

Prognose Grondbedrijf 2018

Vermogenspositie per 31-12-2017

Cluster Stad
Grondbedrijf
d.d. 16-04-2018
Vastgesteld op --/--/2018

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1. Inleiding	4
1.1 Het doel van de Prognose.....	4
1.2 Rol prognose	5
1.3 Context van de Prognose.....	7
HOOFDSTUK 2. GRONDBELEID	10
2.1 Nota grondbeleid	10
2.2 Structuurvisie	10
2.3 Een visie op het grondbeleid	11
HOOFDSTUK 3. VERMOGENSPOSITIE OP HOOFDLIJNEN	12
3.1 Eigen en vreemd vermogen.....	12
3.2 Vermogenspositie.....	14
3.3 Vergelijking op totaalniveau Voorlopige Prognose 2018.....	15
3.4 Verloop van de vermogenspositie	15
3.5 Resultaten (grond- en erfpacht-) exploitaties (positieve risico's)	16
3.6 Risico's.....	18
3.7 Relatie Vermogenspositie Grondbedrijf t.o.v. Algemene middelen stad.....	19
3.8 Aandachtspunten 2018 en verder	21
HOOFDSTUK 4. RESULTATEN (GROND-) EXPLOITATIES	23
4.1 Terugblik jaarrekening 2017	23
4.2 Analyse op hoofdlijnen resultaat grondexploitaties	23
4.2.1 Grondexploitaties.....	23
4.2.2 Verliesvoorzieningen	25
4.2.3 Risico's	26
4.2.4 Toelichting projecten.....	27
HOOFDSTUK 5. FINANCIËLE STURING EN RISICOMANAGEMENT .	29
5.1 Trends en ontwikkelingen in de vastgoedmarkt	29
5.2 Financiële koers: sterkere sturing op de portefeuille	30
5.2.1 Sturing op de portefeuille.....	30
5.2.2 Sturing binnen projecten	31
5.2.3 Financiële producten & bijsturing 'tijdens de rit'	31
5.2.4 Onderhandelingen	32
5.2.5 Sturing op programma	32
5.2.6 Randvoorwaarden stedelijke programmering.....	32
5.3 Risicomanagement	33

HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE VERANTWOORDING	34
6.1 Investeringsproject of grondexploitatie	34
6.2 Actualisatie en herziening grondexploitaties.....	35
6.3 Verantwoordingsmomenten	36

HOOFDSTUK 1. Inleiding

De prognose van het grondbedrijf geeft de financiële vertaling van de activiteiten die de gemeente uitvoert op het vlak van gebiedsontwikkeling. De activiteiten hebben betrekking op het uitgeven van gronden om daarmee een bijdrage te leveren aan de verschillende doelstellingen die de gemeente heeft op het vlak van de ruimtelijke ordening ten behoeve van de realisatie van programma voor wonen, werken en recreëren.

De financiële vertaling wordt uitgedrukt in de financiële positie van het grondbedrijf. Het uitgangspunt is daarbij de jaarrekening van het voorgaand jaar. Naast het verwerken van de boekwaarden per 31-12-2017 en het actualiseren van de financiële parameters worden ook beleidsmatige uitgangspunten die betrekking hebben op de financiële verantwoording van de grondposities, in de prognose opgenomen. Over de financiële positie van het grondbedrijf wordt tweemaal per jaar gerapporteerd.

In deze prognose is het besluit verwerkt met betrekking tot het gedeeltelijk opheffen van het gesloten systeem met betrekking tot het grondbedrijf dat is genomen bij Kadernota 2018. Bij de voorlopige prognose zijn deze effecten ook al meegenomen. De resultaten uit de exploitatie van de gemeentelijke eigendommen, waaronder de erfpachtextploitatie, worden jaarlijks structureel ten bate worden gebracht van de concernexploitatie. Dit betekent dat de aangroei van de reserve grondbedrijf jaarlijks € 2,5 miljoen lager wordt en dat de vermogenspositie met € 24,- miljoen afneemt. Daarmee bestaat er naar de toekomst toe minder ruimte voor het opvangen van risico's en andere tegenvallers binnen de portefeuille van het grondbedrijf.

Onderdeel van deze prognose is een korte toelichting op de projectvoorraad. Deze is als bijlage toegevoegd. Hierin wordt op hoofdlijnen weergegeven wat in de verschillende projecten speelt.

Deze prognose dient ook als naslagwerk op de rol van en de werkzaamheden binnen het grondbedrijf. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het grondbeleid, de vermogenspositie, de projecten, het risicomangement, de beleidsmatige uitgangspunten en sturing en verantwoording.

1.1 Het doel van de Prognose

In de prognose wordt op uitgebreide wijze inzicht gegeven in de vermogenspositie van het Grondbedrijf per 31-12 van het voorgaande jaar en de toekomstige ontwikkelingen daarbij. 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 juist een doorkijk richting de toekomst te geven. Deze doorkijk geeft sturingsinformatie op de samenstelling van de portefeuille en de (on)mogelijkheden om nieuwe projecten te financieren vanuit het grondbedrijf.

Daar waar in de jaarrekening het weerstandsvermogen (korte termijn) bepalend is, is dat in de prognose de vermogenspositie (lange termijn). Dit onderscheid wordt gemaakt vanwege de lange looptijd van de exploitaties van het grondbedrijf en om inzicht te geven in de toekomstige financiële positie.

Om alle betrokken partijen zo volledig mogelijk te informeren over de (financiële) ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf, is een rapportagesysteem ontwikkeld.

Hierbij is rekening gehouden met de, per 1-1-2016 gewijzigde, verslagleggingsregels in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Over de financiële gevolgen van deze wijzigingen is gerapporteerd in de Prognose 2016 in zaakdossier 1795780 in de raad van 15 november 2016. Er wordt financieel inzicht gegeven in:

- de al behaalde en de nog te verwachten financiële resultaten van alle grondexploitaties;
- een inschatting van de daarmee gemoeide (en overige) risico's;
- de stand en ontwikkelingen van reserves en voorzieningen;
- de totale vermogenspositie; deze is opgebouwd uit resultaten exploitaties Grondbedrijf plus de stand algemene reserve minus de risico's;
- de verhouding tussen risico's en stand reserve grondbedrijf en de relatie met het weerstandsvermogen op stadsniveau;
- de potentie en eventuele omvang van de afdracht aan de Algemene reserve Stad of de noodzaak om vanuit deze reserve bij te dragen aan de Algemene reserve Grondbedrijf.

Ook 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. In de prognose wordt tenslotte op projectniveau toelichting (geheime bijlage) gegeven.

Het totaal van de actieve exploitaties van de prognose is tevens de basis voor het bepalen van de plicht tot het betalen van vennootschapsbelasting. De gemeente Dordrecht is op basis van de huidige portefeuille hiertoe niet verplicht.

De ontwikkeling van de vermogenspositie en de resultaten in projecten kunnen aanleiding vormen om een ingezette koers bij te sturen of om te buigen. Tevens kan het resultaat aanleiding geven om het Grondbeleid van de gemeente aan te passen. Het continue proces van financiële sturing wordt nader omschreven in hoofdstuk 5.

1.2 Rol prognose

Het Grondbedrijf is primair verantwoordelijk voor het beheer van de grondvoorraad ten behoeve van (her)ontwikkeling. Dit vertaalt zich in financiële zin in het opstellen en het beheer van grond- en (erf)-pachtexploitaties. De Prognose is een consolidatie van de financiële resultaten van deze verschillende exploitaties op basis van de huidige uitgangspunten. Het maakt het lange termijnresultaat van het Grondbedrijf inzichtelijk.

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. Deze keuzes worden echter niet gemaakt bij het ter besluitvorming aanbieden van de Prognose: In het geval sprake is van aanpassing van de uitgangspunten, zal via separate besluitvorming in de projecten een herziene grondexploitatie worden voorgelegd aan de raad. Actualisatie van de grondexploitaties vindt wel plaats bij de prognose. Een verdere uitwerking van de begrippen actualisatie en herziening wordt later in deze prognose gegeven. Op basis van deze actualisatie wordt de begroting bijgesteld.

Door middel van de bestuursrapportage en de voorlopige prognose wordt het college van B&W respectievelijk de raad tussentijds geïnformeerd over relevante ontwikkelingen ten aanzien van de portefeuille. De Prognose maakt deel uit van de P & C- jaarcyclus en wordt volgend op de jaarrekening en voorafgaand aan de begroting bestuurlijk behandeld.

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

In Dordrecht wordt het principe gehanteerd van integrale projectsturing. Dit betekent dat elk project, binnen de daartoe gestelde projectkaders en gemeentelijke beleidskaders, zijn eigen dynamiek en koers kan en moet volgen. Dit onder directe integrale verantwoordelijkheid van een projectleider/-manager en in opdracht van een bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Dit betekent dat de inhoudelijke koers van een project en verantwoordelijkheid daarvoor *altijd* bij de projectleider(s) en opdrachtgevers (bestuurlijk en ambtelijk) ligt, inclusief het financiële eindresultaat uit de grondexploitatie. Dit financiële eindresultaat heeft direct effect op de financiële positie van het Grondbedrijf, waarvoor de clustermanager Stad primair verantwoordelijk is.

Het opstellen van grondexploitaties is een specialisme dat wordt uitgevoerd door planeconomen. Planeconomen stellen grondexploitaties op, actualiseren en herzien deze en sluiten grondexploitaties af. Zij hebben een regierol ten opzichte van de financiële resultaten van een grondexploitatie. De grondeconoom rapporteert over de financiële effecten op de totale vermogenspositie van het Grondbedrijf en de vertaling daarvan naar het grondbeleid.

Planeconomen hebben samen met de projectleider en de projectcontroller de verantwoordelijkheid dat het project binnen de financiële kaders blijft en de projecten een optimaal financieel resultaat bereiken (actieve rol in het proces van rekenen en tekenen). De planeconoom maakt de financiële gevolgen en risico's van keuzes en alternatieven binnen het project inzichtelijk en zorgt voor het adequaat optimaliseren en beheersen van de financiële resultaten binnen de projecten. Bovendien vervullen zij een rol bij de onderhandeling met marktpartijen.

Een grondexploitatie *registreert en regisseert* de financiële uitkomst van een project en de daarin gekozen veranderingen in programma en tempo. Uiteraard bestaat een directe wisselwerking tussen inhoudelijke programmatische veranderingen en financieel resultaat. In een optimale situatie gaan het rekenen en tekenen gelijk op.

Bijvoorbeeld:

Binnen een project met een grondexploitatie wordt als uitgangspunt een programma gehanteerd met goedkope koopwoningen met een lage grondwaarde. Vanuit het financiële resultaat van de grondexploitatie zou het wenselijk kunnen zijn om het programma bij te stellen naar duurdere woningen met een hogere grondwaarde. Het financiële argument voor een dergelijke wijziging is slechts één aspect die de keuze kan beïnvloeden. Om beleidsmatige en markttechnische redenen kan toch worden vastgehouden aan het geldende programma. Een besluit om het programma bij te stellen moet door de raad worden genomen. Dit vraagt een expliciet besluit op projectniveau en dergelijke wijzigingen worden niet verwerkt in de prognose grondbedrijf. Voorbeeld hiervan is het herzien van de exploitatie Stadswerven (vastgesteld door de raad in december 2016) onder andere als gevolg van programmatische wijzigingen.

Een grondexploitatie is de financiële onderbouwing van een project en weliswaar beïnvloedt het financiële resultaat de inhoudelijke koers van een project, maar is nooit exclusief doorslaggevend en sturend. Daartoe gelden (vanzelfsprekend) bredere integrale afwegingen van koers, ambitie en beleid van een gemeente.

De totale financiële positie van het Grondbedrijf wordt bepaald door de lopende projecten en door gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen. De resultaten van de (tijdelijke) exploitatie van de overige gemeentelijke eigendommen zoals

verhuringen en (erfpacht) maken vanaf 2018 onderdeel uit van de concernexploitatie van Dordrecht.

Ten aanzien van de strategische grondvoorraad (MVA) vervult het Grondbedrijf een belangrijke rol om te sturen op een optimalisatie van het financiële resultaat en het effect dat deze gronden kunnen bewerkstelligen op de vermogenspositie Grondbedrijf. Daarnaast vindt afstemming plaats tussen de huidige en deze toekomstige projecten op programmaniveau aan de hand van de werkgroep 'Stedelijk Programmeren'. Diverse initiatieven en wijzigingen worden met elkaar gewogen en aan het bestuur voorgelegd.

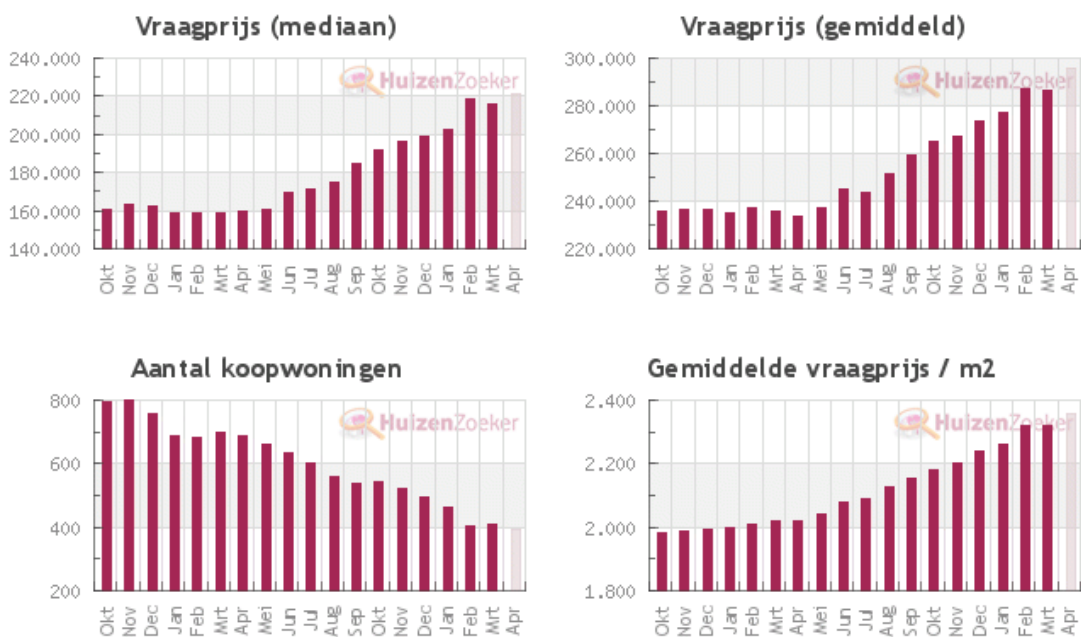
1.3 Context van de Prognose

De financiële resultaten van ruimtelijke projecten worden sterk bepaald door macro-economische ontwikkelingen en uiteraard de marktvrage. Daarnaast is het zo dat wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de verslagleggingsregels van de BBV) en gemeentelijk beleid van invloed zijn op de resultaten van projecten.

1.3.1 Macro-economische ontwikkelingen

Vanzelfsprekend hebben (macro-)economische ontwikkelingen effect op de resultaten op de vastgoedmarkt en daarmee op de resultaten van projecten. In 2017 is de Nederlandse woningmarkt sterk verbeterd. De gemiddelde woningprijs is gestegen, het aantal transacties is toegenomen en het aanbod aan te koop staande woningen is verder gedaald. De regionale verschillen zijn echter groot. In de Randstad is op sommige plekken nog altijd sprake van een overspannen markt, terwijl bijvoorbeeld delen van Limburg en Groningen kunnen worden gekenschetst als krimpregio's. De ontwikkelingen in de Drechtsteden komen overeen met het landelijk gemiddelde.

Woningmarkt Dordrecht vanaf november 2017:



Bron: www.huizenzoeker.nl

De vertaling van de macro-economische groeiverwachting wordt ten behoeve van de grondexploitaties uitgedrukt in de hoogte van parameters voor de rente, kosten- en opbrengstenstijging.

1.3.2 Marktvraag

De vraag is sinds het dieptepunt van de vastgoedcrisis in 2013 weer sterk toegenomen. De lage hypotheekrente, het toegenomen consumentenvertrouwen en de achtergebleven productie de afgelopen jaren, zorgen zelfs voor overhitting op de woningmarkt vooral in de Randstad. Dit leidt tot stijgende VON-prijzen, kortere doorlooptijden bij verkoop van woningen, maar ook tot stijgende bouwkosten en capaciteitstekorten bij bouwers. Ook in Dordrecht zien we deze tendens van stijgende prijzen en toegenomen vraag. Een en ander is nader toegelicht bij de parameter- en grondprijzenbrief bij de voorlopige prognose 2018.

1.3.3 Wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid

Hieronder wordt een overzicht gegeven van regelgeving die van belang is voor de gemeentelijke begrotingscyclus:

- de Gemeentewet;
- het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV), met regels voor de begroting, verslaglegging en informatie aan derden door provincies en gemeenten;
- Aanbestedingsbeleid gemeente Dordrecht;
- Wet ruimtelijke ordening met als onderdeel de grondexploitatiewet;
- Invoering Vpb-plicht voor overheidsondernemingen;
- Regelgeving op het gebied van Staatssteun.

De wet- en regelgeving is van invloed op het grondbeleid dat de gemeente Dordrecht voert. Dat is in 2016 extra tot uitdrukking gekomen door het gewijzigde BBV per 1-1-2016. Over de gevolgen van deze wijzigingen op de grondexploitaties is separaat gerapporteerd in de Prognose 2016.

Als gevolg van het vennootschapsbelastingplichtig worden van overheidsondernemingen zal de gemeente Dordrecht een standpunt moeten innemen over de vraag of ook de activiteiten op het gebied van grondexploitaties (het grondbedrijf) onderdeel uitmaken van de aangifte vennootschapsbelasting.

Voor het bepalen of grondexploitaties structureel winstgevend zijn en op grond daarvan per 1 januari 2016 belastingplichtig zijn geworden is een tool ontwikkeld die wordt ondersteund vanuit het ministerie. Deze tool, de Quick Scan, is een hulpmiddel om vanuit de bedrijfseconomische cijfers een indicatie te krijgen of grondexploitaties als afgebakende activiteit van de gemeente structureel winstgevend of verlieslatend zijn. De Quick Scan is een eenvoudige methode waarin niet alle kosten volledig herleid worden naar fiscale grondslagen. De rentekosten worden volledig geëlimineerd terwijl een deel van de rentekosten ook in fiscale zin een geaccepteerde kostenpost zouden zijn.

Het resultaat van de Quick Scan laat een negatief saldo zien van ruim 24 miljoen. Dit is een overduidelijke uitkomst. Dit ligt in lijn met de analyse van voorgaande jaren en toekomstverwachting. Deze uitkomsten geven geen aanleiding om nader onderzoek te verrichten.

De gemeente kan met voldoende comfort het standpunt onderbouwen dat in het peiljaar 2016 grondexploitaties niet getroffen worden door de vennootschapsbelasting.

1.3.4 Grondexploitatie, eindwaarde en netto contante waarde

Voor elk bouwgrondcomplex (BIE- bouwgrond in exploitatie) wordt een begroting opgesteld van de te verwachten inkomsten en uitgaven. Deze inkomsten en uitgaven worden aan de hand van een projectfasering vervolgens in tijd uitgezet. Omdat projecten vaak langere tijd lopen spelen invloeden van kosten en opbrengstenstijging en rente een rol.

De projectbegroting kent aan het eind van het project een resultaat in eindwaarde (dit is het verschil tussen kosten en opbrengsten inclusief faseringskosten). Om dit in de toekomst liggende bedrag vergelijkbaar te maken voor de situatie van het heden, wordt de eindwaarde altijd gepresenteerd in de prognose als de zogenaamde netto contante waarde (NCW). Dit is de eindwaarde teruggerekend naar de financiële waarde van het heden.

Op de verschillen tussen een grondexploitatie en een investeringsproject wordt nader ingegaan in hoofdstuk 6 van de bijlage.

HOOFDSTUK 2. GRONDBELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsmatige uitgangspunten die van invloed zijn op het grondbeleid. Hierbij komen de nota grondbeleid en de structuurvisie aan de orde.

2.1 Nota grondbeleid

Het college heeft de nieuwe nota Grondbeleid (Regie op exploitatie) aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Bij het opstellen van deze prognose heeft de raad deze nog niet behandeld.

De belangrijkste uitgangspunten in het grondbeleid blijven ongewijzigd, zoals het per situatie (dat wil zeggen 'op maat') bepalen welk grondbeleid het beste is voor een specifieke locatie.

Echter, de achterliggende afwegingscriteria worden wel bijgesteld. Kernwoord daarbij is 'terughoudendheid' en 'selectiviteit' als het gaat om de eventuele keuze voor een actief grondbeleid, waarbij deze laatste variant zeker niet wordt uitgesloten.

Het uitgangspunt van de gemeente Dordrecht is: "Geen actief grondbeleid, tenzij".

Steeds vaker zal de rol van de gemeente in gebiedsontwikkeling zijn het begeleiden en faciliteren van het marktinitiatief. Hierbij heeft de gemeente de regie en de rol om het marktinitiatief op een goede wijze in te passen in de omliggende omgeving. Deze inpassing is niet alleen 'ruimtelijk' maar ook 'functioneel' c.q. 'financieel'. Daarom is gekozen voor de ondertitel van de nieuwe nota: "*regie op exploitatie*".

Alleen op deze wijze ontstaat voor de locatie, het gebied en voor de gemeente een meerwaarde. Een meerwaarde waar uiteindelijk alle betrokkenen van profiteren. Het motto is dus samenwerken, maar dat niet zozeer meer door het gezamenlijk delen van "de rekening en de risico's", maar samenwerking vooral vanuit het proces met het doel een goede afstemming te bereiken tussen locatie en omgeving en/of andere initiatieven in de omgeving. Dit vertaalt zich in een sturende regierol voor de gemeente.

Het kostenverhaal speelt een belangrijke rol binnen het grondbeleid. Net als in veel andere gemeenten wordt in de gemeente Dordrecht zoveel mogelijk gewerkt met privaatrechtelijke (anterieure) contractering. Deze vorm van contracteren heeft sterk de voorkeur. Mocht in sommige gevallen geen overeenstemming worden bereikt, dan geeft het exploitatieplan de mogelijkheid om het kostenverhaal te verzekeren.

De gemeente streeft echter naar kostenverhaal op vrijwillige basis via private contracten voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan.

De structuurvisie biedt het kader voor ontwikkelingen in de stad. Daarom is een sterke relatie tussen het grondbeleid en de structuurvisie aangebracht.

2.2 Structuurvisie

Het grondbeleid moet gezien worden in relatie tot de Structuurvisie 2040. In de structuurvisie heeft Dordrecht op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities vastgelegd. Daarnaast vormt het een beleidskader waarbinnen het grondbeleid instrumenten biedt om hier uitvoering aan te geven. De structuurvisie dient als noodzakelijke basis voor de toepassing van diverse grondbeleidsinstrumenten als de wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening, maar ook kostenverhaal en bovenwijkse voorzieningen.

Indien nodig voor ontwikkeling, wordt voorgesteld de structuurvisie op onderdelen aan te passen. Dit is het geval voor de ontwikkeling van de locatie Amstelwijck - Noord. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om op deze locatie de functie wonen mogelijk te maken.

2.3 Een visie op het grondbeleid

In het verleden heeft de gemeente Dordrecht een actief grondbeleid gevoerd. Het huidige en toekomstige beleid is er op gericht om eerder terughoudend om te gaan met aankoop van gronden.

In enkele gevallen kan er toch aanleiding zijn voor de gemeente om zich actief op de grondmarkt te begeven. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn in situaties waarbij in de structuurvisie gebieden zijn benoemd tot ontwikkelgebied, maar waarbij deze ontwikkelingen niet door de markt worden opgepakt. Een andere reden kan zijn om met de exploitatie van gronden financiële middelen te genereren die ingezet kunnen worden om tekorten bij andere ontwikkelingen op te vangen of om het weerstandsvermogen van het grondbedrijf te verstrekken.

De wijze waarop de gemeente Dordrecht haar regierol vervult, is verder uitgewerkt in de Investeringsstrategie. De investeringsstrategie is een uitwerking van de ontwikkelstrategie die in de Structuurvisie 2040 is opgenomen. Daarnaast is het een vervolg op de Arrangementen op basis waarvan bij de stedelijke programmering keuzes zijn gemaakt en sluit aan bij deze nota grondbeleid. Het geeft een beeld van keuzes, rollen en instrumenten voor de gebiedsontwikkeling in Dordrecht, gebaseerd op het gemeentelijke beleid en de potentie van de verschillende gebieden.

Uitgangspunt hierbij is dat Dordrecht inzet op schaalvergroting onder andere door de realisatie van 10.000 woningen om de sociaaleconomische positie van Dordrecht en de Drechtsteden te verbeteren. Wonen kan hierbij als hefboom fungeren, zodat wordt ingezet op een fors hoger woningbouwprogramma.

Per potentiële ontwikkellocatie wordt in overweging genomen wat de beste grondbeleidsstrategie is om deze opgave mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3. VERMOGENSPOSITIE OP HOOFDLIJNEN

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de vermogenspositie van het Grondbedrijf voor de periode tot 2030. Met de uitgifte en exploitatie van gronden draagt het grondbedrijf bij aan het behalen van de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Dordrecht. De financiële consequenties die daarmee samenhangen, worden vertaald in de vermogenspositie van het grondbedrijf.

De vermogenspositie moet worden gezien als het toekomstig resultaat van het Grondbedrijf op de lange termijn van alle lopende en toekomstige projecten binnen het grondbedrijf en de strategische grondvoorraad. Dit resultaat betreft een optelling van de positieve resultaten van de projecten, de risico's en de weerstandscapaciteit.

Deze verschillende aspecten die de opbouw van de vermogenspositie bepalen, worden in dit hoofdstuk achtereenvolgens verder uitgewerkt.

Naast het vermogen dat meetelt in de vermogenspositie, kent het Grondbedrijf ook middelen die indirect meewegen. Dit eigen en vreemd vermogen wordt toegelicht in de volgende paragraaf en wordt gezien als de 'context' van de vermogenspositie, het zijn waarden met een bepaalde 'zekerheid'. Dit in tegenstelling tot de toekomstige resultaten van de grondexploitaties en de risico's.

Met het besluit bij de Kadernota 2018 om het gesloten systeem met betrekking tot het grondbedrijf op te heffen, maken de exploitatieresultaten van de huur en (erf)pacht geen onderdeel meer uit van de vermogenspositie van het grondbedrijf en worden in deze rapportage verder buiten beschouwing gelaten.

3.1 Eigen en vreemd vermogen

Het vermogen van het Grondbedrijf bestaat uit het eigen en het vreemd vermogen. Onder het eigen vermogen wordt de algemene reserve Grondbedrijf en de bestemmingsreserves verstaan. Op dit moment is alleen nog sprake van de bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Bij de bepaling van de vermogenspositie Grondbedrijf wordt hiervan alleen de algemene reserve Grondbedrijf in ogenschouw genomen. Deze wordt benoemd als onderdeel van de weerstandscapaciteit voor het opvangen van risico's.

De bestemmingsreserves worden niet meegenomen bij bepaling van het vrij vermogen Grondbedrijf. De reden hiervan is dat bestemmingsreserves al door de raad zijn bestemd om specifieke kosten van projecten te dekken. Daarmee zijn de bestemmingsreserves niet meer in te zetten voor andere kosten of tekorten tenzij hierover expliciete besluitvorming plaatsvindt. Bovendien is het zo dat de bestemmingsreserves als bijdrage meegerekend worden in de projecten en daarmee het saldo van een project positief beïnvloeden. Hierdoor worden zij indirect al in het vermogen Grondbedrijf meegenomen.

Het vreemd vermogen bestaat uit de verliesvoorzieningen die dienen om de voorziene tekorten op grondexploitaties af te dekken. De algemene lijn is dat deze verliesvoorzieningen worden gevormd ten laste van de Algemene reserve Grondbedrijf.

De verliesvoorzieningen worden daarmee indirect meegerekend met de vermogenspositie Grondbedrijf. Zodoende drukken de verliesgevende grondexploitaties niet op het toekomstig resultaat van het grondbedrijf. Vanwege

het indirecte effect van de verliesvoorziening op de vermogenspositie wordt hier in deze paragraaf wel apart op ingegaan. Het totaal aan eigen en vreemd vermogen bedraagt per 31 december 2017 **€ 64,72 miljoen (was bij Prognose 2017 € 58,96 miljoen)**.

2.1.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgebouwd uit de volgende Algemene reserve Grondbedrijf en de bestemmingsreserves.

Algemene reserve Grondbedrijf van € 0,69 miljoen (was bij Prognose 2017 € 3,69 miljoen)

De algemene reserve is opgebouwd uit de resultaten van de in het verleden afgesloten grondexploitaties plus alle tussentijdse winst- en verliesnemingen. In het jaar 2017 zijn hier voor de laatste keer ook de resultaten van de begrotingsproducten grondbeleid en de exploitatie gemeentelijke eigendommen mee verrekend. Onder deze laatste vallen de resultaten uit de erfpachtextploitatie en het beheer van de overige grondvoorraad.

De algemene reserve moet worden gezien als het kapitaal dat kan worden ingezet voor het opvangen van de risico's binnen de portefeuille van het Grondbedrijf en wordt benoemd als onderdeel van de weerstandscapaciteit. Voorheen maakt ook de toekomstige erfpachtinkomsten voor de komende drie jaar onderdeel uit van de weerstandscapaciteit. Vanwege het gedeeltelijke opheffen van het gesloten systeem bestaat de weerstandscapaciteit vanaf 1 januari 2018 alleen nog uit de algemene reserve grondbedrijf.

Totale onttrekking in het jaar 2017 bedroeg € 10,86 miljoen en de totale storting € 7,86 miljoen. Per saldo is de reserve € 3,0 miljoen afgenomen hoofdzakelijk als gevolg van aanvullende verliezen in de projecten. Een uitgebreidere toelichting is gegeven in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2017.

Bestemmingsreserves van € 1,17 miljoen (was bij Prognose 2017 € 1,20 miljoen)

Binnen het vermogen van het grondbedrijf is nog maar sprake van één bestemmingsreserve, de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen (BoVo). Deze wordt gevoed vanuit kostenverhaalsovereenkomsten als er sprake is van een bijdrage aan een specifieke en toerekenbare bovenwijkse voorziening. Vanuit de reserve BoVo staat nog een bijdrage begroot voor het Fietsplan (o.a. Groene Zoom, Karel Doornmanweg, Hugo de Grootplein) en de brug Stadswerven.

2.1.2 Vreemd vermogen (verliesvoorzieningen)

Verliesvoorzieningen worden getroffen voor voorziene tekorten op de grondexploitatie. Conform het besluit Begroting en Verantwoording het saldo van de verliesvoorziening gebaseerd op de negatieve netto contante waarde van het project. Bij de Kadernota 2018 is besloten om de verliesvoorzieningen te treffen gebaseerd op de resultaten op eindwaarde. Dit in de begroting vanaf 2018 verwerkt, maar maakt nog geen onderdeel uit van deze prognose.

Het totaal aan verliesvoorzieningen bedraagt € 62,85 miljoen (was bij Prognose 2017 € 54,08 miljoen).

Naast de verliezen in de actieve grondexploitaties, vallen hier ook de vorderingen op de projecten Smitsweg en Jagers en Windhondpolder. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de invloed die dit heeft op de presentatie van de

vermogenspositie Grondbedrijf en in hoofdstuk 5 worden de verliesvoorzieningen per project besproken.

3.2 Vermogenspositie

In de volgende paragrafen wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de opbouw van de vermogenspositie Grondbedrijf. Hierbij wordt naast de actieve exploitaties ook rekening gehouden met de waarde van de gronden in de strategische grondvoorraad. Dit voegt een extra inzicht toe ten opzichte van de verplichte presentatie conform de BBV richtlijnen van het weerstandsvermogen, zoals dit is gebeurd bij de jaarrekening. Bij het weerstandsvermogen zoals gepresenteerd in de jaarrekening wordt slechts gekeken naar de situatie op de korte termijn, met een vooruitblik van 3 jaar.

De vermogenspositie laat zien wat de situatie zou zijn na afloop van alle exploitaties bij ongewijzigd beleid en als de projecten en parameters zich zo ontwikkelen als verwacht. Dit geeft extra sturingsinformatie voor het sturen op de totale portefeuille. Door het onderscheid tussen de lange en korte termijn, wordt voorkomen dat risico's die zich pas in de verre toekomst kunnen voordoen, nu al ten laste worden gebracht van het weerstandsvermogen.

Mogelijke wijzigingen in ontwikkelingen zijn nog niet verwerkt in de vermogenspositie anders dan via de risico's. De prognose geeft een beeld van vastgesteld beleid en uitgangspunten in projecten. Zijn hier wijzigingen op van toepassing, dan worden deze met expliciete besluitvorming voorgelegd aan de raad.

De vermogenspositie, opgebouwd uit de resultaten van de (grond- en erfpacht-) exploitaties Grondbedrijf (positieve risico's), weerstandscapaciteit (algemene reserve Grondbedrijf) en de negatieve risico's, is hieronder weergegeven in de tabel Vermogenspositie van het Grondbedrijf 2018.

Vermogenspositie van het Grondbedrijf 2018				
€ 26,03 miljoen POSITIEF				
=				
Resultaten (grond-) exploitaties Grondbedrijf		Algemene reserve grondbedrijf		Risico's Grondbedrijf
€ 60,49 miljoen	+	€ 0,69 miljoen	-	€ 35,15 miljoen
Contante waarde grondexploitaties € 35,23 miljoen (incl. verliesvoorzieningen) en contante waarde erfpachtexploitatie € 25,26 miljoen positief				projectspecifiek: € 6,86 positief risico en algemeen (negatief risico): -/- € 28,29

Deze cijfers zijn nog inclusief de resultaten uit de erfpacht en de verliesvoorzieningen zijn nog niet op eindwaarde gepresenteerd. Als dat wel wordt gedaan, bedraagt de vermogenspositie ongeveer € 8 miljoen.

Per onderdeel wordt de opbouw van de vermogenspositie verder uitgewerkt en toegelicht. Hierbij wordt ook ingegaan op het totaal aan eigen en vreemd vermogen dat indirect onderdeel uitmaakt van de vermogenspositie. Hieronder valt onder andere de weerstandscapaciteit zoals opgenomen in bovenstaande tabel.

3.3 Vergelijking op totaalniveau Voorlopige Prognose 2018

In de vorige paragraaf is de status van de vermogenspositie per 31-12-2017 gepresenteerd. In deze paragraaf wordt een vergelijking worden gemaakt met vorig jaar om inzicht te geven in de ontwikkeling van het vermogen.

Ten opzichte van vorig jaar verslechtert de vermogenspositie met 11,91 miljoen. Dit is hoger dan de eerder gerapporteerde informatie bij de Voorlopige Prognose 2018 in het 4^e kwartaal 2017 (was € 8,6 miljoen). De verslechtering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de mindere verwachting van winst op toekomstige projecten en lager resultaat op lopende projecten.

Voor een vergelijking van de specifieke posten ten opzichte van vorig jaar, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De verschillen op de verschillende onderdelen op totaalniveau van de vermogenspositie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Vermogenspositie	Prognose 2017	Prognose 2018	Vershil
<i>Algemene reserve grondbedrijf</i>	€ 3.689.287	€ 694.253	€ 2.995.034-
Negatieve risico's			
<u>Risico's - specifiek</u>	€ 7.351.628	€ 6.856.334-	€ 14.207.963
<i>Grondexploitatie (BIE)</i>	€ 23.706.195-	€ 17.960.328-	€ 5.745.867
<i>Vorderingen</i>	€ 319.686-	€ 319.686-	€ -
<i>Voorraad gronden (MVA)</i>	€ 31.377.509	€ 11.423.680	€ 19.953.830-
<u>Risico's - algemeen</u>	€ 27.950.000-	€ 28.294.000-	€ 344.000
<i>Parameters</i>	€ 1.450.000-	€ 1.794.000-	€ 344.000-
<i>Erfpacht</i>	€ 4.500.000-	€ 4.500.000-	€ -
<i>Afdrachten</i>	€ 22.000.000-	€ 22.000.000-	€ -
<i>Subtotaal risico's negatief</i>	€ 20.598.372-	€ 35.150.334-	€ 14.551.963-
Positieve risico's			
<u>Resultaten grondexploitaties</u>	€ 31.608.811	€ 35.225.754	€ 3.616.943
<i>Resultaten grondexploitatie (BIE)</i>	€ 22.467.050-	€ 27.629.056-	€ 5.162.005-
<i>Resultaten Vorderingen</i>	€ 417.288-	€ 477.933-	€ 60.645-
<i>Correctie Voorzieningen grex (BIE)</i>	€ 54.075.862	€ 62.854.810	€ 8.778.948
<u>Resultaten erfpachtoploitaties</u>	€ 24.594.120	€ 25.265.115	€ 670.994
<i>Subtotaal risico's positief</i>	€ 56.202.932	€ 60.490.869	€ 4.287.937
Vermogenspositie	€ 39.293.847	€ 26.034.787	€ 13.259.060-

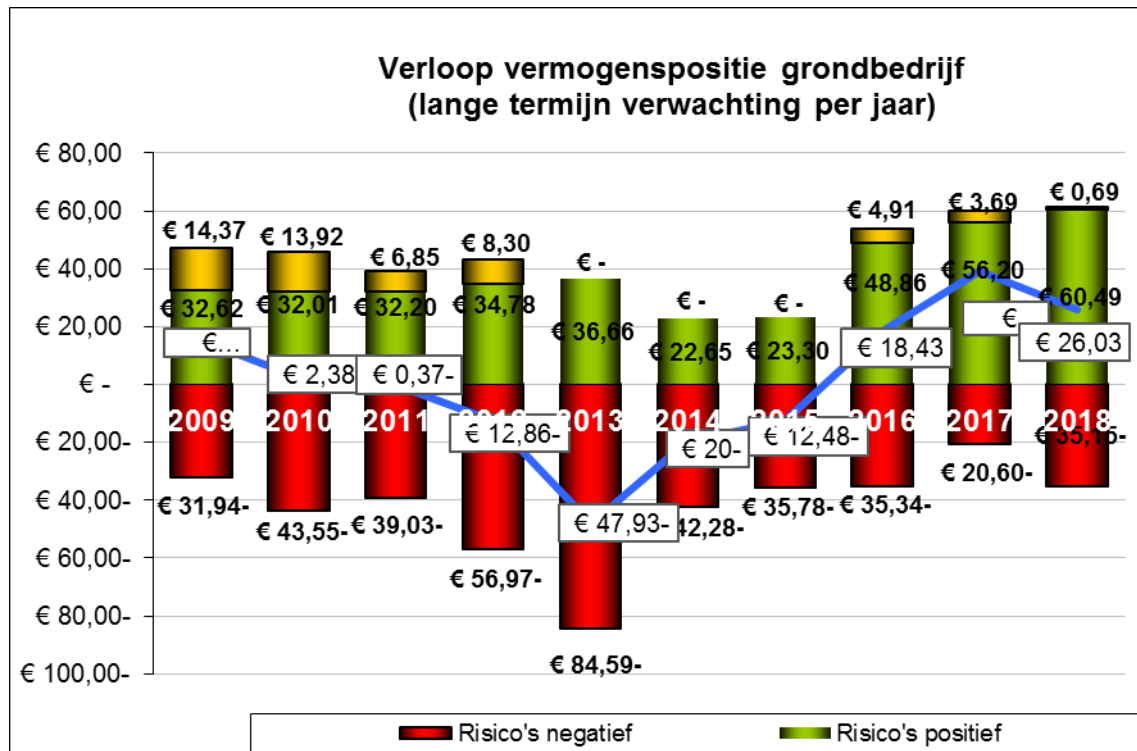
De totale portefeuille laat een positief beeld zien, maar met een afname ten opzichte van vorig jaar betekent het dat er minder ruimte is om schommelingen in resultaten van projecten op te vangen en is er beperkt ruimte voor nieuwe projecten. Meer hierover in het hoofdstuk 'Sturing'.

3.4 Verloop van de vermogenspositie

Sinds de laatste jaren wordt sterker 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. Ook als projecten een sluitende businesscase hebben, betekent het toevoegen aan de portefeuille dat dit gepaard gaat met nieuwe risico's. Daarbij is het van belang dat bij elke toevoeging aan de portefeuille het effect op de vermogenspositie van het

grondbedrijf inzichtelijk wordt gemaakt, zodat de financiële consequenties van een besluit nu en in de toekomst duidelijk zijn.

Het verloop is de laatste jaren behoorlijk grillig. Dit heeft voornamelijk te maken met de crisisjaren die inmiddels achter ons liggen en recent de gewijzigde wet- en regelgeving. Door veranderde uitgangspunten is het beeld een aantal keer bijgesteld als gevolg van nieuwe inzichten en interpretatie van de regels. Dit geeft onderstaand beeld.



3.5 Resultaten (grond- en erfpacht-) exploitaties (positieve risico's)

De grondexploitatie en de exploitatie erfpachtgronden vormen samen de positieve risico's (winstpotentie). Dit is het onderdeel 'resultaten (grond- en erfpacht-) exploitaties' van de vermogenspositie. In totaal bedraagt dit € 60,49 miljoen (positief). Hierbij zijn de negatieve exploitaties afgedekt door een verliesvoorziening.

Grondexploitatie

Grondexploitatie verschillen sterk ten opzichte van andere exploitaties binnen de gemeente. De 'gangbare' exploitaties binnen de gemeente zijn doorgaans gericht op het behalen van jaarlijks budgetresultaat (het met de beschikbare middelen – budgetten – realiseren van de beoogde resultaten/effekten).

Een grondexploitatie daarentegen is projectmatig met een begin en eind, vaak meerjarig, en vaak complex en risicovol. Dit betekent ook dat het jaarlijkse resultaat van alle exploitaties gezamenlijk niet berust op een jaarlijkse 'matching' van kosten en opbrengsten, maar veel meer op het al dan niet blijven aansluiten van het vastgoedprogramma en planning op de marktvrage.

De bijstelling van de resultaten van de grondexploitatie gebeurt jaarlijks bij de actualisatie in het kader van de jaarrekening. Voor de actualisering van de afzonderlijke grondexploitatie zijn de parameters en uitgangspunten gehanteerd zoals vastgesteld in de grondprijzen- en parameterbrief 2018.

Voor elk complex (project) wordt een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie geeft inzicht in zowel de gerealiseerde kosten en opbrengsten als de nog te maken kosten en te verwachten inkomsten. Op deze wijze wordt het voorgerecalculeerde exploitatieresultaat van het project berekend en uitgedrukt in een Netto Contante Waarde (huidige waarde). De term 'voorgerecalculeerd' impliceert dat de in de grondexploitatie opgenomen bedragen (m.u.v. de boekwaarde) nog niet feitelijk zijn gerealiseerd en tijdens de exploitatieperiode nog kunnen wijzigen.

Uitgangspunt is dat de negatieve resultaten van projecten afgedekt worden door een verliesvoorziening. Een verliesvoorziening wordt in principe gevormd uit de algemene reserve Grondbedrijf. Zodoende tellen alleen de positieve resultaten mee bij het bepalen van de vermogenspositie.

Het resultaat van de grondexploitaties, rekening houdend met bovengenoemde correctie van de verliesvoorzieningen, is in totaal € 35,22 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.

Erfpachtextploitatione

Een substantieel onderdeel van het positieve resultaat van de exploitaties wordt veroorzaakt door de inkomsten uit erfpachtextploitatione. In totaal heeft de exploitatie erfpachtgronden een toekomstig resultaat van € 25,65 miljoen (positief). Dit bedrag betreft de contante waarde van de erfpachtinkomsten over de komende 10 jaar. In de jaarrekening is het bedrag verwerkt dat jaarlijks wordt bijgeschreven op de algemene reserve Grondbedrijf.

Een groot deel van de inkomsten in de erfpachtextploitatione bestaat uit de inkomsten uit de overeenkomst met het Havenbedrijf Rotterdam. De percelen in de zeehaven in eigendom bij de gemeente Dordrecht zijn in erfpacht uitgegeven aan het HbR. De overige erfpachtinkomsten bestaan voornamelijk uit inkomsten uit bedrijfsterreinen.

Deze prognose is de laatste waarbij de erfpachtextploitatione meetelt in de vermogenspositie van het grondbedrijf. Zoals eerdere vermeld worden de resultaten uit erfpacht vanaf 1 januari 2018 gezien als onderdeel van de concernexploitatione.

Vermogenspositie Grondbedrijf:

Voorstel 3.5.1:

Het vaststellen van de jaarschijven 2018 conform bijgevoegde begrotingswijziging en de jaarschijven 2019-2023 van alle grondexploitaties zoals zijn opgenomen in de Prognose Grondbedrijf 2018 te verwerken bij het opstellen van de meerjarenbegroting van het programma Ruimtelijke Ordening en Wonen.

3.6 Risico's

De toekomstige winstpotentie wordt in negatieve zin beïnvloed door de negatieve risico's. Positieve afwijkingen van de uitgangspunten gelden als positieve risico's. In totaal wordt binnen de vermogenspositie van het Grondbedrijf gerekend met € 34,85 miljoen aan negatieve risico's. Deze worden onderverdeeld in algemene en projectspecifieke risico's. Onder de projectspecifieke risico's vallen de risico's van de grondexploitaties en van de strategische verwervingen.

De risico's van de grotere grondexploitaties worden in beeld gebracht met een kwalitatieve risicoanalyse. Hiervoor sinds enkele jaren op basis van de RISMAN systematiek een werkwijze ontwikkeld. Deze sluit aan bij het gemeentebreed gehanteerde beheerssysteem NARIS. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.

Projectspecifieke risico's

Grondontwikkeling gaat met risico's gepaard. Dat komt vooral omdat doorgaans eerst fors moet worden geïnvesteerd voordat kan worden verkocht. Gemeenten lopen het risico dat gronden werden niet afgenomen door ontwikkelaars omdat het aanbod van de plannen niet meer in overeenstemming is met de vraag. Belangrijk sturingsinstrument voor de gemeente is het afstemmen van vraag en aanbod (Stedelijk Programmeren) zodat de risico's op de afname worden verkleind.

Met name als gevolg van een actief grondbeleid in het verleden loopt het Grondbedrijf Dordrecht een aanzienlijk risico. In totaal was per 31-12-2017 nog € 131 miljoen geïnvesteerd (boekwaarde). Daarop is € 54 miljoen reeds als verlies genomen in de vorm van verliesvoorzieningen. In de komende jaren moet dus nog € 77 miljoen worden terugverdiend. Dit bedrag is verwerkt in de verschillende grondexploitaties. Op basis van de verwachtingen volgt daaruit een resultaat van het project zoals vermeld in de vorige paragraaf met daarnaast een risico dat het resultaat afwijkt. Het totaal van deze afwijking beïnvloedt de vermogenspositie van het grondbedrijf negatief.

De projectspecifieke risico's zijn fors toegenomen ten opzichte van de Prognose 2017. Het verschil bedraagt € 13,91 miljoen en wordt vooral veroorzaakt door de toename van de risico's op de toekomstige grondexploitaties van de strategische grondvoorraad. De toename is het gevolg van het meenemen van de risico's op de toekomstige projecten die het verwachte positieve resultaat drukken.

Op de lopende exploitaties hebben zich risico's voorgedaan waardoor het totaal daarbij is afgenomen. Dit heeft zich wel vertaald in grotere verliezen. In hoofdstuk 4 worden de risico's verder toegelicht.

Algemene risico's

Onder de algemene risico's vallen de risico's als gevolg van de parameters (vertaling van de economische ontwikkeling voor de kosten-, opbrengstenstijging en renteontwikkeling), erfpachtrisico's en vaste afdrachten.

Ten opzichte van de aannames voor rente, kosten- en opbrengstenstijging bestaat een bandbreedte (onzekerheid) op de hoogte van deze aannames. Deze zorgt voor een bandbreedte op het geconsolideerde resultaat van de exploitaties. Het gewogen risico op de parameters bedraagt € 1,79 miljoen met een bandbreedte van - € 2,32 miljoen tot € 1,154 miljoen.

Het risico op de erfpachtexploitatie is bepaald op € 4,5 miljoen en voor toekomstige afdrachten worden een risico aangehouden ten laste van de vermogenspositie van € 22,00 miljoen. Dit heeft betrekking op de afdracht aan WDO en bijdrage aan de exploitatie stad en wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.

Deze risico's worden voor de korte termijn 'vertaald' in de norm voor het weerstandsvermogen. Dit wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

In de vermogenspositie worden ook de afdrachten vanuit het grondbedrijf meegenomen als risico. Feitelijk is dit geen risico maar een vergoeding die is ingesteld ter dekking van andere onderdelen van de begroting zoals de bijdrage aan het programma Westelijke Dordtse Oever.

3.7 Relatie Vermogenspositie Grondbedrijf t.o.v. Algemene middelen stad

Binnen de gemeente Dordrecht geldt het beleid dat door het Grondbedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de reserve Strategische Investerings (SI) vanuit de algemene reserve Grondbedrijf. Dit gebeurt in het geval dat de reserve Grondbedrijf hoger is dan de benodigde weerstandscapaciteit voor het opvangen van risico's.

De verrekening met de algemene middelen vindt plaats op basis van het resultaat bij de jaarrekening aan de hand van de verhouding tussen risico's en reserve. Om te bepalen of de reserve voldoende is, is bij de jaarrekening het risicoprofiel voor de korte termijn bepaald. Er wordt bezien of de hoogte van de weerstandscapaciteit voldoende is om de risico's die de komende 3 jaar worden verwacht, op te kunnen vangen.

In de huidige situatie is sprake van een risico dat de stad de komende jaren moet bijdragen aan het Grondbedrijf. De weerstandscapaciteit bevindt zich onder de norm die nodig is om de risico's op te kunnen vangen.

<i>Weerstandscapaciteit</i>	€	9.689.287	€	694.253	€	8.995.034-
Norm weerstandsvermogen 3 jaar uit NARIS	€	11.089.485	€	8.580.893	€	2.508.592-
Vershil	€	1.400.198-	€	7.886.640-	€	6.486.442-

De vermogenspositie geeft daarbij aanvullende informatie over de situatie over het eventuele risico dat de stad loopt om bij te moeten dragen aan de projecten van het Grondbedrijf.

De weerstandscapaciteit is op dit moment lager dan de norm voorschrijft maar de vermogenspositie van het Grondbedrijf biedt voldoende ruimte om eventuele tegenvallers in de toekomst op te vangen. Bij een gelijkblijvend risicoprofiel zou er op lange termijn weer ruimte kunnen ontstaan om af te dragen.

Toekomstige afstortpotentie						
<u>Vermogenspositie</u>	€	39.293.847	€	26.034.787	€	13.259.060-
<u>Norm weerstandsvermogen</u>	€	11.089.485	€	8.580.893	€	2.508.592-
Toekomstige afstortpotentie	€	28.204.362	€	17.453.894	€	10.750.468-

Deze mogelijke ruimte wordt sterk teruggedrongen door het besluit om het gesloten systeem met betrekking tot het grondbedrijf gedeeltelijk op te heffen. De vaste aanwas van de reserve uit de erfpachtexploitatie komt daarmee te vervallen. Het effect wordt enigszins beperkt doordat eenmalig de verliesvoorzieningen op eindwaarde worden gewaardeerd. De ophoging van de verliesvoorzieningen die dat tot gevolg heeft, komt niet volledig ten laste het grondbedrijf. De verwachting is dat de vermogenspositie afneemt met € 10 à € 15 miljoen tot € 12 miljoen. Daarmee resteert er nog maar € 4 miljoen ruimte ten opzichte van het huidige risicoprofiel.

In de wetenschap dat de ontwikkelingen de komende jaren meer complex worden met meer binnenstedelijke ontwikkelingen en daarmee negatievere resultaten tot gevolg, in combinaties met een beperkte aangroei van de reserve grondbedrijf uit lopende projecten, is er weinig kans op groei van het vermogen grondbedrijf.

3.7.1 Risicoprofiel korte termijn

De hoogte van de norm voor het weerstandsvermogen 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.

Voor de projectspecifieke risico's geldt dat alleen de relevante risico's met een effect op het projectresultaat binnen 3 jaar, worden meegewogen in het totaal. De hoogte van de algemene risico's wordt bepaald aan de hand van een scenarioanalyse op het totaal van de projecten. De algemene negatieve risico's voor de komende drie jaar zijn gebaseerd op 35% van de benoemde risico's over de gehele looptijd van alle grondexploitaties, zoals deze zijn opgenomen in de vermogenspositie Grondbedrijf. Deze 35% is aangenomen omdat binnen dit percentage gemiddeld genomen de geldstromen binnen de grondexploitaties in de komende drie jaar plaatsvindt.

De positieve risico's zijn de potentiële winstnemingen de komende drie jaar. Deze bestaan uit winstnemingen uit grondexploitaties.

Deze gesaldeerde risico's worden aan de hand van een Monte Carlo-analyse vertaald in een norm voor het weerstandsvermogen.

Bij de Prognose 2017 was de hoogte bepaald op € 11,09 miljoen. Op dit moment geeft de simulatie aan dat het voor het afdekken van de risico's de komende drie jaar een weerstandscapaciteit beschikbaar moet zijn van € 8,58 miljoen. Weerstandscapaciteit wordt gevormd door de algemene reserve grondbedrijf.

Samen met de risico's op concernniveau wordt het weerstandsvermogen van de gemeente Dordrecht bepaald. Daarbij wordt ook de reserve grondbedrijf samengevoegd met de algemene reserve stad. Het beleid van de gemeente is dat de verhouding tussen risico's en reserves minimaal gelijk moet zijn. Dit wordt toegelicht in de paragraaf weerstandsvermogen en risicomanagement bij de jaarrekening.

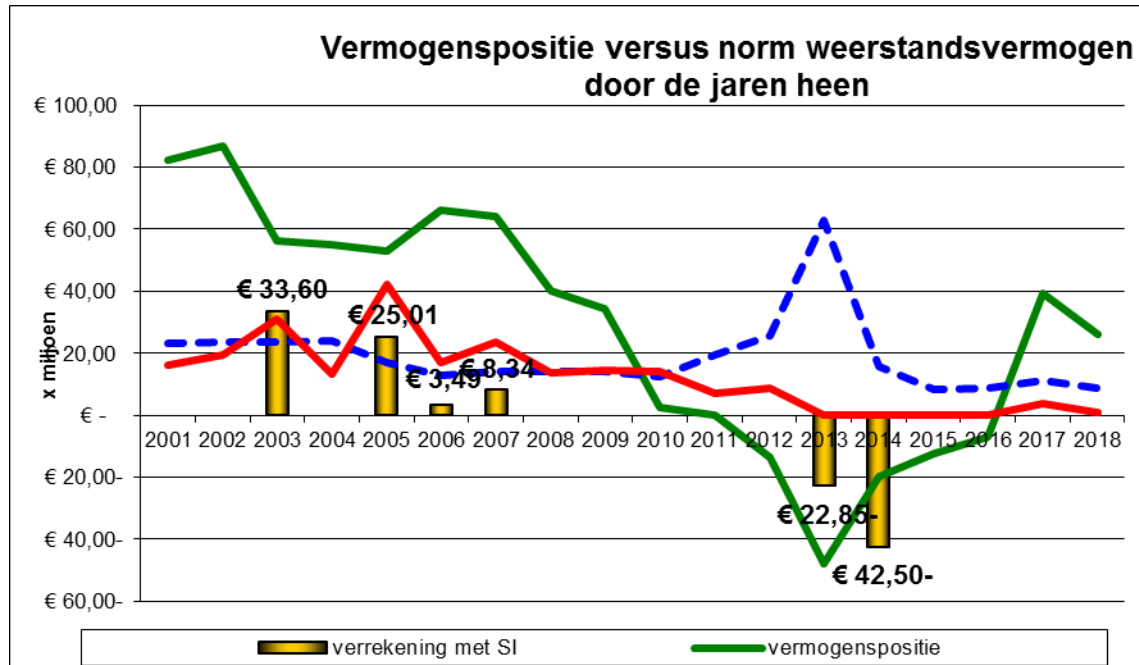
Zoals hiervoor is aangegeven is de vermogenspositie op de lange termijn redelijk positief. Als echter gekeken wordt naar de korte termijn, is sprake van een weerstandscapaciteit die lager ligt dan de risico's. Dit komt omdat een groot deel van de verwachte winst (positieve risico's) zich op zeer lange termijn voordoet. Denk hierbij met name aan de langlopende exploitatie van DKIV. De kans is daardoor groot dat risico's die zich op korte termijn voordoen niet altijd of volledig kunnen worden opgevangen door de algemene reserve grondbedrijf. Dit wordt verder toegelicht in de paragrafen bij de Begroting en Jaarrekening.

3.7.2 Afdracht van/aan Grondbedrijf door de jaren

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van de financiële positie van het Grondbedrijf vanaf 2001. In onderstaande grafiek is goed te zien dat de vermogenspositie na een sterke afname, de laatste jaren is gestegen. De kleine daling van dit jaar heeft een administratieve oorzaak.

Na het opdrogen van de grote winstgevende uitleglocaties en de invloed van de crisis, is het toekomstbeeld verbeterd door een dalend risicoprofiel en bijdragen vanuit de algemene reserve stad. Daarnaast hebben de gewijzigde wettelijke verslagleggingsregels (BBV) een positieve invloed gehad op de vermogenspositie van het Grondbedrijf.

Ook dit jaar heeft geen verrekening plaatsgevonden met de algemene middelen.



3.8 Aandachtspunten 2018 en verder

De grotere complexiteit van de toekomstige ontwikkelingen heeft naar verwachting niet alleen grote impact op het grondbedrijf, maar ook op de totale gemeentelijke financiën. Projecten zijn niet per definitie financieel sluitend. De te maken kosten kunnen niet meer worden gedekt met de opbrengsten uit de verkoop van gronden. Dat houdt in dat het verwachte tekort aan de voorkant moet worden afgedekt uit andere middelen. Daarbij wordt natuurlijk ook gezien wat vanuit subsidies en andere bijdragen kan worden betrokken, maar het zal waarschijnlijk ook een groot beroep doen op de financiële middelen van de gemeente Dordrecht.

Een aantal belangrijke ontwikkelingen voor de komende jaren die relatie hebben met het verdere verloop van het vermogen Grondbedrijf, worden hieronder beschreven.

- De groeiambitie van Dordrecht heeft grote invloed op de ontwikkeling van de positie van het grondbedrijf. Er wordt gewerkt aan een visie voor de spoorzone, waar het gebied Spuiboulevard, Stationsgebied, en Laan der Verenigde Naties nadrukkelijk onderdeel van uitmaken. In deze fase van de ontwikkeling maken deze nog geen onderdeel uit van de vermogenspositie van het grondbedrijf. Op basis van verdere planontwikkeling zal duidelijk worden in hoeverre dit van invloed zal zijn op de financiële positie van het grondbedrijf in de komende jaren. Onder andere de verwachte herontwikkeling van het huidige stadskantoor wordt op termijn waarschijnlijk ingebracht in de portefeuille van het grondbedrijf.
- Ten behoeve van de herontwikkeling van de brandweerkazerne aan het Oranjepark wordt gewerkt aan de planontwikkeling. Ook hiervoor geldt dat, afhankelijk van de uitkomsten van deze planontwikkeling, nog duidelijk moet

worden wat de financiële consequenties zijn voor de vermogenspositie van het Grondbedrijf. Op dit moment is een beperkt voorbereidingskrediet opgenomen voor de dekking van planvoorbereidingskosten.

- Daarnaast komen de komende jaren schoollocaties en sportterreinen leeg of moet een nieuwe bestemming worden gevonden voor locaties die al enige tijd leeg staan en tijdelijk in gebruik waren gegeven. Waar mogelijk worden locaties ingezet voor het beantwoorden van de vraag uit de markt. Deze vraag richt zich onder andere op zelfbouw, maar ook op de initiatieven die binnen zijn gekomen naar aanleiding van de Provada.
- In 2018 wordt verder gewerkt aan een gebiedsvisie voor Amstelwijck. Hierbij worden de mogelijkheden bekeken om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken.

Het is van belang de mogelijkheden die deze locaties hebben vroegtijdig inzichtelijk te maken. Hierdoor kan vroeg in het proces een integrale afweging worden gemaakt en een besluit worden genomen over inrichting en beheer van de locatie. Voor de heroriëntatie op het gebruik van de scholen, wordt door de gemeente in samenspraak met de schoolbesturen gewerkt aan het vestigingsplan. De financiële effecten op het grondbedrijf worden meegewogen in dit proces.

HOOFDSTUK 4. RESULTATEN (GROND-) EXPLOITATIES

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opbouw van het resultaat grondexploitaties als onderdeel van de vermogenspositie Grondbedrijf. De projectsaldi en verschillen ten opzichte van de resultaten bij de Prognose 2017 worden toegelicht.

Voor projecten met een negatief resultaat is een verliesvoorziening gevormd om het tekort af te dekken. Daarnaast brengt de exploitatie van projecten risico's met zich mee. Ook deze worden nader toegelicht.

4.1 Terugblik jaarrekening 2017

In het stadsjaarverslag wordt in de paragraaf grondbeleid uitgebreid stilgestaan bij de afwijkingen tussen kosten en opbrengsten zoals deze voor de projecten waren begroot en feitelijk in 2017 zijn gerealiseerd. Daarom zal hierop niet verder worden ingegaan in deze prognose.

4.2 Analyse op hoofdlijnen resultaat grondexploitaties

Onder de grondexploitaties wordt onderscheid gemaakt tussen actieve grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie en exploitaties in voorbereiding) en de Ontwikkelingen Derden (bouwgronden niet in exploitatie). Voor de actieve grondexploitaties en de derdenontwikkelingen heeft de raad reeds kaders en uitgangspunten vastgesteld. Voor de exploitaties in voorbereiding is alleen een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de vast te stellen kaders voor het project verder uit te werken.

In paragraaf 4.2.1 worden de grondexploitaties besproken. In 4.2.2 wordt ingegaan op de verliesvoorzieningen en in 4.2.3 op de risico's. In paragraaf 4.2.4 wordt een toelichting gegeven op de projecten.

4.2.1 Grondexploitaties

In onderstaande tabel 'Resultaat ontwikkeling bouwgronden in projecten' zijn de resultaten opgenomen van zowel de actieve als niet-actieve bouwgrondexploitaties. De tabel laat het feitelijke resultaat zien van de grondexploitaties. Daarbij is nog geen rekening gehouden met een correctie van de negatieve resultaten door de verliesvoorzieningen. Daarom is het resultaat van deze tabel niet te vertalen naar de tabel van de vermogenspositie Grondbedrijf. Dit is de reden dat later in dit hoofdstuk de verliesvoorzieningen apart worden besproken.

Vanaf 2016 zijn gemeente verplicht om vennootschapsbelasting af te dragen. Omdat het totaal van de grondexploitaties verliesgevend is, geldt dit voor 2017 niet voor de gemeente Dordrecht. Ook voor de nabije toekomst geldt dat het Grondbedrijf 'niet door de ondernemerspoort gaat'.

	Resultaat	Resultaat	Vergelijking
	1-1-2017	31-12-2017	2016-2017*
Resultaat ontwikkeling bouwgronden in projecten	inclusief rente	(NCW)	
Bouwgronden in exploitatie			
Onderhanden werk (BIE)	€ 22,92-	€ 27,63-	€ 4,71-
Subtotaal bouwgronden in exploitatie	€ 22,92-	€ 27,63-	€ 4,71-
Bouwgronden niet in exploitatie			
In voorbereiding (IVA)	€ 6,24-	€ 4,74-	€ 1,49
Ontwikkeling Derden (Vorderingen)	€ 0,43-	€ 0,48-	€ 0,05-
Subtotaal bouwgronden niet in exploitatie	€ 6,66-	€ 5,22-	€ 1,44
Totaal:	€ 29,58-	€ 32,85-	€ 3,27-

jaarrekening 2016 vs jaarrekening 2017

Bouwgronden in exploitatie

Als deze resultaten worden vergeleken met de Prognose 2017 blijkt dat het resultaat van de bouwgrondexploitaties (BIE's) met € 3,27 miljoen is afgenomen. Bij de voorlopige Prognose werd een grotere afname verwacht. Deze is lager doordat op basis van de BBV aanvullende winstnemingen hebben plaatsgevonden.

De verslechtering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het verslechteren van de grondexploitaties Stadswerven en Leerpark. Op de projecten Drechtwerk B&S, Zuidwesthoek DK III en Overkampzone heeft een winstneming plaatsgevonden. Dit wordt gepresenteerd als een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie.

Bouwgronden niet in exploitatie

Deze categorie bestaat sinds het nieuwe BBV (2016) uit de exploitaties in voorbereiding (Immaterieel Vast Actief (IVA')) en vorderingen.

De exploitaties in voorbereiding hebben geen effect op het resultaat. De kosten die hier worden gemaakt wegen mee in de waardering van de MVA's (strategische gronden) en worden daarom hier niet meer meegenomen.

Resultaat grondbedrijfcomplexen	stand NCW per 1-1-2017 (incl. rente)	stand NCW per 1-1-2018	Mutatie 2017 - 2018
<u>Verbetering resultaat</u>			
Dordtse Kil IV dl1	€ 13.524.542	€ 17.279.370	€ 3.754.828
Oud Krispijn Zuid	€ 184.910	€ 1.371.904	€ 1.186.994
Oudendijk	€ -	€ 2.121.835	€ 2.121.835
Wielwijk	€ 3.050.605	€ 3.985.592	€ 934.987
<u>Verslechtering resultaat</u>			
Amstelwijk dl1	€ 435.354	€ 104.637	€ -330.717
Leerpark	€ -13.903.872	€ -15.070.218	€ -1.166.346
Stadswerven	€ -38.673.878	€ -45.428.422	€ -6.754.543
<u>Winstneming</u>			
Drechtwerk B&S	€ 6.276.823	€ 3.273.754	€ -3.003.069
Overkampzone	€ 2.033.623	€ 1.368.990	€ -664.633
Zuidwesthoek DKIII	€ 2.370.965	€ 1.780.993	€ -589.972
Subtotaal grootste mutaties (> €250.000)	€ -24.700.929	€ -29.211.563	€ -4.510.634
Amnesty Internationalweg	€ 321.246	€ 229.681	€ -91.565
Baanhoekweg	€ 498.586	€ 307.835	€ -190.751
Beerwijkhoeve	€ 298.531	€ 370.351	€ 71.821
Iepenlaan	€ 612.682	€ 713.353	€ 100.671
Johanna Nabererf	€ 187.384	€ 36.246	€ -151.139
Kilcade 7	€ 798.439	€ 996.845	€ 198.406
Papeterspad	€ -975.557	€ -1.060.602	€ -85.045
Patersweg 1	€ 185.879	€ 156.129	€ -29.750
Rogam	€ 22.550	€ -64.606	€ -87.155
Spui Boulevard 4-88	€ 125.785	€ 100.173	€ -25.612
Troelstrahof - nieuw	€ -	€ 85.555	€ 85.555
Vogelplein	€ -290.989	€ -288.453	€ 2.536
Subtotaal overige mutaties	€ 1.784.538	€ 1.582.508	€ -202.030
Totaal mutaties BIE	€ -22.916.391	€ -27.629.056	€ -4.712.664

* winstnemingen worden om administratieve redenen gepresenteerd als een verslechtering van het resultaat.

In de volgende paragraaf worden de grootste verschillen (groter dan € 0,5 miljoen) op de verliesvoorzieningen per project toegelicht. De projecten met een afwijking groter dan € 0,25 miljoen worden toegelicht onder 'Toelichting projecten'.

4.2.2 Verliesvoorzieningen

De verliesvoorzieningen worden gevormd vanuit de algemene reserve Grondbedrijf. De terminologie benadrukt dat de voorzieningen het verwachte negatieve resultaat van de projecten afdekken. De verliesvoorzieningen zijn gebaseerd op de negatieve netto contante waarde van de projecten. Bij de kadernota 2018 is besloten om de verliesvoorzieningen te waarderen op eindwaarde. In een volgende prognose wordt dit besluit verwerkt.

	31-12-2016	31-12-2017	2016 -2017
<i>Voorziening nadelige projecten</i>			
Leerpark	€ 13,90	€ 15,07	€ 1,17
Papeterspad	€ 0,98	€ 1,06	€ 0,09
Rogam	€ -	€ 0,06	€ 0,06
Stadswerven	€ 38,67	€ 45,43	€ 6,75
Vogelplein	€ 0,29	€ 0,29	€ 0,00-
Subtotaal nadelige projecten	€ 53,84	€ 61,91	€ 8,07
Subtotaal restant afgewikkelde complexen	€ 0,87	€ 0,46	€ 0,41-
Subtotaal vorderingen	€ 0,43	€ 0,48	€ 0,05
Totaal voorzieningen	€ 55,14	€ 62,85	€ 7,71

De totale mutatie van de verliesvoorzieningen (€ 7,93 miljoen verslechtering) wordt met name veroorzaakt door het project Stadswerven. Een nadere toelichting wordt gegeven onder paragraaf 4.2.4 'Toelichting projecten'

Verliesvoorziening restant afgewikkelde complexen

Deze verliesvoorziening is voor nog te maken restkosten van projecten die inmiddels zijn afgewikkeld. De voorziening voor Krabbepolder is aangewend om openbare voorzieningen aan te leggen, daarom neemt het totaal van de voorziening voor restant afgewikkelde complexen af. De voorzieningen voor Vest 124 en Blekersdijk (achterpad) zijn opgeheven.

De voorzieningen voor Belthurepark, Vest PO en Wiardi Beckmanplantsoen zijn daadwerkelijk aangewend. In 2017 is voor deze projecten een bedrag uitgegeven van € 0,3 miljoen.

4.2.3 Risico's

Naast de onafwendbare te verwachten negatieve resultaten van de grondexploitaties waarvoor een verliesvoorziening is gevormd vanuit de algemene reserve Grondbedrijf, zijn er binnen grondexploitaties ook risico's die nog niet onafwendbaar, ofwel te beheersen zijn. Hiervoor wordt per complex een risicoanalyse gemaakt. Omdat de risico's nog niet onafwendbaar zijn, worden deze nog niet ten laste gebracht van de algemene reserve Grondbedrijf. Risico's worden wel in mindering gebracht op de toekomstige opbrengsten van het Grondbedrijf, de vermogenspositie. Dit geeft een beeld van het verwachte eindsaldo na afloop van de lopende projecten, rekening houdend met zowel positieve als negatieve risico's.

In totaliteit rekent het Grondbedrijf met een risicobedrag van € 35,15 miljoen. Dit is opgebouwd uit de exploitatierisico's van de projectspecifieke risico's en de algemene risico's. Onderstaande tabel geeft inzicht in de omvang van de projectspecifieke risico's en welke wijzigingen ten opzichte van vorig jaar hebben plaatsgevonden.

De projectspecifieke risico's nemen toe met € 15,55 miljoen. De risico's binnen de BIE's nemen weliswaar af, maar de winstpotentie van de strategische grondvoorraad is beduidend lager. Dit wordt met name veroorzaakt door een lagere winstpotentie van de MVA Dordtse Kil IV dl 2. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is een nieuwe verdeling gemaakt van kosten en opbrengsten tussen BIE, MVA en IVA. De BIE wordt daardoor voordeliger, de MVA nadeliger.

Daarnaast zijn er nog risicomutaties binnen de volgende projecten:

Dordtse Kil IV dl 1:

Zie de opmerking hierboven. De risico's nemen af in de BIE Dordtse Kil IV dl 2 door een herziening van de grondexploitatie en een herverdeling van kosten en opbrengsten tussen BIE, MVA en IVA.

Beerwijckhoeve:

Er zijn afspraken gemaakt omtrent moment uitgifte van de grond, daardoor vervalt het risico.

Leerpark:

Door daadwerkelijke afname van gronden door de ontwikkelaar neemt het afzetrisico af.

Overkampzone:

Het risico 'vervallen programma' is verlaagd, vanwege de huidige marktomstandigheden en de aanvullende afspraken die gemaakt zijn over de uitgifte.

Risico's op parameters

Het algemene risico veroorzaakt door wijziging van de parameters neemt toe met € 0,3 miljoen. Het risico van een kostenstijging van meer dan 2% kan zich voordoen in de huidige markt.

Het totaal aan risico's is ten opzichte van vorig jaar met € 14,0 miljoen toegenomen. Er is sprake van een afname van de projectspecifieke risico's en de algemene risico's, maar ook van een sterke afname van de verdien capaciteit van de Voorraad gronden (MVA) die als positief risico worden meegewogen. Dit wordt veroorzaakt door het opnemen van de risico's ten laste van de verdien capaciteit van deze gronden. Dit was eerder niet meegenomen.

Risico op erfpachtexploitaties

Het risico op de exploitatie erfpachtgronden heeft ten doel de risico's op te vangen van onder andere de sanering van gronden van afgelopen erfpachtcontracten. Dit wordt gedaan omdat in het geval dat erfpachtcontracten niet worden verlengd en de kosten van een eventuele vervuiling niet op de pachter verhaald kunnen worden, de gemeente het terrein zal moeten kunnen saneren om opnieuw uit te geven. Dit risico is ongewijzigd ten opzichte van de Prognose 2017.

Afdrachten

Feitelijk is hier geen sprake van een risico, maar van een bijdrage vanuit het grondbedrijf aan andere begrotingsonderdelen van de stad. Om deze toch juist tot uitdrukking te brengen binnen het vermogen grondbedrijf, worden deze als negatief risico ten laste gebracht van het toekomstig resultaat. Dit is afgenomen door het vervallen van de Erfpachtbijdrage aan de stad.

4.2.4 Toelichting projecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op projecten waarbij het saldo meer dan € 0,25 miljoen afwijkt ten opzichte van het saldo bij de Prognose 2017 of de voorziening groter is dan € 0,5 miljoen of is komen te vervallen. Door deze projecten nader te beschouwen wordt een goed beeld gegeven van de ontwikkeling van het saldo van de projecten. De overige projecten hebben relatief weinig invloed gehad op de ontwikkeling van het vermogen ten opzichte van de prognose 2017. In het bijlagenboek zijn de toelichtingen van alle projecten weergegeven. Deze zijn alleen vertrouwelijk ter inzage aan de raad. De risico's per project worden op hoofdlijnen besproken en in een vertrouwelijke bijlage verder toegelicht.

Dordtse Kil IV dl 1

Herziening grondexploitatie bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent een herverdeling van kosten en baten tussen BIE, IVA en MVA.

Oud Krispijn Zuid

Op basis van een taxatie is de grondwaarde hoger dan begroot waardoor het resultaat van de BIE verbetert.

Oudendijk

Dit betreft een nieuwe winstgevende exploitatie voor de realisatie van zelfbouwkavels.

Wielwijk

Op basis van een taxatie is de grondwaarde hoger dan begroot. Daarnaast zijn de kosten en opbrengsten van de school uit de grondexploitatie gehaald.

Amstelwijck dl 1

De gronduitgifteprijs is naar beneden bijgesteld waardoor het resultaat verslechtert.

Leerpark

Hogere kosten bouwrijp maken door geluidscherm. Voor het Leerpark is een verliesvoorziening getroffen; deze is aangepast op het verslechterde resultaat.

Stadswerven

De geplande brug is duurder dan begroot, de gronduitgifteprijs van deelgebied Americana valt lager uit dan begroot en er is sprake van meer plankosten en hogere rentelasten dan begroot. Voor Stadswerven is een verliesvoorziening getroffen. Deze is aangepast op het verslechterde resultaat.

Drechtwerk B&S, Overkampzone en Zuidwesthoek DK III

Binnen deze grondexploitaties is winst genomen, hierdoor verslechtert het resultaat ten gunste van de algemene reserve grondbedrijf.

Papeterspad

De exploitatie Papeterspad kent een tekort van € 1,1 miljoen negatief en derhalve ook een voorziening ter hoogte van dat bedrag. Ten opzichte van de Prognose 2017 is het resultaat nauwelijks gewijzigd.

HOOFDSTUK 5. FINANCIËLE STURING EN RISICOMANAGEMENT

Het financiële resultaat van het grondbedrijf wordt bepaald door de samenstelling van de portefeuille en door de resultaten van de verschillende complexen. De eerste sturing vindt plaats bij het samenstellen van de portefeuille en bij het in exploitatie nemen van complexen. Dit gebeurt door het vaststellen van een grondexploitatie. Na vaststelling van de grondexploitatie is de sturing gericht op de advisering tijdens de uitvoering van het project waarbij het van belang is dat het project binnen de vastgestelde kaders wordt uitgevoerd en dat de begroting jaarlijks wordt geactualiseerd. In het geval de uitgangspunten van de grondexploitatie niet meer in overeenstemming zijn met de marktsituatie, vraagt dit om herziening van de grondexploitatie.

Het sturen op financiële resultaten van de grondexploitaties is een van de kerntaken van het Grondbedrijf. Dit gebeurt dan ook dagelijks en is een continu proces. Deze continue sturing moet zorgen voor een optimalisatie van reeds in uitvoering zijnde projecten en voor een scherpere sturing op financieel resultaat bij nieuwe ontwikkelingen. Dit proces van projectsturing binnen de door het grondbedrijf opgestelde kaders, wordt nader omschreven in 5.2.2..

Het Grondbedrijf heeft verschillende middelen in handen om te sturen op het financiële resultaat. De sturing vindt plaats door beleid en uitvoering met elkaar in verband te brengen. Dit gebeurt met name in het kader van Stedelijk Programmeren. Op projectniveau vindt onder andere sturing plaats door middel van risicomanagement.

Zoals in hoofdstuk 1 van de hoofdnotitie is aangegeven is deze prognose geen sturingsinstrument. De prognose is een hulpmiddel bij te maken keuzen op andere niveaus en maakt het lange termijn perspectief inzichtelijk van bestaand beleid en gemaakte keuzes op basis van de huidige uitgangspunten. Het laat zien welke invloed ontwikkelingen in de projecten en de portefeuille hebben op het totale financiële resultaat van het grondbedrijf.

Ondanks deze sturing blijft het financiële resultaat van de ruimtelijke ontwikkelingen sterk afhankelijk van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De sturing bestaat in dit geval uit het zo goed en actueel mogelijk monitoren van de economische ontwikkelingen en daarop anticiperen met advisering.

Juist vanwege het feit dat deze economische ontwikkeling voor een groot gedeelte het resultaat van de vermogenspositie Grondbedrijf beïnvloedt, wordt een algemeen beeld gegeven van de marktsituatie in heel Nederland en de positie van de verschillende grondbedrijven bij grotere gemeenten. Daarna wordt ingegaan op de ontwikkelingen die zich op het gebied van de bedrijfsvoering en verdere professionalisering van het Grondbedrijf voordoen en de concrete sturingsmaatregelen.

5.1 Trends en ontwikkelingen in de vastgoedmarkt

Naast de gemeentelijke mogelijkheden tot sturing op het financiële resultaat van projecten is het financiële resultaat van de ruimtelijke ontwikkelingen afhankelijk van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Omdat deze ontwikkelingen een zeer grote impact hebben op het vermogen van het grondbedrijf, is het regieteam stedelijk programmeren ingesteld. Zij adviseren over de verschillende ontwikkelingen op de woning-, kantoren-, bedrijven en winkelmarkt. Voor een

verdere verdieping op dit onderdeel wordt verwezen naar rapportages vanuit het team Stedelijk Programmeren.

Als basis voor de berekening van de exploitatieresultaten, wordt jaarlijks bij de voorlopige prognose de hoogte van parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging en grondprijzen door het college vastgesteld. De raad wordt geïnformeerd over het financiële effect hiervan op het vermogen van het grondbedrijf middels de voorlopige prognose. De hoogte van de parameters wordt gebaseerd op de gerealiseerde economische ontwikkeling die door het CBS wordt gemonitord en de verwachtingen van het Centraal Planbureau. Voor een toelichting op de aannames voor de actualisatie in het kader van deze Prognose wordt verwezen naar de parameterbrief 2018 en de Voorlopige prognose 2018.

5.2 Financiële koers: sterkere sturing op de portefeuille

De technische wijzigingen vanuit het BBV per 1-1-2016 hebben gezorgd voor een totaalbeeld dat sterk is verbeterd ten opzichte van eerdere jaren. Dit biedt een goed uitgangspunt voor een gezond grondbedrijf naar de toekomst. Daarbij heeft de raad besloten geen negatieve exploitaties meer toe te voegen aan de portefeuille van het grondbedrijf wat verder bijdraagt aan een versterking van de financiële positie van het grondbedrijf. Daarentegen is het besluit voor het gedeeltelijk opheffen van het gesloten systeem, een behoorlijke aderlating. In combinatie met de complexe opgave waar Dordrecht voor staat met de groeiambitie in combinatie met de wens tot binnenstedelijke inbreiding, betekent dit dat de financiële positie behoorlijk onder druk komt te staan.

Het blijft zaak om sterk financieel te sturen in de projecten en op de samenstelling van de portefeuille. Hierbij moeten beleidskeuzes worden afgewogen tegen het effect op de financiële positie van het Grondbedrijf. Dit gebeurt in het kader van stedelijk programmeren. Door actief risicomanagement worden eventuele negatieve ontwikkelingen tijdig gesignaleerd en wordt bijgestuurd.

5.2.1 Sturing op de portefeuille

In toenemende mate zullen ontwikkeling met kenmerken van een grondexploitatie niet langer een verdienkarakter hebben. In veel gevallen zijn zij het gevolg van vastgoed met vervallen maatschappelijke functies of 'probleem'locaties die niet door 'de markt' worden opgepakt. In dergelijke gevallen is het aan de gemeente om een besluit te nemen of zij actief een rol wil spelen in de herontwikkeling. De rol van het grondbedrijf is hierbij om duidelijk aan te geven welke financiële consequenties dergelijke keuzes hebben op de financiële positie van het grondbedrijf. In gevallen dat verlies moet worden genomen om een ontwikkeling mogelijk te maken, stelt het grondbedrijf voor dit verlies niet af te wentelen op de vermogenspositie van het grondbedrijf, maar dit verlies te dekken uit algemene middelen. Hierdoor kan een ontwikkeling 'budgetneutraal' worden ingebracht in de portefeuille van het grondbedrijf en kan het grondbedrijf de taakstelling worden meegegeven de locatie budgetneutraal te ontwikkelen.

Dit proces komt de komende jaren vermoedelijk sterker aan bod gezien de opgave waar de Drechtsteden en specifiek Dordrecht, voor staat. Het realiseren van extra woningen vraagt om een actieve regierol vanuit de gemeente, waarbij een actief grondbeleid niet wordt uitgesloten.

Bij het initiëren van ontwikkelingen wordt gekeken naar de grondvoorraad binnen de gemeente. Hieronder bevinden zich gronden die mogelijk nog voor een positief effect op het vermogen Grondbedrijf kunnen zorgen of is de ontwikkeling gericht op het terugverdienen van het geïnvesteerd vermogen. Bij de ontwikkeling van

gemeentelijk grondbezit zal het financieel resultaat een belangrijke rol spelen met betrekking tot de mogelijke invulling van het gebied.

In alle gevallen is het van belang dat sprake is van een sluitende businesscase waarbij kosten en risico's kunnen worden opgevangen met te realiseren opbrengsten.

5.2.2 Sturing binnen projecten

In hoofdstuk 3 is benoemd hoe het verloop van de algemene reserve kan worden beïnvloed. Daarbij is aangegeven dat dit in een continu proces wordt beïnvloed door het Grondbedrijf vanuit verschillende projecten en door sturing op de portefeuille. In onderstaand schema staan alle variabelen die het financiële projectresultaat beïnvloeden. Duidelijk is dat het binnen ruimtelijke projecten gaat om permanente sturing op zowel het geld als op het inhoudelijk te realiseren programma.

Alle inputvariabelen in onderstaand figuur vormen stuurknoppen binnen projecten die er toe bijdragen dat het voorziene plansaldo kan worden beïnvloed.

<p>• Programma: Verhoging van het aantal en de kwaliteit van de te realiseren woningen, kantoren en dergelijke kan leiden tot meer opbrengsten. Het aandeel groen en water en de kwaliteit van de openbare ruimte en dergelijke beïnvloeden ook de hoogte van de kosten.</p>
<p>• Partijen: Het betrekken van meer partijen met grondposities, deskundigheid en marktkennis kan leiden tot een beter plan en tot een grotere mate van risicodeling en daardoor risicovermindering voor de gemeente. Met meer partijen ontstaat daarentegen ook een samenwerkingsrisico. Daarnaast wordt actief de markt benaderd om te zoeken naar partijen gezocht die willen investeren in gebiedsontwikkeling. Daarmee wordt het risico voor de gemeente weer verkleind.</p>
<p>• Fysieke omgeving: Vergroting of verkleining van het plangebied, het netto uit te geven gebied (variërend van 50 tot 70% van het bruto te verwerven gebied) de inrichting van de locatie, de wijze waarop met bodemgesteldheid en bestaande infrastructuur wordt omgegaan, is uiteraard ook allemaal van invloed op de haalbaarheid van het plan.</p>
<p>• Financiën: Het cashflowverloop en de financieringsaspecten zoals de te hanteren rente en de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen beïnvloeden uiteraard ook het planresultaat.</p>
<p>• Fasering: Fasering of versnelling, schuiven met kosten en/of opbrengsten, is ook een mogelijkheid het plansaldo te beïnvloeden.</p>
<p>• Parameters: De keuze voor bepaalde aannames met betrekking tot kosten- en opbrengststijgingen in de tijd, dan wel de rente en disconteringsvoeten zijn natuurlijk ook van belang voor de uitkomst.</p>

De sturing door middel van deze inputvariabelen vindt te allen tijde plaats binnen de door de raad gestelde kaders. Indien hiervan afgeweken wordt, zal een grondexploitatie opnieuw ter besluitvorming worden aangeboden.

In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de mogelijkheden die er zijn om aan de hand van de inputvariabelen te sturen op de resultaten van de verschillende grondexploitaties. Daarnaast is het mogelijk om in het onderhandelingstraject, voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst, door goede afspraken met private partijen te maken, eventuele negatieve effecten in een later stadium te voorkomen.

5.2.3 Financiële producten & bijsturing 'tijdens de rit'

Voorafgaand aan het vaststellen van een grondexploitatie, wordt voor elke grondexploitatie een ontwikkelstrategie vastgesteld. Dit is conform het beleid dat is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2009 en wat tevens is overgenomen in de

nieuwe nota 2018. Voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld, wordt een ontwikkelstrategie opgesteld die een bandbreedte geeft voor het financiële kader waarbinnen een grondexploitatie moet worden opgesteld.

5.2.4 Onderhandelingen

In het voortraject van een ontwikkeling dienen goede afspraken gemaakt te worden met private partijen. Een goed georganiseerd proces en professionele, resultaatgerichte houding, zijn hierbij bepalend.

A. Proces goed organiseren

Eén van de kernpunten bij onderhandelingen is dat de beginfasen worden gedaan door de projectleider van het project gezamenlijk met medewerkers van het Grondbedrijf. Afhankelijk van de inhoudelijk te behalen resultaten kan dat een planeconoom (gaat over geld), een jurist (gaat over functionaliteiten) of verwerver (gaat over koop) zijn. Dan wel een combinatie ervan.

Vanwege de impact van de afspraken met marktpartijen is het zeer belangrijk het proces van onderhandelen zorgvuldig toe te passen, zodat geopereerd kan worden als professionele onderhandelaars.

B. Resultaatgerichte houding en resultaat gericht onderhandelen

Een ondernemingsgerichte houding binnen de eigen organisatie moet het uitgangspunt zijn. Als kenmerken hiervan worden gezien: daadkracht, resultaatgerichtheid en snelheid van handelen. Ook het zien, creëren en grijpen van kansen, het anticiperen op ontwikkelingen en het optimaal inzetten van middelen kenmerkt die ondernemende houding. Daarvoor is het nodig dat de onderhandelaar weet wat er in de stad en de vastgoedmarkt leeft en daar zo veel mogelijk naar handelt. Hiervoor kan de strategisch adviseur locatie- en gebiedsontwikkeling van het Grondbedrijf onderdeel uitmaken van het onderhandelingsteam. Hij kan als goede onderhandelingspartner dienen voor de ontwikkelaar vanuit zijn rol als marktadviseur.

5.2.5 Sturing op programma

Afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het traject Richting Kiezen. Hierbij is het aanbod in de grondexploitaties in overeenstemming gebracht met de marktvraag. Het traject Richting Kiezen was een uitvloeisel vanuit het stedelijk programmeren. Vanuit het traject Richting Kiezen wordt de raad apart geïnformeerd over de sturing op het programma. Daarom wordt in deze prognose hierover niet verder gerapporteerd.

Niet alleen op lokaal niveau van de gemeente Dordrecht wordt onderzoek gedaan naar de woningbouwprogrammering, maar ook op het regionale niveau van de Drechtsteden wordt de vertaalslag gemaakt naar mogelijke financiële consequenties. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de geldende regionale beleidskaders als de regionale woonvisie, kantorenstrategie en bedrijfsterreinenstrategie.

5.2.6 Randvoorwaarden stedelijke programmering

Naast de hiervoor genoemde middelen voor analyse en sturing zijn de volgende punten van belang als randvoorwaarden bij het kunnen beïnvloeden van de vermogenspositie van het Grondbedrijf:

- A. Alle, met name de grote, projecten in Dordrecht hebben een aanzienlijke boekwaarde en/of verliesgevende NCW (Netto Contante Waarde) waardoor stoppen van het project geen optie is.
- B. Hierdoor is het alleen mogelijk de boekwaarde en de NCW goed te maken door verder te gaan met de realisatie. Dit met een optimalisatie van het te verkopen product tegen de laagst mogelijke kosten met behoud van kwaliteit
- C. Nieuwe projecten die concurrentie betekenen voor de projecten die in exploitatie zijn, moeten niet worden toegevoegd.
- D. Een verbetering van de vermogenspositie kan bereikt worden door het initiëren van projecten op grondposities van het Grondbedrijf, hierbij moet rekening gehouden worden met ad. C en dit betekent een beperking van deze mogelijkheid.
- E. Doorschuiven van projecten en/of wachten op een betere markt in relatie met een sterke kostenreductie is een sterk sturingselement.
- F. Voor alle projecten moet gelden dat de financiële en programmatische randvoorwaarden de belangrijkste factor moet zijn om keuzes te maken. De nadruk hierop kan niet voldoende benadrukt worden.

5.3 Risicomanagement

Het risicomanagement kan worden gezien als een van de belangrijkste sturingsmaatregelen. 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.

Aangezien grondexploitaties betrekking hebben op meerjarige vastgoedontwikkelingen, is het evident dat hieraan risico's zijn verbonden. In het gemeentelijk Grondbedrijf kan veel geld worden verdiend, maar ook veel geld verloren gaan. Het is daarom van groot belang dat gemeenten werk maken van het onderkennen, inschatten en kwantificeren van risico's. Risicomanagement is daarom gewenst en Dordrecht zet hier daarom ook actief op in. Onder risicomanagement wordt verstaan: het regelmatig en systematisch onderzoeken van de risico's die de financiële haalbaarheid van een project bedreigen en het formuleren en toepassen van maatregelen, waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk beheerst kunnen worden.

Ten behoeve van de projectspecifieke risico's (grondexploitaties) werkt het Grondbedrijf sinds 2007 met een methodiek en systematiek van risicomanagement waarin de volgende stappen worden onderscheiden: inventariseren, analyseren, beheersmaatregelen benoemen en tot slot het benoemen van een risicobeheerder per risico om de controle over de risico's te houden.

HOOFDSTUK 6. FINANCIËLE VERANTWOORDING

De financiële verantwoording van de activiteiten binnen het grondbedrijf loopt via verschillende 'wegen'. Als eerste wordt aangegeven wanneer er sprake is van een grondexploitatie en wanneer van een 'gewoon' project. Als kader van de financiële verantwoording wordt onderscheid gemaakt tussen de actualisatie en de herziening van een grondexploitatie. Daarnaast wordt ingegaan op de momenten waarop verantwoording wordt afgelegd over het totale financiële resultaat van het Grondbedrijf.

6.1 Investeringsproject of grondexploitatie

Het is van belang om op te merken dat verschillende vormen van financiële sturing plaatsvindt vanuit het Grondbedrijf op de projecten. Dit is afhankelijk van het feit of een project een grondexploitatie is en gedekt wordt uit toekomstige grondopbrengsten of een investeringsproject dat gedekt wordt uit stadsmiddelen. Een grondexploitatie maakt onderdeel uit van de vermogenspositie grondbedrijf en een investeringsproject niet.

Wel of geen grondexploitatie?

Steeds vaker komt het voor dat in een project meerdere financiële aspecten van belang zijn dan alleen de grondexploitatie (bijv. wanneer er sprake is van een gebiedsexploitatie of businesscase). Het Grondbedrijf beoordeelt kritisch of een project (of delen ervan) wel of geen grondexploitatie betreft. Zo wordt voorkomen dat oneigenlijke kosten ten laste worden gebracht van de vermogenspositie Grondbedrijf. Ook de gewijzigde BBV-regelgeving dwingt gemeenten hier nog strakker op de sturen. Dit heeft geleid tot het uitnemen van de exploitatie van de woningen aan de Weeskinderendijk, de Sluisweg-Achterhakkers en de Biesboshal uit de portefeuille van het grondbedrijf.

Een grondexploitatie kenmerkt zich doordat de kosten worden terugverdiend door middel van grondverkoop. Er is doorgaans sprake van sloop, bouw- en woonrijpmaken en een meerjarige exploitatiebegroting.

Historisch kende de Dordtse Prognose een aantal projecten en onderwerpen die niet gebaseerd zijn op een formele grondexploitatie (of grondexploitatie in voorbereiding). Deze projecten vinden een financiële basis in verstrekte kredieten (uit SI) of externe fondsen (ISV, subsidies). De financiële huishouding/administratie van dit soort onderwerpen is vaak ook van een andere orde dan die van een grondexploitatie: ze kennen vaak geen langjarige kosten- én opbrengstenberekening en/of hebben een zware verantwoordingsplicht ten opzichte van bijvoorbeeld subsidiegevers.

Het komt voor dat in een project andere kosten/activiteiten voorkomen die los staan van de grondexploitatie¹. Voor de transparantie is het van belang dat expliciete afweging en besluitvorming over deze activiteiten/ kosten plaatsvindt en dat dit niet impliciet via goedkeuring van de grondexploitatie in zijn geheel gebeurt.

¹ Bijvoorbeeld extra beheerkosten bij kwalitatief hoogwaardige inrichting, onrendabele top sociale woningbouw; gebouwde parkeervoorzieningen, ondergrondse huisvuilcontainers, nazorgmaatregelen bij bodemsanering, omgevingsmanagement, gescheiden riolering, gebiedsgericht milieubeleid.

In de afweging of kosten/opbrengsten wel of niet aan de grondexploitatie moeten worden toegerekend, is van belang dat:

- sprake is van proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt;
- toerekening plaatsvindt op basis van vooraf vastgestelde kaders;
- kosten direct verband houden met de grondexploitatie en niet met bijvoorbeeld vastgoedexploitatie.

Om op een goede manier onderscheid te maken tussen grondbedrijfactiviteiten en investeringsprojecten, zijn criteria benoemd. De volgende definitie wordt gehanteerd voor een grondexploitatie:

Als er sprake is van een vastgoed (her)ontwikkeling waarbij een transactie plaatsvindt van grond tussen gemeente en private partij met als doel te komen tot herontwikkeling, dan is er sprake van een grondbedrijfactiviteit.

Niet alle grondbedrijfactiviteiten worden getypeerd als grondexploitatie. Er kan ook alleen sprake zijn van een gronduitgifte. In de notitie grondexploitatie van commissie BBV is een nieuwe definitie voor grondexploitaties opgenomen:

Het startpunt van Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

Feitelijk betreffen bouwgronden in exploitatie die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Overige projecten dienen duidelijk te worden onderscheiden van bouwgronden in exploitatie.

Daaruit volgt een omschrijving die gehanteerd kan worden als er sprake van een investeringsproject.

Bij niet-vastgoedontwikkelingen, zoals (bouw)werken van openbaar nut, is er sprake van een Investeringsproject.

Naast deze definities zijn er in de prognose Grondbedrijf 2008 nog een aantal kenmerken genoemd van grondexploitaties:

- a) Plannen binnen een grondexploitatie kennen vaak een langjarige looptijd (met zowel kosten als grondopbrengsten).
- b) Plannen zijn afhankelijk van markt, derde partijen en wetgeving bij de uitvoering en ontwikkeling.
- c) De opzet van plannen gaat zowel inhoudelijk als financieel van grof naar fijn. De onderbouwing en hardheid van plannen wordt steeds duidelijker bij het verstrijken van de looptijd van een plan.
- d) Een grondexploitatie kent vele variabelen en uitgangspunten die een forse impact kunnen hebben op de beoogde planuitkomsten.

Bij nieuwe projecten wordt in een vroeg stadium getoetst aan deze criteria. Indien een project onder de definitie van een grondexploitatie valt, zal deze voor rekening en risico opgenomen worden in de vermogenspositie van het Grondbedrijf. In andere situaties zal het project worden gezien in het weerstandsvermogen van de stad en heeft het Grondbedrijf slechts een adviserende rol.

6.2 Actualisatie en herziening grondexploitaties

Vanwege de transparantie in de rapportage en het belang dat zowel ambtelijk als bestuurlijk c.q. de Raad, een actueel beeld heeft van het financiële verloop van

projecten, is een tijdige opstelling en periodieke actualisatie van de grondexploitatie per project noodzakelijk.

Alle projecten worden jaarlijks doorgelicht en bij het opstellen van de (voorlopige) prognose Grondbedrijf geactualiseerd op basis van nieuwe uitgangspunten en/of als gevolg van marktontwikkelingen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan een aanpassing van het rentepercentage. Deze aanpassingen zonder grote gevolgen worden jaarlijks door de raad vastgesteld middels de prognose Grondbedrijf. Voorafgaand aan de definitieve prognose zoals deze nu voorligt, wordt aan de hand van de voorlopige prognose de parameter- en grondprijzenbrief door het college vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten voor de actualisatie vermeld. De raad wordt op basis van de voorlopige prognose geïnformeerd over de financiële effecten van dit besluit en gevraagd de gewijzigde begroting vast te stellen.

Tevens is het van belang dat als er wijzigingen aangebracht worden in de uitgangspunten van een project, zoals het programma, dit ook verwerkt wordt in de grondexploitatie. Deze wijziging wordt beschouwd als een herziening. Omdat het hier fundamentele wijzigingen betreft die grotere gevolgen kunnen hebben op het resultaat of beleid, worden de herziene grondexploitaties opnieuw ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Om een grondexploitatie te kunnen herzien is het van belang te benadrukken dat een project een dynamisch geheel is en dat een herziening niet op datum is vast te stellen. Een herziening is alleen mogelijk wanneer besluitvorming ten grondslag ligt aan gewijzigde uitgangspunten in een project. Voor een herziening wordt minimaal besluitvorming in het college van een project noodzakelijk geacht. Zodra er sprake is van wijziging van de begroting, is hiervoor ook een raadsbesluit noodzakelijk. Dit kan eventueel in een verzamelwijziging worden verwerkt.

Als de wijzigingen zijn vastgelegd in het college, is dit aanleiding om de herziene grondexploitatie aan te bieden aan de raad. Bij de herziening worden de effecten op de vermogenspositie van het grondbedrijf vermeld. Na vaststelling van de herziene grondexploitatie, wordt deze verwerkt in de daarop volgende prognose Grondbedrijf.

Het is uiteraard van belang dat zowel ambtelijk als bestuurlijk c.q. de Raad een actueel beeld heeft van het financiële verloop van projecten. Het Grondbedrijf rapporteert specifiek over de grondexploitaties middels de P&C-cyclus over programma's, looptijden, opbrengsten van plannen en risico's. De grondexploitaties die onderdeel zijn van de grote projecten, worden vermeld in de projectbladen. Daarnaast wordt over de totale projectenportefeuille gerapporteerd aan de hand van de rapportage voortgang grote projecten.

6.3 Verantwoordingsmomenten

Bij de behandeling van de Prognose 2011 is door de raad besloten tot het minimaal twee maal per jaar informeren van de raad over de financiële positie van het Grondbedrijf. In de praktijk gebeurt dit aan de hand van de Prognose in het voorjaar volgend op de jaarrekening en in het najaar via de voorlopige prognose voorafgaand aan de begroting. Daarnaast vindt verantwoording plaats via de jaarrekening, de Burap en de begroting.

Bij de verschillende rapportagemomenten wordt onderscheid gemaakt naar een actualisatie van de dan vastgestelde prognose en een vooruitblik naar de jaarrekening en vast te stellen prognose. Bij de Burap wordt op basis van de uitgangspunten van de vastgestelde prognose een actualisatie gemaakt van de lopende jaarschijf en wordt gekeken wat een eventueel effect zou zijn op de totale

vermogenspositie als er aanleiding is de parameters van de projecten bij te stellen op basis van vernieuwd economisch inzicht.

Bij de voorlopige prognose wordt bekeken wat de situatie van de nieuwe prognose zou worden als op basis van nieuwe hoogtes van de parameters de prognose voor het komende jaar wordt opgemaakt. Dit geeft tevens informatie of het Grondbedrijf naar verwachting bij jaarrekening een beroep zal moeten doen op de reserve van de stad, of dat de reserve Grondbedrijf nog voldoende is om eventuele opgelopen tekorten in het jaar zelf op te vangen of dat er ruimte ontstaat om een afdracht te doen aan de reserve Strategische Investeringen.

Door op deze verschillende momenten meerdere keren per jaar de raad te informeren, ontstaat een goed beeld van de ontwikkelingen binnen de financiële positie van het Grondbedrijf en kan tijdig worden ingegrepen in het geval hier noodzaak toe is.