Prognose Grondbedrijf 2025

Vermogenspositie per 31-12-2024

Kernteam Grondzaken, Cluster Ruimtelijke Strategie en Beleid
Gemeente Dordrecht
maart 2025

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 grondexploitaties 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 grondexploitaties 12
4.1 Financiële stand portefeuille 12
4.2 Mutatie grondexploitaties 12
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 20
6.1 Mutaties Reserve 2024 20
6.2 Weerstandsvermogen 21
6.3 Verwacht verloop Reserve 21
7. Vermogenspositie Grondbedrijf 23
7.1 Stand vermogenspositie 23
7.2 Verloop vermogenspositie 24
7.3 Sturing portefeuille 24

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 algemene reserve grondbedrijf en de vermogenspositie van het grondbedrijf. Daarbij wordt nadrukkelijk uitgegaan van de situatie per 31-12-2024. 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 31-12-2024 € 25,5 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 31-12-2023 per saldo verbeterd met € 12,5 mln. Het grootste deel van deze verbetering komt voort uit een verlaagd risicoprofiel van de bouwgronden in exploitatie (BIE). Onder andere door het voorvallen van een aantal risico’s is deze afgenomen. Ook zorgt de voortgang van projecten voor minder onzekerheid en daardoor een afname van de risico’s. Daartegenover staat een toename van het algemene risicoprofiel van de portefeuille. Hierin zijn projectoverstijgende risico’s opgenomen, met name gericht op macro-economische ontwikkelingen. Deze risico’s bedragen in totaal € 6,8 miljoen.

Het saldo van de verwachte resultaten van de grondexploitaties (eindwaarde) en de getroffen verliesvoorzieningen voor de verlieslatende grondexploitaties is verslechterd met € 2,1 miljoen. Het verschil hiertussen is te verklaren door de verslechtering van de eindwaardes van de winstgevende exploitaties. Deze worden niet gedekt door de reserve maar binnen de grondexploitatie opgevangen.

Reserve Grondbedrijf
De Reserve Grondbedrijf is als gevolg van lager dan verwachte winstnames, verhoging van verliesvoorzieningen en een onttrekking aan de reserve afgenomen van € 6,3 miljoen (saldo jaarrekening 2023) naar € 2,0 miljoen (een verslechtering van € 4,2 miljoen). Het verwachte resultaat op de grondexploitaties is met € 17,6 miljoen verslechterd en de voorzieningen voor de verlieslatende grondexploitaties zijn toegenomen met € 15,5. 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.

De stand van de reserve grondbedrijf per 31-12-2024 bedraagt € 2,0 miljoen. De norm voor het weerstandvermogen bedraagt per 31-12-2024 circa € 13,9 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.

Onlangs is door het college besloten geen dotatie te doen aan de Algemene Reserve Grondbedrijf ten laste van de Algemene Reserve Stad, om de Reserve Grondbedrijf aan te vullen tot het de norm voor het weerstandsvermogen. Dat betekent dat een aanzienlijk deel (ongeveer € 11,9 miljoen) van de dekking van de risico’s van het Grondbedrijf nu gedekt wordt door de Algemene Reserve Stad. Daardoor zijn er vanuit de Algemene Reserve minder middelen beschikbaar voor de Stad dan wat in eerste instantie blijkt uit de cijfers.

Op basis van de prognose winstnemingen binnen de huidige portefeuille grondexploitaties is het de verwachting dat de stand van de reserve per 31-12-2025 € 11,0 miljoen bedraagt. Deze toename is het gevolg van verwachte winstnames ter grootte van € 9,4 miljoen en geplande onttrekkingen van € 0,5 miljoen voor de bijdrage Hans Petri Kunstlandschap in 2025. Op basis van de huidige portefeuille en huidige inschattingen is het de verwachting dat de reserve per 1-1-2031 zal zijn toegenomen tot € 36,0 miljoen. Dat betekent een gemiddelde toename van € 5,7 miljoen per jaar. In ogenschouw moet

worden genomen dat in deze periode nog meerdere conjunctuurgolven zich zullen voordoen. Hierdoor zullen risico’s zich zullen voordoen of vormen, of marktomstandigheden kunnen dusdanig veranderen dat dit bedrag met veel onzekerheid omgeven is.

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 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 verlieslatende 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. Daarnaast 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 Meerjarenprognose 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 31-12-2024 en het uitgangspunt van de financiële vertaling zijn de Jaarstukken 2024. De Prognose geeft zodoende ook input aan de integrale afwegingskader bij de Perspectiefnota. 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 31-12-2024 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 specifieker beschreven wat de stand van zaken is van de grondexploitaties per 31-12-2024. 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

Het 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 is 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 college heeft als actiepunten gesteld om 4.000 woningen te bouwen, verdeeld over alle segmenten, waarvan 30% in het sociale huursegment. In het volgende hoofdstuk wordt getoond wat de huidige planvoorraad is en wordt dit afgezet tegen de hier genoemde doelstellingen.
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.

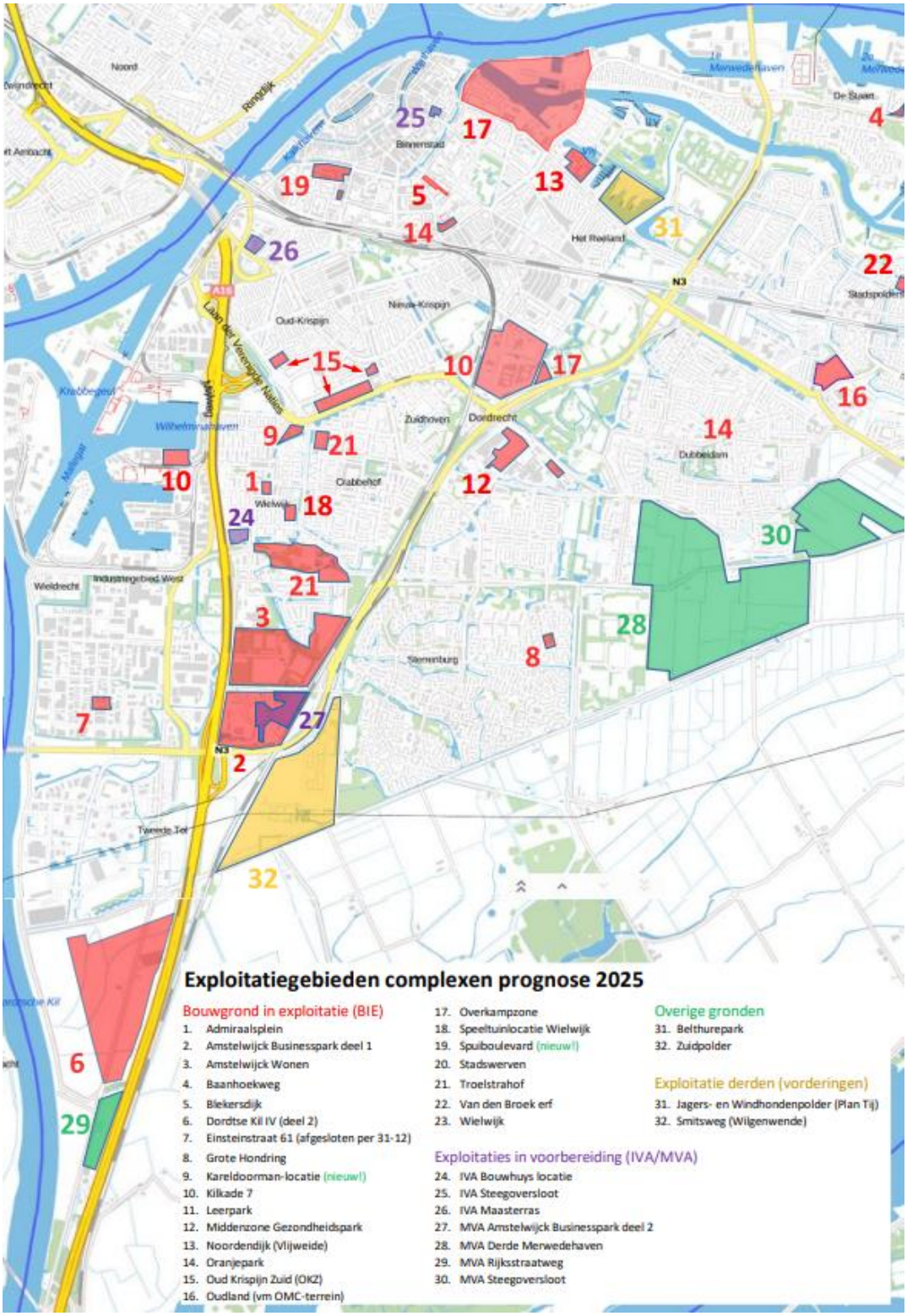
Economie
Het college wil bouwen aan kwaliteit van de Dordtse economie, met meer kwaliteit van banen, die passen bij de beroepsbevolking, met bedrijven die duurzaam werken en goed werkgeverschap tonen, met de juiste bedrijven op de juiste plek in de stad. Functiemenging van wonen en werken (zakelijke 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.
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 1-1-2025 heeft de gemeente Dordrecht 22 vastgestelde grondexploitaties (door één afsluiting per einde 2024). Deze worden administratief aangeduid als bouwgrond in exploitatie (aangeduid als BIE). Per 31-12-2024 is één grondexploitatie afgesloten: Einsteinstraat 61. Ook voor de exploitaties Kilkade 7 en Overkampzone was de verwachting dat deze afgesloten konden worden. In het geval van Kilkade 7 moet een subsidieontvangst worden gerealiseerd, waarvoor het complex nog niet kan worden afgesloten. Bij het project Overkampzone moet nog openbaar gebied worden ingericht. Over alle bijstellingen van looptijden van grondexploitaties wordt apart geïnformeerd.

Er zijn twee nieuwe exploitaties geopend: Karel Doormanweg en Spuiboulevard. Deze twee locaties zijn bij de vorige Prognose vermeld als IVA met de intentie de BIE te openen. In 2024 zijn beide grondexploitaties door de gemeenteraad vastgesteld. Er zijn drie exploitaties in voorbereiding (aangeduid als IVA, immateriële vaste activa). Dit zijn locaties die nog als grondexploitatie vastgesteld moeten worden. Er zijn vijf 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 twee ontwikkellocaties van derden waar de gemeente kostenverhaal pleegt, deze staan als vordering op de balans. Onderstaande kaart geeft de portefeuille per 31-12-2024 weer. De begrenzing van onderstaande plangebieden zijn indicatief en bedoeld om de ligging te duiden.



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 voor woningbouw weergegeven.

programma wonen in grondexploitatie (BIE)	totaal	eenheid	gerealiseerd	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
			t/m 2024		2025	2026	2027	2028	2029ev
Appartementen	2.443	stuks	634	1.809	138	187	641	314	529
Eengezinswoningen	1.285	stuks	669	616	257	205	127	27	
Vrije kavels	245	stuks	71	174	50	44	61	19	
Totaal	3.973	stuks	1.374	2.599	445	436	829	360	529

Binnen de huidige portefeuille grondexploitaties zijn 3.973 woningen opgenomen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2.443 appartementen, 1.285 (grondgebonden) eengezinswoningen en 174 kavels voor (zelfbouw) vrijstaande woningen. De gronduitgifte van 1.374 woningen is gerealiseerd er zijn 2.599 woningen nog te realiseren. Voornamelijk de toevoeging van de grondexploitatie Spuiboulevard heeft gezorgd voor een toename van woningen in de portefeuille (vorig jaar nog 2.200 te realiseren).

In de exploitaties in voorbereiding is aanvullend van de uitgifte van 171 woningen uitgegaan (zie onderstaande tabel). Dit woningbouwprogramma bestaat uit 111 appartementen, 60 eengezinswoningen en geen vrije kavels / vrijstaande woningen. Voor dit programma moeten de grondexploitaties nog vastgesteld te worden voordat tot uitgifte kan worden overgegaan. In vergelijking met vorig jaar is deze afname te verklaren door het vaststellen van Spuiboulevard als grondexploitatie. De te realiseren woningen in de IVA’s zijn voornamelijk terug te vinden in het project Bouwhuyslocatie.

programma wonen in voorbereiding (IVA)	totaal	eenheid	totaal nog te realiseren	nog te realiseren				
				2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Appartementen	111	stuks	111			37	37	37
Eengezinswoningen	60	stuks	60			20	20	20
Vrije kavels		stuks						
Totaal	171	stuks	171			57	57	57

Het grootste deel van het nog te realiseren woningbouwprogramma (BIE's en IVA's) maakt deel uit van de projecten Stadswerven, Amstelwijck Wonen, Middenzone Gezondheidspark en Spuiboulevard. De eerdergenoemde doelstelling van 4.000 woningen is ongeveer gelijk aan de huidige portefeuille. Tot en met 2026 is de verwachting dat er nog ruim 900 woningen worden gerealiseerd. Dit betreft alleen nog de gemeentelijke exploitaties. Derdenontwikkelingen zijn niet in het overzicht opgenomen.

2.4 Gronduitgifte overige functies

Naast woningbouw worden er bouwkavels 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 2024	totaal nog te realiseren	nog te realiseren 2025	2026	2027	2028	2029ev
Kantoren	89.375	m² BVO	70.371	19.004	8.367	1.433			9.204
Bedrijven	384.945	m² grond	36.639	348.306	100.141	24.659	37.288	40.256	145.962
Winkels	3.262	m² BVO		3.262	722	470	2.070		
Overige voorzieningen	13.403	m² BVO / grond		13.403	9.587	650	2.316	425	425
Totaal	490.985	m² BVO / grond	107.010	383.975	118.817	27.212	41.674	40.681	155.591

In de actieve grondexploitatieprojecten is afgerond 491.000 m2 bvo/grond aan niet-woningbouw programma opgenomen. Van het te realiseren programma is 89.400 m^2 bvo (bruto vloer oppervlakte) bedoeld voor kantoren, 384.900 m^2 grond bedoeld voor bedrijven, 3.200 m^2 bvo voor winkels en 13.400 m^2 grond voor voorzieningen. Per 31-12-2024 is de gronduitgifte voor 107.000 m^2 gerealiseerd en is 384.000 m^2 nog te realiseren.

In de exploitaties in voorbereiding is aanvullend van een verwacht programma uitgegaan van afgerond 37.000 m^2, waarvan ca. 31.700 m^2 bvo kantoren.

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		m² BVO						
Overige voorzieningen		m² BVO / grond						
Totaal	31.737	m² BVO / grond	31.737					31.737

Het overgrote deel van de uit te geven gronden voor niet-wonen bestaat uit bedrijfskavels en wordt gerealiseerd binnen de grondexploitatie Dordtse Kil IV (Distripark). Uitgiften voor winkels en overige voorzieningen is verdeeld over de exploitaties en wordt ook uitgegeven in combinatie met wonen. De meeste kantoorlocaties bevinden zich binnen Amstelwijck Businesspark.

3. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat in op de belangrijkste uitgangspunten voor de Prognose 2025. 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 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 markpartijen. 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 grondexploitaties 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 portefeuilleniveau.

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 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 worden, omdat de huidige boekwaarde op de grondexploitaties in grote mate negatief is. De hogere rentelasten zorgen vanwege de negatieve boekwaarde voor een verslechtering van de eindwaarde op portefeuilleniveau. Bij de bestuursrapportage in 2024 is reeds berekend wat het effect hiervan is op de lopende portefeuille. Dit effect, gebaseerd op de boekwaarden 1-1-2024, is verwerkt in de begroting. Daardoor is de invloed op de Reserve Grondbedrijf beperkt tot het effect van de gebeurtenissen na die peildatum. Hiermee wordt reeds aan de actuele regelgeving voldaan.

Winstneming
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 2025	2025	2026	2027	2028 en verder
rentekosten grex	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
rentebaten grex	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
kostenstijging	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw	0,0%	2,0%	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 van gerenommeerde landelijke partijen, zoals banken en adviesbureaus. Deze analyses zijn vertaald naar de uit te geven gronden in onze eigen portefeuille. 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 31-12-2023) 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 31-12-2024 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 31-12-2024 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 31-12-2023 Eindwaarde		Resultaat 31-12-2024 Eindwaarde		Mutatie
Bouwgronden in exploitatie (BIE)	€	-35,96	€	-58,86	€	-22,90
Exploitaties in voorbereiding (IVA)	€	-4,03	€	-8,44	€	-4,41
Derdenontwikkelingen (Vorderingen)	€	0,10	€	0,12	€	0,02
Totaal:	**€**	**-39,89**	**€**	**-67,30**	**€**	**-27,28**

Bouwgronden in exploitatie (BIE)
Het totale saldo van de bouwgronden in exploitatie (BIE) is met € 22,9 miljoen verslechterd van € 35,96 miljoen nadelig naar € 58,86 miljoen nadelig. Deze verslechtering wordt vooral veroorzaakt door het eerder beschreven rente-effect als gevolg van een BBV-wijziging en ontwikkelingen in Stadswerven (-€ 7,6 miljoen), Amstelwijck Wonen (-€ 1,3 miljoen), Spuiboulevard (-€ 1,5 miljoen) en Dordtse Kil IV (-€ 1,0 miljoen). Tegenover deze grotere negatieve mutaties verbetert de grondexploitatie Middenzone Gezondheidspark als gevolg van een herziening (€ 1,1 miljoen). Daarnaast is sprake van diverse kleinere mutaties van minder dan één miljoen euro. De mutaties zijn, naast de rente vooral het gevolg van projectspecifieke 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 € -4,03 mln. naar € -8,44 mln. Dit wordt veroorzaakt door de toegenomen boekwaarde van de IVA Maasterras.

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. Onderstaand worden projecten weergegeven met een afwijking groter dan € 1,0 miljoen ten opzichte van de Prognose 2024 (stand 31-12-2023). Voor de exploitatie Middenzone Gezondheidspark heeft een herziening plaatsgevonden. 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 2024 31-12-2023	stand EW per prognose 2025 31-12-2024	Mutatie
Amstelwijck Wonen	€ 13,47	€ 12,16	€ -1,31
Dordtse Kil IV dl2 / Distripark	€ 35,38	€ 34,37	€ -1,01
Middenzone	€ -0,81	€ 0,32	€ 1,12
Spuiboulevard - nieuw !	€ -5,84	€ -7,12	€ -1,28
Stadswerven	€ -69,77	€ -77,33	€ -7,56
Subtotaal grootste mutaties			**€ -10,04**
Subtotaal mutaties overige grexen			**€ -2,57**
Totaal BIE op eindwaarde	**€ -46,25**	**€ -58,86**	**€ -12,61**

Amstelwijck Wonen
Het verwachte saldo van Amstelwijck Wonen is verslechterd, voornamelijk door een toename in de voorziene plankosten. Het project heeft enerzijds te maken gehad met personele wisselingen. Anderzijds hebben verschillende externe factoren ervoor gezorgd dat de looptijd van het project met een jaar wordt verlengd. Ook dit heeft extra plankosten tot gevolg. Tot slot heeft voortschrijdend inzicht uit de afgelopen jaren gezorgd voor een bijstelling in de geraamde uren; voor de reguliere werkzaamheden blijken meer uren nodig dan eerder verwacht.
Ook is er een extra bedrag geraamd voor de sanering van de Boomgaard. Tezamen zorgt dit voor circa € 2,0 miljoen aan extra kosten. Daartegenover staat een besparing op de inrichtingskosten en een iets hogere verwachte grondopbrengst.

Dordtse Kil IV deel 2
Aan de kostenkant is bij Dordtse Kil IV een toename te zien in kosten voor bouw- en woonrijpmaken. Ten aanzien van deze werkzaamheden zijn vanwege voortschrijdend inzicht andere uitgangspunten gebruikt dan bij de vorige actualisatie. Hierdoor nemen de kosten toe met € 1,1 miljoen. Stijging als gevolg van prijsontwikkeling werd eerder voorzien onder het kopje kostenstijging en is nu verwerkt onder de post bouw- en woonrijpmaken. Hetzelfde geldt voor de opbrengstenstijging van de uit te geven kavels. Deze prijzen zijn geïndexeerd en zijn daardoor toegenomen met € 1,4 miljoen. Door een verkorting van de looptijd met één jaar worden minder plankosten en rentelasten toegerekend.

Middenzone Gezondheidspark
In 2024 is een einde gekomen aan de samenwerking met ontwikkelaar Ballast-Nedam voor de ontwikkeling van het originele plan. Daarop is besloten het plan te herzien. Dit is in 2024 ook bekrachtigd door de gemeenteraad. In maart 2025 is het nieuwe plan door de raad vastgesteld. De nieuwe uitgangspunten zorgen voor een saldoverbetering van € 1,1 miljoen. Deels wordt dit veroorzaakt door een afboeking van kosten die niet langer toerekenbaar zijn aan het oude plan. Daarnaast zorgt het nieuwe programma voor een hogere opbrengst en vervalt de onrendabele top van het parkeren.

Spuiboulevard
De grondexploitatie Spuiboulevard is door de gemeenteraad vastgesteld in 2024 (na balansdatum van de vorige Prognose). Bij vaststelling is het tekort en het risicoprofiel afgedekt. De mutaties van de

verliesvoorziening, de eindwaarde en het risicoprofiel na datum van vaststelling, worden wel verrekend met de reserve en/of de vermogenspositie van het Grondbedrijf. Na vaststelling is het saldo van het project Spuiboulevard verslechterd met € 1,3 miljoen.
De boekwaarde van de is toegenomen met € 3,6 miljoen, vanwege een hogere waardering van de gebouwen de Hellingen en het Stadskantoor, die zijn opgenomen in de grondexploitatie. Deze worden door de gemeente ingebracht in de exploitatie, waardoor dit een verslechtering van de eindwaarde tot gevolg heeft. De verwachte opbrengsten van de woningbouw zijn toegenomen met € 2,9 miljoen. Dit is de uitkomst van een waarderingsadvies van Fakton, dat de opbrengsten heeft geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025.

Stadswerven
In 2024 is vanwege wijzigingen in fasering, zoals in een allonge met de ontwikkelaar overeengekomen, zo'n € 3,8 miljoen minder kosten gemaakt voor onderzoek en civiele werken. Omdat dit grotendeels verschuivingen in de tijd betreft, vertaalt zich dit niet een op een in de eindwaarde. Wel zijn de te maken civiele kosten met € 1,2 miljoen toegenomen door indexatie, werkzaamheden voor het herstel van de kraanbaan en meer kosten voor het plaatsen van een damwand. Door deze werkzaamheden zijn ook de plan- en VTU-kosten toegenomen.
De verwachte inkomsten zijn naar huidig prijspeil bijgewerkt en daardoor toegenomen met € 1,2 miljoen. Door de hoge boekwaarde van de BIE zorgt een toename in kosten ook een forse rentecomponent.

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 1-1-2025 weergegeven voor de projecten die per 1-1-2025 nog in portefeuille zijn. Mutaties kleiner dan € 250 duizend zijn in deze tabel niet getoond.

bedragen x 1.000.000.

Voorzieningen		Mutatie voorziening 2024-2025
Voorziening nadelige projecten		
Amstelwijck Businesspark dl 1	€	0,39
Leerpark	€	0,54
Middenzone	€	-0,87
Oranjepark	€	0,89
Spuiboulevard - nieuw!	€	1,28
Stadswerven	€	6,68
Wielwijk	€	0,56
Subtotaal mutaties nadelige projecten	**€**	**9,5**
Totaal mutaties voorzieningen	**€**	**9,5**

Het totaal aan verliesvoorzieningen voor de huidige portefeuille van verlieslatende grondexploitaties neemt met € 9,5 miljoen toe tot een totaal van € 118,0 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' (POC) zoals gesteld in de 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 2024 weergeven per project en worden vergeleken met de winst die verwacht werd bij de Prognose 2024. Bij alle projecten waarbij sprake is van tussentijdse winstneming, is deze lager uitgevallen dan bij de vorige Prognose de verwachting was. Vanwege het doorschuiven van uitgiftes is de POC nog lager dan eerder ingeschat. De tussentijdse winstnemingen van deze grondexploitaties zijn toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

Winstneming JR 2024	Verwacht JR'23		Winstneming JR'24	
Amstelwijck Wonen	€	0,52	€	-0,06
Baanhoekweg			€	-
DK IV deel 2	€	1,29	€	-
Speeltuinlocatie	€	0,41	€	-
Grote Hondring	€	0,12	€	0,03
Kilkade 7	€	0,44	€	0,17
Oud Krispijn Zuid	€	0,23	€	-0,06
Overkampzone	€	0,11	€	-0,03
Vlijweide (Noordendijk)	€	-	€	-
Oudland (OMC-terrein)	€	-	€	0,00
Totaal	€	3,13	€	0,06

Afsluitingen

Per 31-12-2024 is één grondexploitatie afgesloten: Einsteinstraat 61. De resultaten van deze grondexploitaties zijn verwerkt in de Reserve Grondbedrijf. Het saldo van het resultaat en de getroffen voorziening zorgt voor een toevoeging van € 1 duizend aan de reserve.

bedragen x 1.000.000.

Afsluitingen	Resultaat bij afsluiting 31-12-2024	
Einsteinstraat 61	€	0,05
Totaal	**€**	**0,05**

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 verslechteringen kunnen leiden, kan beter worden gestuurd op maatregelen om de verslechteringen 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. Naast risico’s zijn er ook kansen (of positieve risico’s) opgenomen in het profiel. Hieronder valt bijvoorbeeld een (voor grondexploitaties) positievere kosten- en opbrengstenontwikkeling of het kunnen toevoegen van winstneming aan de reserve.

In onderstaande tabel is het risicoprofiel in miljoenen per 31-12-2024 vergeleken met de stand per 31-12-2023.

		31-12-2023		31-12-2024		Verschil
Risico's - specifiek						
Grondexploitatie (BIE)	€	26,8	€	18,0	€	-8,9
Vorderingen	€	0,1	€	-	€	-0,1
Voorraad gronden (MVA)	€	11,1	€	0,2	€	-10,9
Risico's - algemeen						
Parameters	€	0,6	€	6,8	€	6,2
Afdracht	€	5,6	€	0,5	€	-5,1
Totaal	**€**	**44,2**	**€**	**25,5**	**€**	**-18,8**

Het totale risicoprofiel van de portefeuille van het grondbedrijf bedraagt € 25,3 miljoen per 31-12-2024. Ten opzichte van 31-12-2023 is het totale saldo van de risico's met € 18,9 miljoen (afrondingsverschil met bovenstaande tabel) 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. In het eindsaldo van de grondexploitaties is dit effect duidelijk terug te zien. De ontwikkeling van het risicoprofiel en de verwachte saldi op de grondexploitaties zijn in die zin communicerende vaten. In de bijlage 'Toelichting grondexploitatie-projecten' worden de risico's per project nader toegelicht.

Binnen de grondexploitatie Amstelwijck Wonen heeft een afname van het risicoprofiel zich voorgedaan. Vanwege verbeterde marktomstandigheden specifiek relevant voor de woningen in Amstelwijck, is een risico komen te vervallen. Daarnaast heeft de vaststelling van de verkeersinrichting risico’s weggenomen en is een oud vliegtuig in het gebied geborgen, waardoor hiervoor ook geen risico’s meer zijn opgenomen.

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.

Bij de vorige Prognose kwam een groot deel van het saldo Voorraad Gronden voor rekening van het project Spuiboulevard. Deze is nu in exploitatie genomen. Op dit moment wordt de post vooral gevormd door het project Bouwhuyslocatie. 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 verwachting is dat in 2025 meer zekerheid ontstaat over het financiële tekort van deze ontwikkeling en de effecten op de financiële positie van het Grondbedrijf.

Daarnaast zijn er risico’s opgenomen voor afwijking op de vastgestelde parameters. Hiervoor wordt naast het basisscenario, zoals verwerkt in de jaarstukken, een drietal afwijkende scenario’s doorgerekend over de gehele portefeuille: een best-, medium- en worstcasescenario. De uitkomsten van deze doorrekeningen worden in NARIS verwerkt als risico of kans. Vergeleken met de vorige Prognose is dit risico toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door macro-economische onzekerheden, die gevolgen kunnen hebben voor de waardering van de grondexploitaties.

Tot slot wordt er indien van toepassing rekening gehouden met toekomstige afdrachten uit de Reserve Grondbedrijf. De eerder geplande afdracht aan de parkeergarage Middenzone is komen te vervallen, als gevolg van de herziene grondexploitatie. In 2025 wordt op dit moment alleen een bijdrage verwacht aan het Hans Petri Kunstlandschap.

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 2024

De stand van de Reserve Grondbedrijf bedraagt per 31-12-2024 € 2,05 miljoen.

Bedragen x € 1.000.000

Stand reserve grondbedrijf 1-1-2024	€	6,40
Bijschrijving		
Winstnemingen	€	0,06
Resultaat afgesloten complexen	€	-0,00
Subtotaal bijschrijvingen	€	0,06
Onttrekking		
Storting verliesvoorzieningen	€	6,25
Overige verrekeningen	€	-1,11
Toename verliesvoorzieningen	€	-9,55
Subtotaal onttrekkingen	€	-4,40
Mutatie reserve	**€**	**-4,35**
Stand reserve grondbedrijf 31-12-2024	**€**	**2,05**

Bijschrijvingen
In totaal wordt er € 0,06 miljoen aan winst genomen (zie paragraaf 4.4). Het saldo van de afgesloten BIE Einsteinstraat is nagenoeg nihil en heeft daarom ook een zeer beperkt effect op de reserve.

Verliesvoorzieningen
De verliesvoorzieningen worden verhoogd met circa € 9,55 miljoen. Omdat € 6,25 miljoen hiervan wordt veroorzaakt door een stelselwijziging aangaande rentetoerekening, heeft er ook een storting aan de verliesvoorzieningen plaatsgevonden ter hoogte van hetzelfde bedrag. Voor een specificatie van de mutatie per project zie paragraaf 4.3 Verliesvoorzieningen.

Onttrekkingen
Een eerder geplande afdracht ten behoeve van de parkeervoorziening Middenzone gaat niet door als gevolg van het ontbinden van de overeenkomst. De enige geplande afdracht is momenteel voor het Hans Petri Kunstlandschap, ter hoogte van € 491 duizend in 2025. Die heeft nog geen effect op de stand van de reserve die hierboven is gepresenteerd.

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.

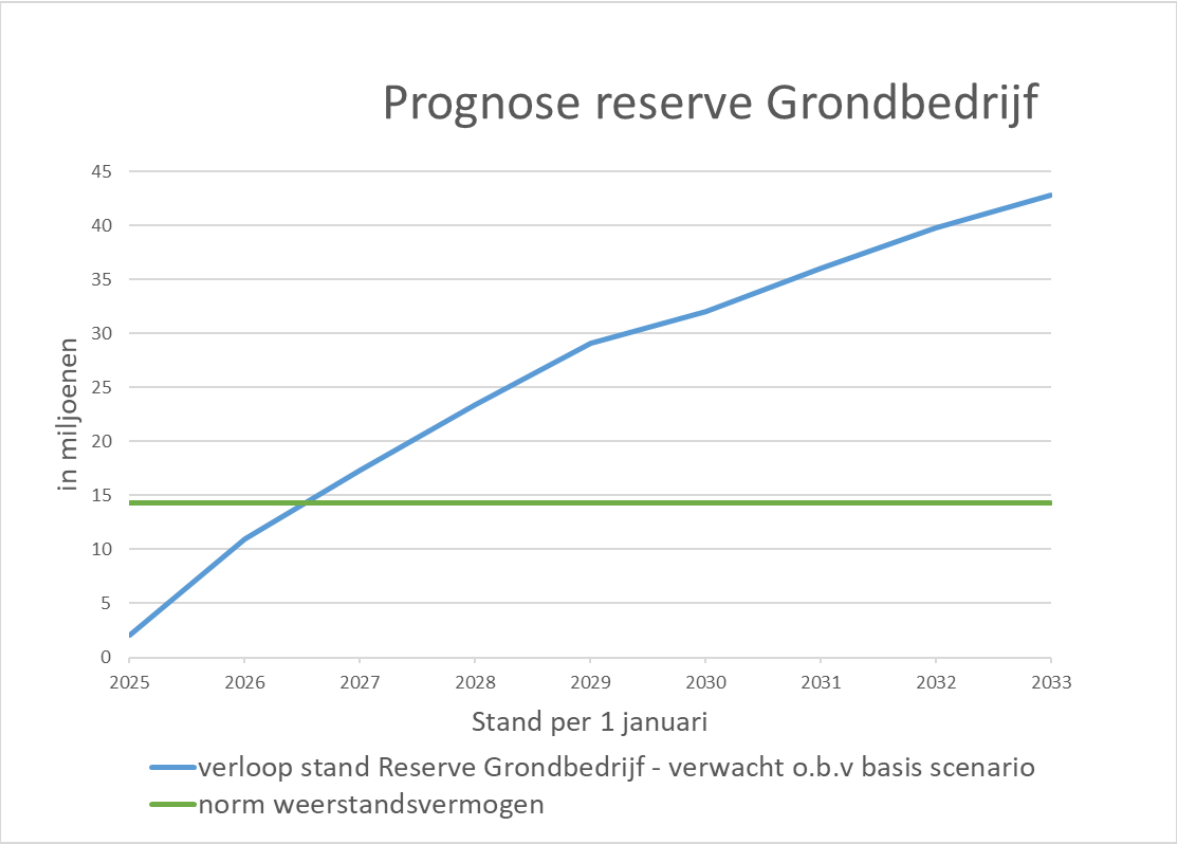
Op basis van de huidige portefeuille is de uitkomst van de simulatie dat voor het afdekken van de risico's een weerstandsvermogen beschikbaar moet zijn van € 13,88 miljoen (bij een zekerheidspercentage van 75%). De reserve van het grondbedrijf bedraagt per 31-12-2024 € 2,0 miljoen. De omvang van de Reserve Grondbedrijf is daarmee onvoldoende groot om op de korte termijn risico’s op te vangen. Daarbij moet ook 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 StadsAs (waaronder het Maasterras) 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. Hierbij is vanzelfsprekend uitgegaan van de huidige waardering en fasering van de grondexploitaties. De grafiek toont daardoor dus nadrukkelijk een theoretische verwachting, bij volledig gelijkblijvende omstandigheden.

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



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 verliesvoorzieningen, de marktwaarde van de grondvoorraad en de financiële risico's die samenhangen met de activiteiten van het Grondbedrijf.

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 31-12-2024 weergegeven in vergelijking met de stand per 31-12-2023 (Prognose 2024).

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

De vermogenspositie van het Grondbedrijf bedraagt € 25,5 miljoen positief per 31-12-2024. Ten opzichte van de vorige Prognose is de vermogenspositie met € 12,5 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 (looptijd gehele portefeuille). Daarbij moet worden opgemerkt dat de negatieve exploitaties reeds gedekt zijn middels verliesvoorzieningen. De verbetering van de vermogenspositie is voor een groot deel het gevolg van afgenomen risico's binnen projecten. Meestal is dit het gevolg van voortgang binnen een project. In andere gevallen hebben risico’s zich voorgedaan, waardoor het risicoprofiel is afgenomen. Dit wordt vertaald is het saldo van de grondexploitaties en eventueel in de verliesvoorziening. Ook is de eerder geplande afdracht aan de grondexploitatie Middenzone ten behoeve van het parkeren komen te vervallen, als gevolg van de herziening van de uitgangspunten. Dit heeft een positief effect op de vermogenspositie van € 5,6 miljoen.

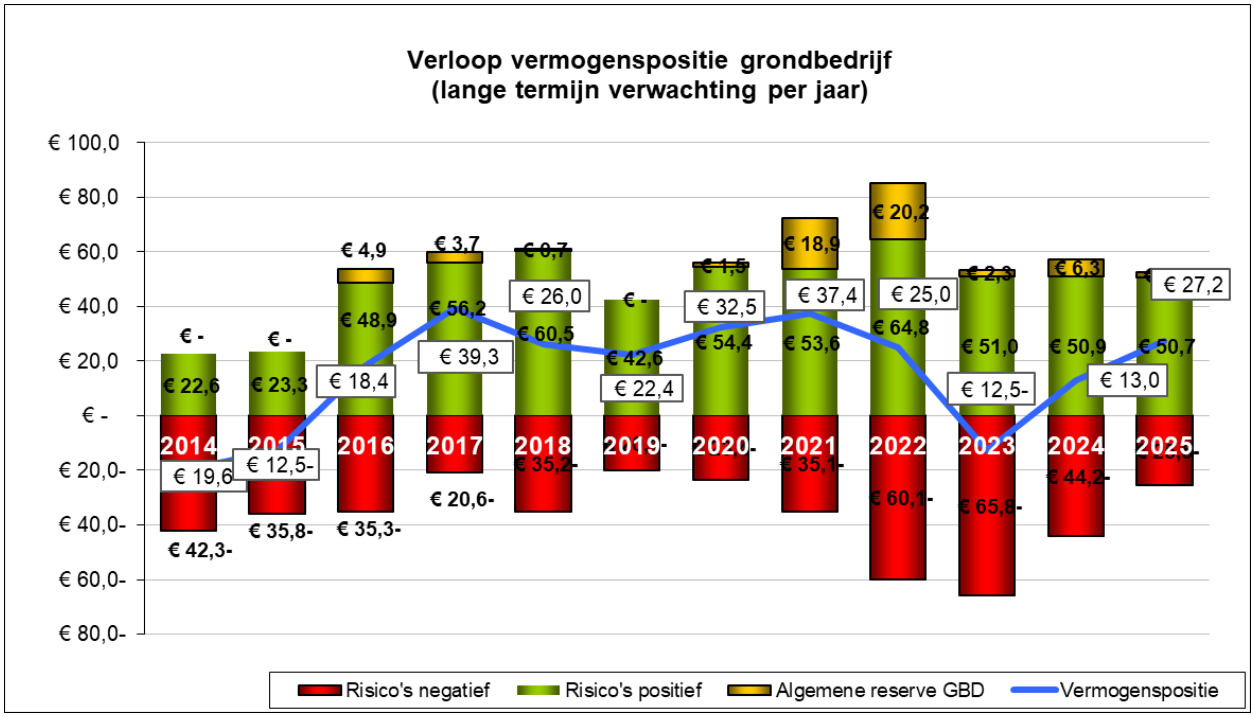
Veranderingen in de projectspecifieke risicoprofielen zijn waar relevant eerder toegelicht. Bij de algemene risico’s is een toename van het profiel te zien. Ten opzichte van de prognose 2024 wordt het risico op een (meer voor de portefeuille negatieve) afwijking op de parameters groter ingeschat. Dit is een vertaling van de marktrisico’s, zoals ontwikkeling in prijzen van woningen, bouwkosten en inflatie in het algemeen.

De Reserve Grondbedrijf is als gevolg lager van verwachte winstnames, verhoging van verliesvoorzieningen en onttrekkingen uit de reserve afgenomen van € 6,4 miljoen vorig jaar naar € 2,0 miljoen per 31-12-2024 (een afname van € 4,3 miljoen). Het verwachte resultaat op de

grondexploitaties en derdenontwikkelingen is na correctie van verliesvoorzieningen nagenoeg gelijk gebleven.

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)

Vanaf 2013 is er een positieve trend te zien in de vermogenspositie. De afname in de jaren 2017 en 2018 is voornamelijk het gevolg geweest van administratieve wijzigingen. De afgelopen jaren laten is de vermogenspositie in eerste instantie sterk gedaald, mede als gevolg van sterk stijgende inflatie en als gevolg daarvan ook sterk stijgende rentes. De laatste jaren laten een toename in de vermogenspositie zien. De positieve vermogenspositie betekent dat de verwachte toekomstige inkomsten van de huidige portefeuille 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 ontwikkelingen binnen de StadsAs, zoals 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 € 25,5 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. Ook bij het eventueel vaststellen van nieuwe projecten kan niet zonder meer worden gesteld dat de verwachte toekomstige reserve toereikend is.
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 het niet mogelijk om dergelijke risico’s te dragen. Daarom 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.