

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 september 2025
Zaaknummer 2025-0080410

Betreft Vaststellen herziening Grondexploitatie Stadswerven 2025

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Stadswerven
Auteur: Manon Trompetter
E-mail: mlc.trompetter@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Manon Trompetter
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de herziene bouwgrondexploitatie Stadswerven 2025 vast te stellen, bestaande uit deelgebieden A, C-oost, D, F, en H;

deelgebieden G en I uit de grondexploitatie te halen en als MVA onder te brengen bij het grondbedrijf en het deel van de boekwaarde die niet aan de MVA kan worden toegerekend, te dekken uit de vrijval van de verliesvoorziening;

deelgebieden B, C-west, E, J en de Prins Clausbrug af te sluiten en het negatieve resultaat op deze deelgebieden te dekken uit de vrijval van de verliesvoorziening;

de resterende vrijgevallen verliesvoorziening te storten in de reserve grondbedrijf;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen in overeenstemming conform bijgaande begrotingswijzigingen met nummers 225045 en 226046;

Deadline

Het is nodig om uiterlijk november 2025 een besluit te nemen, in verband met de actualisatie van de grondexploitatie voor 2026 en de controle hiervan door de accountant met de jaarafsluiting.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

De grondexploitatie van 2025 van project Stadswerven is herzien. Middels de Prognose Grondbedrijf 2025 en de jaarrekening 2024 bent u geïnformeerd over de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2025. Vanaf november 2025 wordt gewerkt aan de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2026. In de tussentijd zijn er wijzigingen in de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2025 nodig, zodat de kaders voor 2026 helder zijn. Het betreft een technische aanpassing.

De wijziging van de grondexploitatie bestaat uit het knippen van de grondexploitatie in verschillende delen, waarbij deelgebieden worden afgesloten, deelgebieden als vast actief (MVA) worden geadministreerd en deelgebieden onderdeel van de grondexploitatie (BIE) zullen blijven. De geactualiseerde grondexploitatieberekening die in het kader van de jaarrekening is opgesteld vormt de basis. De herziening is daarom gebaseerd op dezelfde ramingen van de kosten, dezelfde

waarderingen van de gronden en dezelfde risico's. In deze herziening ziet u dan ook in de toelichting soms verouderde informatie. Alle beschrijvingen van de actualiteit zijn ongewijzigd. Deze herziening vervangt namelijk de grondexploitatie van 2025, dus lezen we dit ook alsof het januari 2025 is. Bij de actualisatie van de grondexploitatie voor 2026 worden ook alle beschrijvingen geactualiseerd.

De aanleidingen voor deze herziening zijn:

- De politieke en maatschappelijke wens voor een openbaar park op de landtong. De landtong is binnen gebiedsontwikkeling Stadswerven aangewezen als woningbouwlocatie. Het omgevingsplan staat hier zes woningen toe en in de grondexploitatie is rekening gehouden met de inkomsten uit woningbouw. Bij bespreking van ontwikkelkader Wantij West begin 2023 heeft uw raad opdracht gegeven met een uitvoeringsplan te komen voor alle maatregelen uit dit ontwikkelkader. Eén van de maatregelen is dat de landtong niet benut wordt voor woningbouw, maar een nieuwe toekomst krijgt als openbaar park. Recent heeft uw raad het besluit genomen geen onomkeerbare beslissingen te nemen over de landtong op korte termijn en de landtong in de hekken te laten staan. Dit betekent ook dat binnen de gebiedsontwikkeling Stadswerven geen woningbouw kan worden voorbereid op deze plek en alleen de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd (afronding van de landtong en voorkomen van afkalving van de oevers).
- In 2024 besloot uw raad flexwoningen te bouwen voor duurzame huisvesting van Oekraïners op locatie Vlijkade (deelgebied I in de grondexploitatie Stadswerven). Om een acute vraag naar opvangplekken het hoofd te bieden is deze locatie aangewezen voor het faciliteren van een aantal flexwoningen. Het betreft een tijdelijke situatie van maximaal 10 jaar. Hierna kan gestart worden met het beoogd plan op deze plek, die ruimte biedt aan 32 appartementen en 18-28 stadswoningen.
- Kostenverlaging. De grondexploitatie Stadswerven loopt al lang en bestaat uit verschillende deelgebieden. Een aantal deelgebieden is al (enige tijd) afgerond, maar door de lange looptijd van de volledige gebiedsontwikkeling slepen we de boekwaarde van deze deelgebieden met ons mee, waardoor de grondexploitatie onnodig lang met extra rentelasten wordt belast.

Met het vaststellen van deze herziene grondexploitatie kunt u kennisnemen van de geactualiseerde financiële positie waarin het project zich bevindt en worden de vernieuwde uitgangspunten en kaders door uw raad vastgesteld. Met deze herziening is de grondexploitatie voor Stadswerven actueel en kloppend bij de opdracht die er is voor deze locatie. Stadswerven omhelst dan 'Stadswerven Noord'. 'Stadswerven Zuid' wordt vanaf nu gecoördineerd vanuit de ontwikkelingen Energieplein e.o.

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

1.1 Argument bij beslispunt 1

Jaarlijks wordt de grondexploitatie van Stadswerven geactualiseerd (gerapporteerd middels prognose Grondbedrijf en Jaarrekening). Hierbij worden geen uitgangspunten van de grondexploitatie gewijzigd. Daardoor bestaat de grondexploitatie op het moment voor een aanzienlijk deel uit reeds ontwikkelde deelgebieden. Deze vallen officieel nog binnen het project, maar er worden geen inkomsten en uitgaven meer verwacht. De nieuwe grondexploitatie bevat na positieve besluitvorming alleen de deelgebieden die nog ontwikkeld moeten worden.

2.1 Argument bij beslispunt 2

Besluitvorming over de landtong (deelgebied G Stadswerven) en flexwoningen op de Vlijkade (deelgebied I Stadswerven) maken dat een herziening van de grondexploitatie moet plaatsvinden, omdat dit de kaders van project Stadswerven wijzigt.

Als gevolg van de herziening is de boekwaarde (de optelling van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten) die op het project rust tussen de deelgebieden verdeeld waar een bouwprogramma op ontwikkeld wordt. Een deel van de boekwaarde is binnen de herziene grondexploitatie (BIE) achtergebleven en ook de nieuwe MVA's voor de deelgebieden I (Vlijkade) en G (Landtong) zijn met een boekwaarde belast. De omvang van de boekwaarde op deze drie financiële complexen is toebedeeld op basis van regelgeving volgend uit het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en zijn in verband met de aankomende actualisatie in het kader van de jaarrekening 2025 ook afgestemd met de accountant.

3.1 Argument bij beslispunt 3

Het moment van de herziening is aangegrepen om de grondexploitatie "op te schonen" en het reeds ontwikkelde deel van de grondexploitatie af te sluiten. Buiten dat dit overzichtelijker is, leidt dit ook tot vermindering van de plankosten en toekomstige rentelasten van het project. Daarnaast zijn deze deelgebieden reeds onderbracht bij beheer waarmee onderhoud van deze gebieden is gewaarborgd. Wel zijn deze deelgebieden met een negatief saldo afgesloten. Dat tekort kan worden gedekt uit de vrijgevallen verliesvoorziening van de grondexploitatie.

4.1 Argument bij beslispunt 4

Het plansaldo van de herziene grondexploitatie is door de herziening verbeterd, waardoor de verliesvoorziening moet worden verlaagd met €28,1 miljoen. Hiermee kan de resterende boekwaarde van €24,2 miljoen worden afgeboekt en resteert nog circa €3,9 miljoen van de verliesvoorziening die vrijvalt. Voorgesteld wordt deze, conform gemeentelijk beleid, te storten in de algemene reserve van het grondbedrijf.

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

In 2025 is een nieuwe risicoanalyse opgesteld voor het gehele project Stadswerven. Het risicobedrag voor de grondexploitatie Stadswerven in Naris bedroeg €8,6 miljoen. Met deze herziening wijzigt dat naar €5,3 miljoen.

Deze risico's die voor de grondexploitatie zijn weggevallen blijven bestaan en worden na de herziening toegeschreven aan de MVA's voor de deelgebieden G en I. Dit betekent dat de herziening geen effecten zal hebben op het risicoprofiel van het concern en het grondbedrijf. Wel verbetert de weerstandratio van zowel het grondbedrijf als het concern als gevolg van een hogere reserve grondbedrijf en gelijkblijvende risico's.

Voor de vermogenspositie van het grondbedrijf heeft de herziening van de grondexploitatie tot gevolg dat deze verbetert met ongeveer €3,9 miljoen als gevolg van de toename van de reserve grondbedrijf. Hierbij moet wel worden gezegd dat de landtong als woningbouwlocatie is gewaardeerd in de MVA, conform bestemmingsplan. Als in de toekomst besloten wordt de landtong definitief niet te bebouwen, moet de boekwaarde nog worden afgeboekt.

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

- Dit voorstel is afgestemd met de accountant.
- Dit voorstel is niet afgestemd met bewoners, omdat het een interne technische en financiële aangelegenheid betreft. We verwerken eerder genomen besluiten. Over de stand van zaken van Stadswerven wordt regelmatig met bewoners en belanghebbenden gecommuniceerd. Er verschijnt een digitale nieuwsbrief over de stand van zaken van ontwikkelingen op Stadswerven. In 2025 is de Omgevingsapp geïntroduceerd waar informatie over werkzaamheden in de openbare ruimte wordt gedeeld. In 2024 is een bewonersavond georganiseerd.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- [Raadsvoorstel Uitvoering geven aan Ontwikkelkader Wantij in de Rondte!](#)
- [Raadsvoorstel Realisatie flex-woningen op 5 locaties voor de huisvesting van Oekraïners](#)
- [Herziening bouwgrondexploitatie Stadswerven 2018](#)

Hoe wordt dit betaald?

De peildatum van de herziene bouwgrondexploitatie is 1 januari 2025. In onderstaande tabel het verschil:

	Actualisatie 1/1/2025	Herziening 1/1/2025
Eindwaarde	77.328.096 negatief	49.269.243 negatief

De eindwaarde is met € 28,1 miljoen verbeterd door:

- Uitnemen van de aan de landtong (deelgebied G) toebedeelde opbrengsten en kosten;
- Uitnemen van de aan de Vlijkade (deelgebied I) toebedeelde opbrengsten en kosten;
- Uitnemen van afgeronde deelgebieden (deelgebied B, C-west, E en J).

Voor een gedetailleerder toelichting verwijzen we naar de geheime bijlage: Toelichting Herziening grondexploitatie Stadswerven 2025.

Gevolgen concernbreed

De verbetering van het saldo op eindwaarde leidt tot verlaging van de verliesvoorziening met een gelijke omvang van € 28,1 miljoen. Deze vrijval van de verliesvoorziening wordt gebruikt om de af te boeken boekwaarde van € 24,2 miljoen af te dekken. Daarna resteert een vrijgevallen deel van de verliesvoorziening van € 3,9 miljoen. Dit deel kan vrijvallen omdat de afsluiting van de deelgebieden tot lagere financieringslasten in de grondexploitatie leidt aangezien de boekwaarde voor deze delen niet meegesleept hoeft te worden gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Omdat de MVA's ook een boekwaarde toebedeeld krijgen zal daar in de toekomst ook sprake zijn van financieringslasten. Voor deze lasten is dekking bij het grondbedrijf.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en aan uw raad gerapporteerd middels de Prognose Grondbedrijf en de Jaarrekening. Na vaststelling van deze herziening zijn de kaders duidelijk voor de actualisatie van de grondexploitatie voor 2026.

Voor de Vlijkade geldt dat vanuit het project voor de opvanglocaties gewerkt wordt aan de realisatie van flexwoningen op deze plek. Verdere inrichting van de openbare ruimte rondom deze flexwoningen wordt opgepakt door de gebiedsontwikkeling Energieplein. Er is met deze herziening namelijk een knip georganiseerd tussen 'Stadswerven Noord' en het 'Energieplein en omgeving'. De deelgebieden die eerder onder 'Stadswerven Zuid' vielen, vallen voortaan binnen de scope van het Energieplein e.o. (met uitzondering van deelgebied H, dat blijft in scope van Stadswerven Noord). In de grondexploitatie van Stadswerven waren de sloopkosten voor de brandweer (in deelgebied I) opgenomen. De aansturing van deze sloop valt nu ook binnen scope Energieplein. De sloopkosten zijn nu binnen de MVA voor deelgebied I begroot.

Voor de landtong geldt dat project Stadswerven nog een aantal noodzakelijke maatregelen uitvoert aan de oevers van de landtong, maar het verder in de hekken laat staan. Wanneer een politiek besluit genomen wordt over de toekomstige invulling van dit gebied, wordt hiervoor een nieuw project gestart.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 september 2025 inzake Vaststellen herziening Grondexploitatie Stadswerven 2025;

b e s l u i t :

de herziene bouwgrondexploitatie Stadswerven 2025 vast te stellen, bestaande uit deelgebieden A, C-oost, D, F, en H;

deelgebieden G en I uit de grondexploitatie te halen en als MVA onder te brengen bij het grondbedrijf en het deel van de boekwaarde die niet aan de MVA kan worden toegerekend, te dekken uit de vrijval van de verliesvoorziening;

deelgebieden B, C-west, E, J en de Prins Clausbrug af te sluiten en het negatieve resultaat op deze deelgebieden te dekken uit de vrijval van de verliesvoorziening;

de resterende vrijgevallen verliesvoorziening te storten in de reserve grondbedrijf;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen in overeenstemming conform bijgaande begrotingswijzigingen met nummers 225045 en 226046;

Aldus besloten in de vergadering van