



Op goede gronden

VVG Congres 7 mei 2025

Over duiden en kluiten, investeren in grond

Albert Nap

Teamleider grondzaken

DORDRECHT



Inhoud presentatie

- **Grondbeleid in Dordrecht door de jaren heen**
- **Opgaven in Dordrecht: collegeakkoord '22 – '26**
- **Nota grondbeleid 2024: Op goede gronden**
- **Ja, mits... aansluitend op omgevingsvisie**
- **Waarom en hoe? Opgave v.s. grondbedrijf**
- **Hoe: actief v.s. faciliterend**
- **Grondbedrijf en financiële sturing**
- **Afsluiting: grondbeleid Dordrecht in de praktijk**

Grondbeleid door de jaren heen

- **Actief**
- **2003: Nota Strategisch grondbeleid**
- **Moneymakers**
 - **Uitleglocaties, o.a. DistriPark**
- **Crisis, terughoudend maar niet passief**
 - **“Regie op exploitatie”**
- **Strategische ontwikkelprioriteit: Nee, tenzij...**
 - **Spuiboulevard**
- **Verkoop Eneco-aandelen, 295 miljoen investeren**
- **Ambitie: groei**
- **Actiever: Ja, mits... : Agenda 2030**

Opgaven in Dordrecht

Agenda 2030: Wonen, werken en bereikbaarheid



Dordrecht - Sociaal economisch sterker

Groei

Opgave → 10.000 woningen + 4.000 banen

Doelen

Voorwaarden

Dordrecht is...

- ...een aantrekkelijke stad
- ...een bereikbare stad
- ...een gezonde stad
- ...een stad met een uitstekend vestigingsklimaat
- ...in 2035 klimaatbestendig
- ...in 2050 energieneutraal
- ...beschermend en bevorderend voor biodiversiteit

Opgaven in Dordrecht

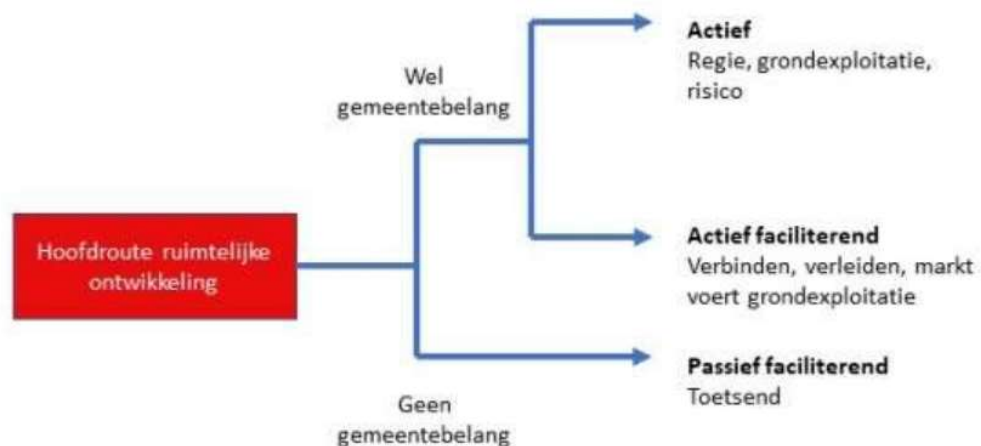
Politiek akkoord 2022 - 2026

- **Spoorzone: StadsAs - Maasterras**
- **Dordwijkzone – Stadspark XXL**
- **Ruimte voor banen - WDO – DistriPark & Leerpark**
- **Duurzame stad**
- **Binnenstad – o.a. Spuiboulevard**

Nota grondbeleid 2024: Op goede gronden

- Actiever grondbeleid
- Ja, mits... : Agenda 2030
- Nee, tenzij... : overige locaties

- Actief
- Faciliterend
- Actief faciliterend



Waarom en hoe?

- **Opgave v.s. grondbedrijf**
- **Opgave: Waarom?**
- **Grondbedrijf: Hoe?**
- **Faciliterend en niet regisserend**
- **Regionaal: ROM-D**
- **Wel sturing op financieel resultaat portefeuille**
- **Formulering uitgangspunten ontwikkeling**
- **Besluitvorming: zowel ambtelijk als bestuurlijk**
- **Stappen: Initiatief, Verkenning, Haalbaarheid, en Realisatie**

Hoe: actief v.s. faciliterend

- **Verkenningssap**
- **Nota van uitgangspunten en Grondexploitatie: Raad**
- **Ontwikkelstrategie, variantenstudie, haalbaarheidsstudie, afwegingscriteria:**
 - **Potentie, urgentie, invloed, positie, financiële mogelijkheden, organisatorische mogelijkheden, politieke keuze**
- **Inzet instrumentarium**
- **Samenwerkingsvorm**
- **Risicomanagement**

Hoe: inzet instrumentarium

- **Minnelijke verwerving, Wvg/Voorkeursrecht en Onteigening**
- **Erfpacht**

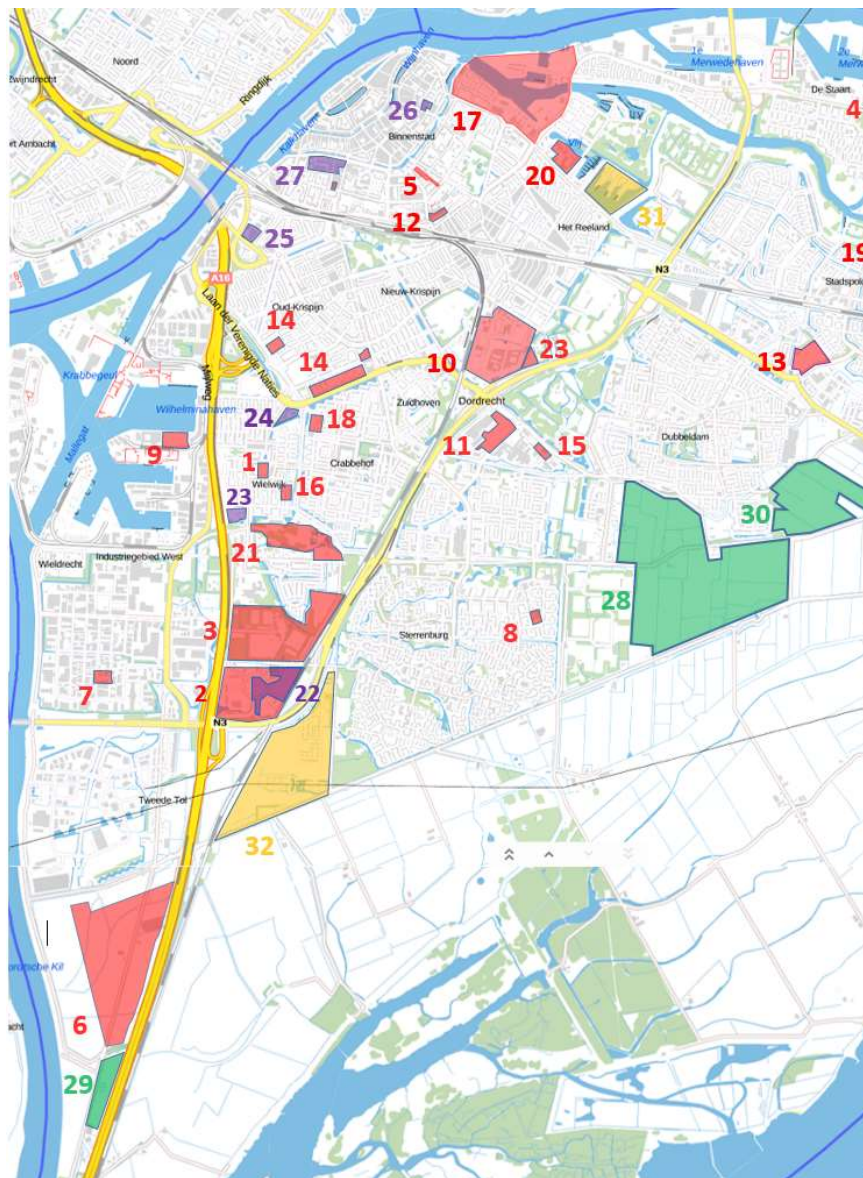
Doel: voorkoming speculatie, ondersteunend verwerving, initiërend, sturing ruimtelijke ordening

- **Stadswerven en Distri Park: Wvg, Onteigening, Erfpacht**
- **Amstelwijck: Actief en faciliterend, Wvg en Onteigening**
- **StadsAs: Minnelijke verwerving en Wvg**
- **Binnenstad-Spuiboulevard: Faciliterend en Actief**

Aandachtspunten

- **Politieke wijzigingen i.r.t. grondslag**
- **Borging financiële middelen**
- **Termijnen planologisch kader**

Overzicht portefeuille grondbedrijf



Overzicht met alle:

- Grondexploitaties (BIE)
- Exploitaties in voorbereiding (IVA)
- Derden ontwikkelingen
- Overige gronden

Grondbedrijf en financiële sturing

- **Nota van uitgangspunten: tekort en risico's afgedekt bij vaststellen grondexploitatie**

Actief grondbeleid

- **MVA - Haalbaarheidsstudie**
- **IVA - Voorbereidingskrediet**
- **BIE – Grondexploitatie**
- **Risicomanagement en weerstandsvermogen**
- **Project-specifieke risico's en algemene risico's**
- **Weerstandscapaciteit: algemene reserve**

Passief/ actief – faciliterend grondbeleid

- **Nota kostenverhaal**
- **Voorovereenkomst**
- **Kostenverhaalsovereenkomst (AO)**

Afsluiting: Grondbeleid Dordrecht in de praktijk

- **25 actieve grondexploitaties**
- **50 miljoen winstpotentie**
- **120 miljoen verlies voorzien**
- **25 miljoen risico**
- **Algemene reserve grondbedrijf 2 miljoen**
- **Uitdaging: hoe houden we het grondbedrijf gezond?**