstandsvermogen. 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 € 13,75 miljoen (bij een zekerheidspercentage van 75%). De reserve van het grondbedrijf bedraagt per 31-12-2023 € 6,3 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 verwachtte winstnames tegenover staan. Als gevolg hiervan zal het risicoprofiel ook toenemen.

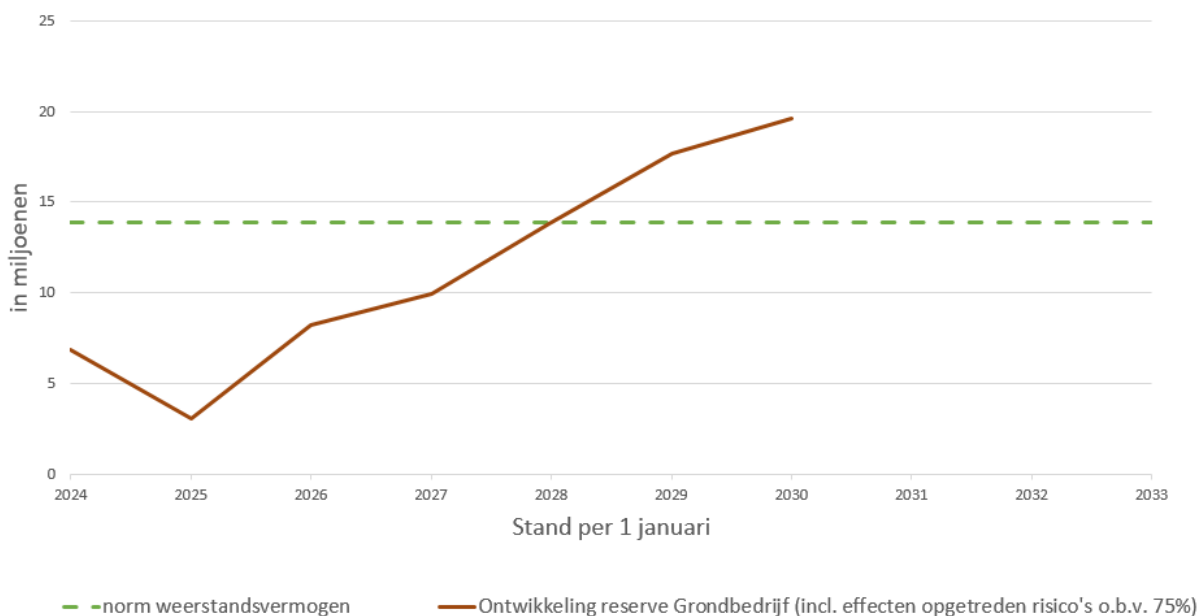
6.3 Verwacht verloop Reserve

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. Daartegen over staat wel dat de tijdshorizon van de risico's die mee worden genomen (periode van drie jaar) telkens een jaar opschuift en dus risico's actief worden die eerder niet werden meegenomen in de bepaling van het risicoprofiel grondbedrijf.

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 weerstandsvermogen in de komende jaren zal oplopen bij opening van nieuwe grondexploitaties.

Prognose reserve Grondbedrijf



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 31-12-2023 weergegeven in vergelijking met de stand per 31-12-2022 (Prognose 2023).

Vermogenspositie grondbedrijf	31-12-2022	31-12-2023	Vershil
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

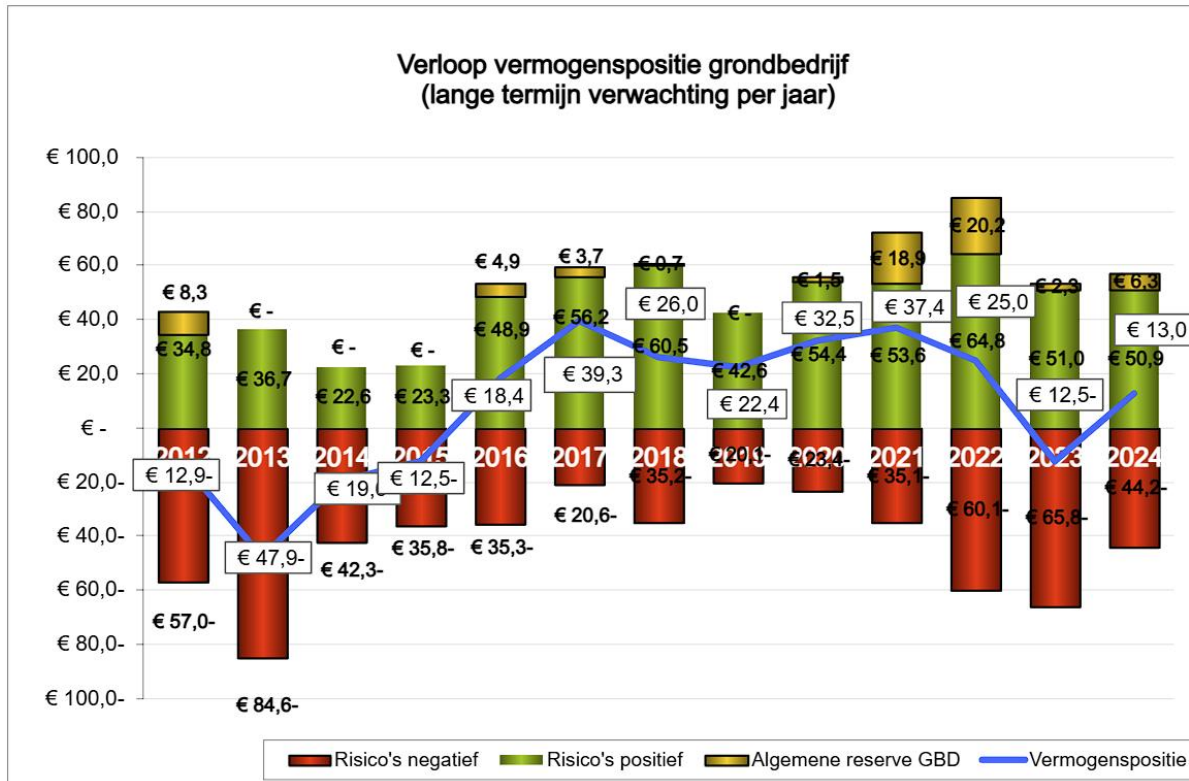
De vermogenspositie van het Grondbedrijf bedraagt € 13,0 miljoen positief per 31-12-2023. Ten opzichte van de vorige Prognose is de vermogenspositie met € 25,5 miljoen verbeterd.

Met de huidige portefeuille aan grondexploitaties is het totaal aan verwachte inkomsten daarmee hoger dan het totaal aan verwachte risico's op lange termijn. De verbetering van de vermogenspositie is voor een groot deel het gevolg van afgenomen risico's binnen projecten en afgenomen marktrisico's (prijsontwikkeling woningbouw, ontwikkeling bouwkosten, inflatie). Een deel van de verbetering is toe te schrijven aan de storting van € 15 miljoen in 2023 vanuit het resultaat van de Jaarstukken 2022 in de Reserve Grondbedrijf. Zonder deze storting zou de reserve in feite onder nul gekomen zijn en zou de stand van de vermogenspositie lager uitgevallen zijn.

De Reserve Grondbedrijf is als gevolg lager dan verwachte winstnames, verhoging van verliesvoorzieningen, geplande onttrekkingen en een storting vanuit de Jaarstukken 2022 toegenomen van € 2,3 miljoen vorig jaar naar € 6,3 miljoen per 31-12-2023 (een toename van € 4,0 miljoen). Het verwachte resultaat op de grondexploitaties en derdenontwikkelingen is na correctie van verliesvoorzieningen nagenoeg gelijk gebleven. Tegenover de verslechterende resultaten van de grondexploitaties staat de afname van de risico's met € 21,6 miljoen voornamelijk als gevolg van een afname van de risico's binnen de projecten en verbeterde marktverwachtingen.

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. De afgelopen jaren laten de vermogenspositie in eerste instantie sterk gedaald, mede als gevolg van sterk stijgende inflatie en als gevolg daarvan ook sterk stijgende rentes. Dit jaar laat een opgaande lijn en dus een verbetering van de vermogenspositie zien.

De positieve vermogenspositie betekent dat de verwachte toekomstige inkomsten hoger 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 positief saldo van € 13,0 miljoen. De Reserve Grondbedrijf is in omvang zeer beperkt in verhouding tot de risico's van de projecten. Als gevolg van de beperkte omvang van de reserve is ook de hardheid van de vermogenspositie gering. Het is de verwachting dat de reserve in de komende jaren weer zal groeien en gestoeld blijft op de uitgiften 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. 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 vooral in binnenstedelijke omgeving worden gerealiseerd en daardoor 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 winstgevende 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 is er binnen de huidige stand van de reserve grondbedrijf geen ruimte om tekorten en risico's bij nieuw te openen grondexploitaties af te dekken. 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.