

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 mei 2025
Zaaknummer 2025-0045298
Betreft Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2025

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Grondzaken
Auteur: Thomas van Bommel
E-mail: tj.van.bommel@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Thomas van Bommel
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Prognose Grondbedrijf 2025, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2024, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 225014; de Grondbeleidskaart Prognose 2025 vast te stellen;

de uitgangspunten van de haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad vast te stellen;

de looptijd van diverse grondexploitaties bij te stellen zoals weergegeven in de bijlage 'Bijstelling looptijden grondexploitaties Prognose 2025';

de grondexploitatie Einsteinstraat 61 per 31 december 2024 af te sluiten.

Deadline

6 mei 2025 college.

De Financiële verordening schrijft voor dat de Prognose Grondbedrijf gelijktijdig met de Perspectiefnota aan de gemeenteraad voorgelegd moet worden.

Mogelijk volgen na afronding van de controle van de grondexploitaties door de accountant nog correcties in de jaarstukken en de prognose grondexploitaties.

De resultaten van de in de prognose gehanteerde uitgangspunten, waaronder de parameters voor de grondexploitaties, zijn in de Jaarstukken 2024 verwerkt.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

In lijn met regelgeving vanuit het BBV moeten alle grondvoorraden waaronder de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld worden. Ons college rapporteert hierover jaarlijks middels de Prognose Grondbedrijf. Uw raad stelt de prognose en bijbehorende begrotingswijziging gelijktijdig met de Kadernota (nu Perspectiefnota) vast, zoals opgenomen in de Financiële verordening van de gemeente.

Wat is het doel?

Met de Prognose Grondbedrijf 2025 worden de actieve grondexploitaties en waardering van de grondvoorraad geactualiseerd. Er wordt inzicht gegeven op het financiële resultaat van de

activiteiten binnen het Grondbedrijf van de gemeente Dordrecht. De vermogenspositie van het Grondbedrijf op 1 januari 2025 is € 25,4 miljoen. Deze positie dient als ijkpunt voor uw raad om afwegingen en beslissingen te kunnen maken ten aanzien van de huidige en toekomstige projectenportefeuille en er ontstaat mogelijkheid tot sturing op de ontwikkeling van het resultaat. Tevens dient de prognose als basis voor de meerjarenbegroting. De voorliggende prognose heeft betrekking op de standen van de grondvoorraad per 1 januari 2025 en de resultaten zijn verwerkt in de Jaarrekening 2024. Alle besluitvorming die nadien heeft plaats gevonden en van invloed is op de grondvoorraad is niet in de voorliggende prognose verwerkt.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. De Prognose Grondbedrijf 2025 en de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2024 vaststellen

Door in te stemmen met de prognose en bijbehorende begrotingswijziging draagt u zorg voor een juiste verwerking van de exploitaties in de begroting en geeft u het kader mee voor de sturing van de financiële positie van het grondbedrijf. In de Prognose 2025 is ook een stelselwijziging wat betreft rente doorgevoerd, als gevolg van nieuwe BBV-wetgeving.

2. De uitgangspunten van de haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad vaststellen

In de haalbaarheidsberekeningen zijn uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de mogelijke toekomstige ontwikkeling. De uitgangspunten zijn toegelicht in de bijlage 'Toelichting grondexploitatieprojecten Prognose 2025'. Door in te stemmen met de uitgangspunten kan de waarde van de grondvoorraad bepaald worden.

3. De Grondbeleidskaart Prognose 2025 vaststellen

Op de grondbeleidskaart is per project aangegeven tot welk type ontwikkellocatie deze behoort. Door deze kaart vast te stellen wordt duidelijkheid gegeven ten aanzien van het te voeren beleid per locatie, waardoor een effectieve projectsturing mogelijk is. Daarnaast geeft de kaart richting aan de mogelijke dekking van projecten, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de financiële strategie van de gemeente.

4. Verlengen van de looptijd voor de grondexploitaties

Van een aantal projecten is de looptijd met één of meer jaren verlengd. De wijziging in de fasering heeft veelal te maken met het verloop van de gronduitgifte, maar in enkele gevallen ook met de latere realisatie van kosten. In de bijlage wordt aangegeven welke grondexploitaties respectievelijk met één, twee of drie jaar worden verlengd.

5. Afsluiten van de grondexploitatie Einsteinstraat 61 per 31 december 2024

Binnen de grondexploitatie Einsteinstraat 61 zijn alle grondverkoop en kosten gerealiseerd en daarom kan deze grondexploitatie afgesloten worden. De resultaten van de grondexploitaties bij afsluiting worden verrekend met de Reserve Grondbedrijf.

Geheimhouding

Wij hebben geheimhouding opgelegd ten aanzien van het document 'Toelichting grondexploitatieprojecten Prognose 2025'. Informatie uit dit document bestaat onder meer uit gedetailleerde ramingen ten aanzien van kosten en opbrengsten als ook de verwachtingen omtrent de ontwikkeling daarvan. Zodoende kan openbaarheid van het document de financiële positie van de gemeente beschadigen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De risico's op de grondexploitaties maken reeds deel uit van de lopende projecten en zijn vertaald naar de vermogenspositie van het grondbedrijf. Aan dit voorstel zijn geen nieuwe risico's verbonden.

De prognose is tot stand gekomen in de periode dat de controle van de grondexploitaties nog niet volledig is afgerond. Mogelijk volgen uit de afronding van de controle nog wijzigingen die van invloed zijn op de inhoud van de prognose en bijlagen. Als dit het geval is wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Nota Grondbeleid 2024.](#)

Hoe wordt dit betaald?

Met dit voorstel wordt geen dekking van kosten gevraagd. De kosten in de grondexploitaties worden gedekt door de grondopbrengsten binnen diezelfde exploitaties, dan wel de getroffen verliesvoorziening, wanneer de opbrengsten niet toereikend zijn. De financiële effecten van reeds genomen besluiten zijn in deze prognose verwerkt. Met dit voorstel wordt de jaarschijf 2025 en de meerjarenbegroting van de grondexploitaties aangepast. Het totaal aan technische wijzigingen is verwerkt in bijgaande begrotingswijziging.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De prognose geeft de stand per 31 december 2024 weer in overeenstemming met de jaarrekening 2024 en geeft input aan de besluitvorming binnen de perspectiefnota.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 6 mei 2025 inzake Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2025;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 169, lid 2 van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de Prognose Grondbedrijf 2025, inclusief de vermogenspositie Grondbedrijf per 31 december 2024, vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 225014;

de Grondbeleidskaart Prognose 2025 vast te stellen;

de uitgangspunten van de haalbaarheidsberekeningen van de grondvoorraad vast te stellen;

de looptijd van diverse grondexploitaties bij te stellen zoals weergegeven in de bijlage 'Bijstelling looptijden grondexploitaties Prognose 2025';

de grondexploitatie Einsteinstraat 61 per 31 december 2024 af te sluiten.

Aldus besloten in de vergadering van