

BESTUURLIJKE VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECTEN

april 2018

TEAM PROJECTEN



SAMENVATTING

Deze voortgangsrapportage geeft een overzicht van de lopende grote projecten.

De verbetering van de economische situatie is de afgelopen periode doorgezet. Op Bakestein zijn het afgelopen jaar 2 kavels verkocht en is er door nog twee potentiële kopers aangegeven dat zij een kavel willen kopen, van de 29 woningen in de eerste twee blokken bij Euryza zijn er inmiddels 25 verkocht, alle woningen voor de tweede fase van het project Zuidelijke Driehoek zijn inmiddels verkocht en voor de bouw van de woningen bij het Voorzieningencluster in Heerjansdam is inmiddels een ontwikkelaar geselecteerd. Voor de mogelijke bouw van woningen bij de Noordoevers ontstaat weer belangstelling zodat ook hier gekeken wordt of het project opnieuw kan worden opgestart.

Daarnaast zijn er diverse kleinere ontwikkelingen: de verkoop van de Rank en de daarmee samenhangende verbouwing; de verkoop voor de woningbouw bij Bouquet gaat naar verwachting nog in de eerste helft van dit jaar van start.

Er zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw bij de Buizerdstraat. Er is een ontwikkelaar geselecteerd voor de ontwikkeling van de Toorts. Over de mogelijkheden voor de aanpassing van de Passage is vrijwel overeenstemming bereikt met de initiatiefnemer. Er wordt met een ontwikkelaar gesproken over woningbouwmogelijkheden op het van 't Hoff terrein.

Binnen de lopende projecten zijn de volgende ontwikkelingen te melden:

Bakestein:

Er zijn in 2017 twee kavels verkocht en overgedragen. Er zijn twee partijen die concreet hebben aangegeven een kavel te willen kopen en daarnaast zijn er 4 partijen waarmee gesproken wordt over een mogelijke aankoop.

Euryza:

De bouw van de eerste fase is gestart. De plannen voor de tweede fase zijn in een vergevorderd stadium. Hiervoor is een grondbod ontvangen, dat wordt nu door een onafhankelijke taxateur

beoordeeld. De voor de eerste fase geraamde opbrengst wordt ruim gehaald zodat er ook financieel sprake is van een positieve ontwikkeling.

Voorzieningencluster Heerjansdam:

De selectieprocedure voor de ontwikkeling van het woningbouwgedeelte is afgerond, de bieding is hoger dan geraamd. Het bestemmingsplan is onlangs vastgesteld, de bezwarenperiode loopt nu. Afhankelijk van eventuele bezwaren en de verkoopresultaten, zou de grond in een zeer positief scenario nog dit jaar overgedragen kunnen worden.

Onderdijkserijweg

De woningen van de eerste fase zijn inmiddels opgeleverd, de bouw van de woningen in de tweede fase op 3 april gestart.

Develhoek/Bazuinstraat:

Het college heeft op verzoek van de raad nog een tweetal opties op een rij gezet. Deze zijn in april besproken met de bewoners. De reacties worden nu verwerkt in een voorstel.

LOC-schoolgebouw (LOC@)

Bij het hoger beroep in de gerechtelijke procedure inzake het geschil met de Belastingdienst over de BTW, heeft het Gerechtshof in april 2017 de Belastingdienst in het gelijk gesteld. Wij zijn hierop in cassatie gegaan. De Hoge Raad zal naar verwachting voor oktober 2018 arrest wijzen.

PFOA:

Halverwege 2017 is bekend geworden dat met name de stof PFOA die Dupont/Chemours jarenlang heeft uitgestoten in een straal rondom de fabriek in de bodem terecht is gekomen. Het gaat hierbij om zeer lichte concentraties, die volgens opgave zeker op Zwijndrechts grondgebied niet schadelijk voor de volksgezondheid zouden zijn. Er is echter geen beleid hoe om te gaan met grond met deze stoffen. Maar de omgevingsdienst heeft wel aangegeven, dat er beperkingen van kracht zijn op het afvoeren en elders verwerken van grond die PFOA bevat. Grond waarin deze stof zit mag niet verwerkt worden op locaties waar deze stof niet in de grond aanwezig zijn.

In de praktijk komt het er op neer, dat hierdoor de grondhandel nagenoeg stil is komen te liggen. Dit kan grote impact hebben op de projecten die in 2018 gepland staan. Bij deze projecten kan grond vrijkomen, die niet ter plaatse hergebruikt kan worden en afgevoerd moet worden. De grondacceptanten nemen wel grond in met deze, stof, echter de prijs voor acceptatie is veel hoger (circa 5 maal hoger) dan normaal omdat er maar 1 locatie in de regio is waar de grond verwerkt wordt. storten in de regio. Dit kan dus financiële consequenties hebben, die vooral afhankelijk zijn van de hoeveelheid af te voeren grond. Op dit moment brengen wij de situatie nader in kaart en beraden wij ons over de gewenste aanpak.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid krijgt bij alle projecten de aandacht. Bij ieder plan gelden minimaal de eisen van het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Dit systeem toetst een bouwplan op de gebieden van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor de eerste twee fases van Euryza en voor de tweede fase van Onderdijkse Rijweg was het gelet op de voortgang van de bouw niet meer mogelijk aanvullende eisen te stellen. De nieuw te bouwen woningen bij het Voorzieningencluster in Heerjansdam zullen echter gasloos worden gerealiseerd. Dat geldt ook voor de nieuw te bouwen woningen bij de Toorts. Met de ontwikkelaar van Euryza is afgesproken dat voor de volgende fases wel nadrukkelijk naar bouwen zonder gasaansluiting zal worden gekeken.

Financiën:

De prognoses van de projectresultaten zijn verbeterd ten opzichte van onze verwachtingen bij de begroting 2018. Net als in voorgaande jaren is er over het totaal van de projecten sprake van een potentieel dekkingoverschot. Als de projecten volgens de huidige prognoses gerealiseerd zijn resteert er eind 2022 een vrije reserve van € 3,2 miljoen. Dit bedrag is ongeveer €0.5 miljoen lager dan we in de vorige rapportage hebben aangegeven. Dit komt door de voorgeschreven tussentijds winstneming bij Bakestein, waardoor de boekwaarde en daarmee rentelasten voor dit project toenemen. Voor alle actuele verwachte verliezen is een voorziening beschikbaar. Het totaal van die voorziening is ten opzichte van de vorige rapportage met bijna €1 miljoen verlaagd doordat de

resultaten van de betreffende projecten (vooral Euryza en Voorzieningencluster) positiever gaan uitvallen dan tot dusver was aangenomen.

De reserve grote projecten is, door de winstuitname bij Bakestein, op het uiteindelijke gewenste niveau gebracht. Hiermee kan de geraamde tijdelijke aanvulling van die reserve uit de algemene reserve achterwege blijven.

Wij hebben u al eerder gemeld dat op 1 januari 2016 de gemeentelijke grondexploitatie onder de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting valt. De te verwachten consequenties blijven waarschijnlijk beperkt kunnen. Meer duidelijkheid verkrijgen we bij de eerste aangifte over het belastingjaar 2016, die in 2017 ingediend moet worden. Met behulp van een externe deskundige wordt deze eerste aangifte voorbereid. Omdat er op dit moment nog een aantal landelijke vooroverleggen met de Belastingdienst loopt over bepaalde standpunten in de aangifte, hebben we voor beide aangiften uitstel gevraagd..

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	ORGANISATIE	6
3.	DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN	8
	3.1 BAKESTEIN	9
	3.2 EURYZA.....	11
	3.3 VOORZIENINGENCLUSTER HEERJANS DAM.....	12
	3.4 PROJECT ONDERDIJKSERIJWEG.....	13
	3.5 PROJECT DEVELHOEK /BAZUINSTRAAT	14
	3.6 NOORDOEVERS	15
4.	FINANCIËN	16

Bijlage:

1. Gevoelighedsalyse Projecten

1. INLEIDING

Deze voortgangsrapportage geeft een overzicht van de lopende projecten bij het grondbedrijf. Hiermee wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke afspraak om halfjaarlijks te rapporteren over de voortgang van projecten. In deze rapportage wordt enkel gerapporteerd over grondexploitatieprojecten en projecten met een beleidsmatige achtergrond. Beheerprojecten zijn in een aparte IP-projectenrapportage opgenomen.

De gevolgen van de verbeterde marktomstandigheden zijn in bij alle projecten merkbaar. Er komt meer voortgang en de financiële resultaten verbeteren. Hierdoor ontstaat er in de toekomst meer ruimte om nieuwe projecten op te pakken en nieuwe risico's op te pakken.

Wij rapporteren op basis van de startdocumenten over de lopende projecten:

- Woningbouw: Euryza, Zuidelijke Driehoek Onderdijkserijweg en woningen voorzieningencluster Heerjansdam
- Gymzaal Heer Oudelands Ambacht
- Bedrijventerreinen: Bakestein
- Mogelijke woningbouw Noordoever

Leeswijzer

De structuur van de voorgaande rapportages wordt in grote lijnen aangehouden:

Hoofdstuk 1 is de inleiding en de leeswijzer.

Hoofdstuk 2 behandelt de integrale thema's, zoals de organisatie en de communicatie.

In hoofdstuk 3 rapporteren wij over de voortgang van de individuele projecten. In dit hoofdstuk is een projectenoverzicht opgenomen. Het overzicht geeft op eenvoudige wijze inzicht in de voortgang en de

knelpunten op de beheersaspecten geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK).

Hoofdstuk 4 zoomt in op de financiële positie van het grondbedrijf.

Omdat deze rapportage ongeveer op hetzelfde moment als de begroting 2017 wordt gepresenteerd, wordt voor een uitgebreide analyse verwezen naar de paragraaf grondbeleid van de begroting.

De bijlage ten slotte bevat een overzicht van de gevoeligheidsanalyse.

2. ORGANISATIE

De werkzaamheden van het team Projecten zijn ten opzichte van de vorige rapportage niet veranderd. De opdrachtenportefeuille laat nog steeds een trend zien van verandering in de aard en omvang van projecten.

De verschuiving van uitvoeringsprojecten waarvan wij de grondexploitatie voeren naar investeringsprojecten zet onverminderd door. Daarnaast is de advisering in complexe trajecten, zoals de ontwikkeling binnen de ROM-D, en de advisering in de Volgerlanden inmiddels een vast bestanddeel van ons werk.

In deze trajecten beogen wij vooral onze financiële belangen goed te borgen.

De samenwerking verloopt over het algemeen goed, maar vraagt wel een grote alertheid en flexibiliteit als het gaat om de aanlevering van de stukken en het doorzien van de materie.

Tevens vormt het onderzoeken van de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven een steeds groter onderdeel van de werkzaamheden van het team. Het haalbaarheidsbudget is in de afgelopen periode vooral gebruikt in het kader van de verdere uitwerking van RIT verzoeken (o.a. Bouquet, gebouw De Rank, Bayards/Loveld, Passage, ontwikkeling Van 't Hofflocatie) en voor de opzet van het vervolgproces rond de gewenste verkoop van de Toorts, onderzoek naar mogelijkheden verkoop voormalig schoolgebouw aan de Buizerdstraat.

Over de ontwikkelingen rond de Toorts bent u geïnformeerd op 12 september jl.(2017-14478). Inmiddels is een partij geselecteerd die de uitvoering van het project gaat oppakken. Wij zullen u op korte termijn nader informeren over de inhoud van dat project.

Voor de Buizerdstraat is een projectplan opgesteld. Er zijn nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt en op

korte termijn komt er een voorstel voor de verdere aanpak met de aanvraag van een voorbereidingskrediet.

Wij hebben een besluit genomen over de randvoorwaarden voor de aanpassing van de Passage, wij wachten nu op de instemming van de initiatiefnemer.

Het gebouw De Rank is inmiddels verkocht. De verbouwing, waarbij de buitenkant van het oorspronkelijke gebouw gehandhaafd zal blijven, zal nog dit jaar starten.

Wij verwachten op korte termijn de verkoop van een strook grond bij Bouquet te kunnen realiseren waarna de bouw van de geplande woningen zou kunnen starten.

Bij de Van 't Hofflocatie vinden verkennende gesprekken plaats met de eigenaar van een deel van de grond, over mogelijkheden voor woningbouw.

Daarnaast is het team projecten nu ook betrokken bij de ontwikkeling van de visie voor het Veerplein e.o. Deze visie, die in hoofdlijnen richtingen aangeeft voor een verdere uitwerking, wordt nu nader uitgewerkt en zal op niet al te lange termijn aan u worden voorgelegd.

Ook is het team projecten betrokken bij de ontwikkeling van de visie voor het Veerplein en omgeving.

De ontwikkeling van het Loveld terrein wordt opgepakt door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, team projecten heeft daarbij een ondersteunende rol wat betreft de financiële aspecten.

Communicatie

Het accent van de werkzaamheden binnen de projecten is verschillend. Zodoende wordt ook de communicatie sterk aangepast op de fase en de werkzaamheden binnen het project. Voor ieder project wordt, in samenwerking met de afdeling Communicatie, gewerkt aan een goede interne en externe afstemming.

Kwaliteit projectmatig werken

Op dit moment geen speciaal aandachtspunt. De eerder gemaakte afspraken over de werkwijze worden consequent toegepast.

3. DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN

Het projectenoverzicht geeft “in één oogopslag” de stand van zaken in projecten weer. Gelet op de ontwikkeling bij Noordoever, is dit project nu ook weer in het overzicht opgenomen.

PROJECTENOVERZICHT behoort bij bestuurlijke voortgangsrapportage maart 2018				beslisdocument	definitie				beslisdocument	ontwerp masterplan	beslisdocument	schets- ontwerp	beslisdocument	voorlopig ontwerp			beslisdocument	definitief ontwerp	beslisdocument	voorbereiding			beslisdocument	realisatie				beslisdocument	BEHEERS- ASPECTEN (gerelateerd aan het startdocument)															
project of deelproject	projectleider		probleembeschrijving	projectafbakening	startdocument	problemanalyse	programma van eisen	haalbaarheidsonderzoek	financieel resultaat		startdocument	masterplan	financieel resultaat		startdocument	schetsontwerp	financieel resultaat		startdocument	planologische procedure	voorlopig ontwerp	financieel resultaat		startdocument	definitief ontwerp	financieel resultaat		startdocument	bestek	aanbesteding / samenwerkingso	afronding vergunningen		startnotitie	realisatie	oplevering	nazorg		ORGANISATIE	INFORMATIE	KWALITEIT	GELD	TIJD		
Bakestein	A.Mureau																																											
Euryza	D.Schipper																																											
Vz.cluster HJD fase 3:Woningen	M.Hoogendoorn																																											
ORW Zuidelijke Driehoek	D.Schipper																																											
Noordoevers	M.Hoogendoorn																																											
Develhoek /Bazuinstraat	GJ Voerman																																											
L.O.C BTW	P van Bekkum																																											

VOORTGANG		MIJLPALLEN		MATE VAN F BEHEERSASPECTEN	
	= GEREED		= NIET AKKOORD	zeer beperkt risico ● ● ● ● ●	= VOLDOET
	= IN BEHANDELING		= IN PROCEDURE	beperkt risico ● ● ● ● ●	= VOLDOET
	= NIET VAN TOEPASSING		= AKKOORD	gemiddeld risico ● ● ● ● ●	= VOLDOET
	= NOG TE GAAN		= N.V.T.	groot risico ● ● ● ● ●	= BEHOEFT AANDACHT
				zeer groot risico ● ● ● ● ●	= VOLDOET NIET

3.1 BAKESTEIN

Het project Bakestein bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : realisatie, nazorg
Planfase : uitgifte fase 1 en 2.

In het startdocument Bakestein is de doelstelling voor het project als volgt gedefinieerd:

“Het gefaseerd transformeren van Bakestein naar een gecombineerde locatie voor bedrijven, sport en recreatie waarbij het bedrijventerrein duurzaam moet worden opgezet. Het bedrijventerrein zal werk bieden aan maximaal 800 mensen”.

Doelstelling en resultaat voor deze projectfase zijn als volgt geformuleerd:

“Het definitief verplaatst hebben van alle sport en recreatie van het toekomstige bedrijventerrein, het gefaseerd bouwrijp opleveren van het bedrijventerrein, het verkopen van de kavels aan de bedrijven en implementeren van een parkmanagement organisatie”.

3.1.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Het project Bakestein omvat de realisatie van circa 16 ha. bedrijfsterrein met, volgens het huidige ontwerp, 39 kavels. Hiervan hebben we in de periode 2003 tot 2012 totaal 25 stuks verkocht, waarvan op een na alle kavels in fase 1. In de vier jaren daarna (2012-2015) stagneerde de verkoop door de nadelige invloed van de economische crisis. De economische crisis ligt inmiddels achter ons en dat merken we aan de toename van het aantal geïnteresseerde bedrijven. Dit heeft geresulteerd in enkele concrete resultaten, inmiddels zijn in 2017 weer 2 kavels verkocht. Daarnaast hebben 2 bedrijven concreet aangegeven een kavel te willen kopen en zijn we met nog 4 andere kandidaten in gesprek over de mogelijkheden. Ook zijn er regelmatig partijen die als eerste oriëntatie informatie opvragen. De vraag uit de markt is dus nog steeds stijgend.

Ook hebben we recent nog een mailing verstuurd naar bedrijven in de directe omgeving van de Drechtsteden om hen te wijzen op de mogelijkheden van Bakestein.

Wij merken wel dat het proces om te komen tot concrete verkopen wel een erg arbeidsintensief proces is geworden, waarbij door potentiële kopers ook regelmatig wensen worden neergelegd die niet passen in het huidige bestemmingsplan. Hierdoor zijn er steeds nadere afwegingen nodig tussen ruimtelijk beleid en financiële belangen. Daardoor nemen de kosten toe en het tempo van de verkopen af. Hoewel dit vooralsnog wel past binnen de opgestelde ramingen, vormt dit gegeven toch een risico. Daarnaast is er door de gerealiseerde verkopen, steeds meer sprake van een versnippering van de nog vrije kavels. Hierdoor nemen de mogelijkheden om de omvang van een kavel aan te passen aan de vraag van een potentiële koper steeds verder af. Het niet meer kunnen leveren van "maatwerk" kan het tempo van de verkopen nadelig beïnvloeden.

Inhoudelijke activiteiten:

- verkoop van kavels aan marktpartijen
- diverse beheersaspecten.

De belangrijkste inhoudelijke risico's, die genoemd zijn in de voorgaande rapportage:

- verkoop diverse partijen loopt door. Belangstelling is aanwezig en neemt toe;
- binnenhalen nieuwe potentiële klanten voor beschikbare kavels;
- De grondprijzen worden ook in 2018 getoetst op marktconformiteit en al dan niet aangepast
- Inmiddels is vastgesteld dat er PFOA in de grond op Bakestein aanwezig is. De gevolgen hiervan zijn nog niet in beeld.

3.1.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

De grondexploitatie is ten opzichte van uw besluit van september 2016 gewijzigd. Door de gewijzigde voorschriften (BBV), hebben wij in de jaarrekening over 2017 een bedrag van €4,6 miljoen als winst uit de grondexploitatie onttrokken. Dit heeft echter wel gevolgen voor het te verwachten eindresultaat. Door de winstneming neemt de boekwaarde van het project toe en dit heeft een nadelig effect op de rentekosten, die zullen naar verwachting met €0,5 miljoen toenemen. Wij verwachten deze grex nu met een positief resultaat van € 2.155.000 (netto contante waarde per 1 januari 2018) te kunnen afsluiten.

De totaal geraamde uitgaven bedragen €22 miljoen, de geraamde inkomsten €34 miljoen. In de jaren 2018 tot aan de afronding van het project (eind 2022) verwachten we hiervan respectievelijk nog 5% en 30% te realiseren.

Door het relatief grote aandeel van de nog te realiseren opbrengsten vormt de verkoop van de nog beschikbare kavels het belangrijkste risico van dit project.

Het totaal aan gevoteerde kredieten bedraagt € 21.342.447
Van dit bedrag is t/m december 2017 uitgegeven: € 20.950.009
Op basis van de ramingen in de geactualiseerde grondexploitatie verwachten we dat het op dit moment resterende krediet ad € 394.438 zoals gepland tot 2019 toereikend zal zijn om het project overeenkomstig de uitgangspunten voort te kunnen zetten inclusief de daarmee samenhangende kosten van voorbereiding en toezicht. Het project Bakestein omvat vanaf heden de nog te verkopen kavels (43.7592 m² met een waarde van € 10.123.450 per 1 januari 2018), de nog aan te leggen dammen voor de ontsluiting van enkele kavels en de te realiseren trottoirs en parkeerplaatsen in de Pascalstraat, de Voltastraat en de Wattstraat.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.3 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

De huidige economische situatie is verbeterd, daarbij nemen ook de mogelijkheden van financiering voor bedrijven weer toe. Dit is een positieve ontwikkeling voor de verkoopbaarheid van de nog vrije kavels. Hoewel er belangstelling is, blijven de risico's ten aanzien van deze aangepaste planning groot. Het gevolg van deze planning-risico's vertaalt zich in hogere rentekosten over de boekwaarde en toenemende plankosten. Door de lage rente, is de impact van dit risico echter beperkt, waardoor we het uiteindelijke risico inschatten op gemiddeld.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.4 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.1.5 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

Er is opnieuw, maar na twee keer stormschade een kleiner en op een andere plaats, een informatiebord geplaatst. Daarnaast is zoals eerder gemeld een mailing verzonden naar bedrijven in de directe omgeving van de Drechtsteden. Het risico is laag.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.1.6 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

De kwaliteitseisen uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (uit 2001) worden in het kader van het marktonderzoek in 2017/2018 opnieuw beoordeeld

Het risico is laag.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.2 EURYZA

Het project Euryza bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerpfase en uitvoeringsfase
Planfase : definitief ontwerp en uitvoering

Doelstelling blijft “het ontwikkelen van een aantrekkelijke oeverlocatie die op verantwoorde wijze aansluit op de aangrenzende woongebieden. Ook de beoogde verkeersroute langs de rivier blijft een belangrijk uitgangspunt.

Daarbij is echter wel besloten om, vanwege een grotere haalbaarheid, het project te knippen in diverse kleinere deelprojecten en daarbij zo veel mogelijk, binnen de doelstelling aan te sluiten op de marktsituatie van het moment.

3.2.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Relatie startdocument

De bouw van het eerste deelproject, Blok A en B groot 27 woningen, aansluitend op het naastgelegen Crescent is eind 2017 gestart..

Inmiddels worden de plannen voor de 2^{de} fase beoordeeld. Voor deze 2^{de} fase is wel een wijziging van het bestemmingsplan nodig welke in het 2^e kwartaal van 2017 is opgestart. Als basis hiervoor geldt het vastgestelde Beeldregieplan. Wij verwachten de wijziging bestemmingsplan in de eerste helft van 2018 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Wij houden u op de hoogte van deze, voor onze stad, belangrijke ontwikkelingslocatie.

3.2.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

Het groundbod voor de blokken C en D wordt momenteel beoordeeld en getaxeerd door een extern bureau. De planperiode voor het project loopt tot eind 2023 en we gaan uit van een, door de ontwikkelaar aangegeven bouwprogramma dat voortvloeit uit het in 2016 vastgestelde Beeldregieplan. Daarbij zijn ten opzichte van de vorige rapportages nu 33 appartementen toegevoegd en 11 eengezinswoningen geschrapt. Deze aantallen zijn echter vooral een indicatie en kunnen nog variëren. Voorzichtigheidshalve hebben we daarom niet de volledige toename van alle appartementen verwerkt. Wel is rekening gehouden met een iets hogere te verwachten opbrengst voor plandeel A en B en hebben we de planperiode met een jaar verlengd tot eind 2023. De geactualiseerde grondexploitatie sluit nu op een verwachte verlies van € 8.200.000 (n.c.w. per 1 januari 2018) waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Een positief verschil van €122.000 ten opzichte van de verwachte uitkomst in de vorige rapportage. Dit verschil is ontstaan doordat de gehanteerde von-prijzen van de woningen in de eerste fase hoger zijn dan waarvan vooraf was uitgegaan. Daarnaast is rekening gehouden met extra rentekosten en plankosten door de langere looptijd. Het geheel blijft echter vooral een indicatie van de mogelijke uitkomst, niet gebaseerd op harde uitgangspunten of een concrete planning omdat de invloed van de marktomstandigheden bepalend zal zijn bij de gefaseerde ontwikkeling van de gehele locatie. Hoewel er dus diverse gunstige signalen zijn voor wat betreft de haalbaarheid van de geraamde opbrengsten, is er nog een lange weg te gaan en blijft er een behoorlijk risico.

Risico: ● ● ● ● ○

3.2.3 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

Wij gaan er op dit moment vanuit dat de bouw van de 6 fasen eind 2023 gereed is. Het realiteitsgehalte van deze aanname is sterk afhankelijk van de verkoopresultaten en de ontwikkelingen in de woningmarkt. De in de vorige rapportage genoemde accordering van

de eigenaren van 2 VvE's aangaande het recht van opstal heeft geen problemen opgeleverd.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.2.4 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Organisatie: De werkzaamheden worden uitgevoerd met een klein projectteam.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.2.5 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

Door de ontwikkelaar wordt regelmatig informatie verstrekt voor zowel de omwonenden als potentiële kopers.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.2.6 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

In het vastgestelde Beeldregieplan 2016 wordt de kwaliteit en de samenhang van het gehele project onderling (gebouwen, binnentuinen en inrichting van de openbare ruimte) en met de naastgelegen gebouwen en de omgeving vastgelegd.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.3 VOORZIENINGENCLUSTER HEERJANS DAM

Het project Voorzieningencluster Heerjansdam bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerpfase/uitvoeringsfase
Planfase : voorlopig ontwerp

De doelstelling van het Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam (2005) is het voorzieningen- en woningaanbod in Heerjansdam naar een hoger niveau te tillen. Hiervoor zijn 4 deelprojecten geformuleerd, namelijk:

- Deelproject Educatief Plein
- Deelproject woonzorgcentrum
- Deelproject woningbouw voorzieningencluster
- Deelproject locatie Rozenlaan (bibliotheek)

Het deelproject Educatief Plein, het deelproject locatie Rozenlaan en het deelproject woonzorgcentrum zijn opgeleverd.

3.3.1. Huidige inhoudelijke activiteiten

Deelproject woningbouw voorzieningencluster

De procedure voor de selectie van een ontwikkelaar is vrijwel afgerond. Het geselecteerde plan omvat 5 patio-woningen en 18 twee-onder-een kapwoningen, die zonder gasaansluiting zullen worden gerealiseerd. De uiteindelijke bieding was hoger dan geraamd in de grondexploitatie. Bovendien blijken de kosten voor het bouwrijp maken lager uit te kunnen vallen dan in eerste instantie was geraamd. De geactualiseerde grondexploitatie sluit daarom met een verlies van €1.285.000 (ncw 1 januari 2018). Dit is ruim €600.000 minder dan in de vorige rapportage gemeld.

Het bestemmingsplan is in maart 2018 vastgesteld. Na het beroepstermijn zal gestart worden met het bouwrijp maken. Inmiddels is echter wel PFOA in de grond aangetroffen. De consequenties daarvan zijn nog niet duidelijk.

3.3.2. Beheersaspect geld

Op 29 augustus 2017 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor onder meer bouw en woonrijp maken van de woningbouwlocatie, het laatste deelproject van het voorzieningencluster.

De geactualiseerde grondexploitatie sluit op een verwacht nadelig exploitatieresultaat van €1.285.000,= (netto contante waarde per 1 januari 2018) waarvoor een voorziening is getroffen.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.3.3. Beheersaspect tijd

De grondverkoop staat gepland in 2018. Het bestemmingsplan moet nog in procedure. Hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk. Dit kan de planning nog vertragen.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.3.4. Beheersaspect organisatie

Het proces van de drie deelprojecten wordt op hoofdlijnen besproken en bestuurd in het portefeuilleoverleg met de verantwoordelijk wethouder.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.3.5. Beheersaspect informatie

Voor de ontwikkeling van het voorzieningencluster Heerjansdam is een klankbordgroep opgericht. In de klankbordgroep hebben een aantal direct omwonenden zitting. Ook de dorpsraad is in deze klankbordgroep vertegenwoordigd. In de klankbordgroep wordt de ontwikkeling van het voorzieningencluster besproken. De klankbordgroep is positief over de woningbouw ontwikkeling.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.3.6. Beheersaspect kwaliteit

Stap voor stap wordt het voorzieningencluster gerealiseerd. De samenhang binnen het project wordt bewaakt door de stedenbouwkundige van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4 PROJECT ONDERDIJKSERIJWEG

Het project Onderdijkserijweg (ORW) bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : definitief ontwerp en uitvoering fase (Zuidelijke Driehoek) en afgerond (Dijkpark)

In het startdocument ORW is de doelstelling en het resultaat als volgt gedefinieerd:

"middels het zoveel mogelijk uitplaatsen van de bestaande bedrijvigheid komen tot een herstructurering van het plangebied door het toevoegen van woningen en groen, dat moet leiden tot een aantrekkelijke stedelijke woonbuurt met een dorpse karakteristiek; opleveren van een aantrekkelijke en herkenbare stedelijke woonbuurt met een eigen identiteit, aansluitend op de nog aanwezige kleinschaligheid en dorpse karakteristieken. De nieuwe woonbuurt levert een positieve bijdrage aan de verbindingen binnen en de beeldkwaliteit van het stadscentrum."

3.4.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Over de afgelopen periode, waarover wordt gerapporteerd, is er over het deelproject Zuidelijke Driehoek het volgende nieuws te melden:

- De bouw van de eerste fase van 19 woningen is gereed, de woningen zijn alle in juli 2017 opgeleverd.
- De bouw van de 2^{de} fase is inmiddels gestart en wordt naar verwachting in 2018 afgerond.
- Het Definitief Ontwerp van de openbare ruimte is gereed, het bestek is gemaakt en het is inmiddels ook aanbesteed. De uitvoering geschiedt in meerdere fasen, het eerste deel is inmiddels gereed.

3.4.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

De gemeente dient nog resterende werkzaamheden uit te voeren (herinrichting openbaar gebied en plaatsen fundering op erfgronden). Deze vinden in meerdere fasen en voornamelijk plaats bij de afbouw van de woningen. Omdat de levering en betaling van de bouwgrond al in 2010 heeft plaatsgevonden zijn de financiële risico's beperkt. De geactualiseerde GREX sluit op een verwacht verlies van € 600.000 (n.c.w. per 1 januari 2018) waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Dit bedrag is €68.000 lager dan in de vorige rapportage is aangegeven. Dit verschil ontstaat vooral doordat enkele geraamde kosten meevallen.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.4.3 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

Het bouwterrein is verkocht, geleverd aan- en in 2010 betaald door de ontwikkelaar. De bouw van de woningen in fase 2 is in april 2018 gestart. Bij een voorspoedige bouw van de woningen kan het project wellicht nog in 2018 afgerond worden.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.4 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

De werkzaamheden worden uitgevoerd met een klein projectteam.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.5 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

De bewoners van de opgeleverde 19 woningen in fase 1 en de directe burens aan de Onderdijkserijweg zijn geïnformeerd over de uitvoering van het woonrijp maken. De omliggende percelen zijn voor de start van de bouw door BPD en/of haar aannemer geïnformeerd.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.6 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

De oorspronkelijke afspraken omtrent de kleinschaligheid blijven uitgangspunt voor de invulling van dit gebied. Door de gewijzigde marktomstandigheden hebben we over het programma en de fasering nieuwe afspraken moeten maken met BPD.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.5 PROJECT DEVELHOEK BAZUINSTRAAT

Het project Develhoek / Bazuinstraat bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : Definitiefase

In het startdocument is de doelstelling en het resultaat voor het gehele project als volgt gedefinieerd:

De doelstelling van het project is het realiseren van drie permanente lokalen met bijbehorende ruimten voor basisschool De Develhoek en gelijktijdig een gymzaal op de locatie van de te slopen noodlokalen bij

de basisschool De Notenbalk, alsmede het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

14 februari 2017 heeft de raad besloten dat de schoolbesturen de drie lokalen zelf realiseren.

3.5.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2015 besloten een permanente gymvoorziening in de wijk Heer Oudelands Ambacht (HOA) te realiseren met een maximum van € 80.000,-- aan kapitaallasten.

In september 2017 is aan de gemeenteraad voorgesteld de opdracht voor realisatie van een gymzaal voor de wijk Heer Oudelands Ambacht ongewijzigd uit te voeren op de Notenbalklocatie. Het wijkplatform en omwonenden van deze locatie zijn het niet eens met de keuze van de voorgestelde locatie. Tijdens de bespreking van het voorstel in de politieke markt van 26 september 2017 is gebleken dat er bij de fracties geen draagvlak is voor het voorstel. Het college heeft het voorstel ingetrokken.

De raad heeft nadien het college wel gevraagd een tweetal opties verder te onderzoeken. Namelijk een gymzaal aangebouwd tegen buurthuis 't Klankbord en een gymzaal gebouwd op de locatie bij basisschool de Notenbalk, met een verdiepte aanleg. Deze vraag is inmiddels nader uitgewerkt en aan de bewoners voorgelegd. Op basis van de reacties zal daarna de balans opnieuw worden opgemaakt en wordt een besluit genomen door de gemeenteraad.

De eerder gemaakte plankosten zijn overeenkomstig uw besluit bij de 2^{de} bestuursrapportage van 2017 volledig afgeboekt. Bij het nieuwe voorstel zullen de financiële consequenties van dit voorstel aan uw worden voorgelegd.

Het budget van € 79.210,-- voor sloop en afwaardering van de restant boekwaarde van de noodlokalen, dat in december 2015 beschikbaar is gesteld, blijft voor die bestemming beschikbaar. Het aanhelen van het schoolplein en de hekwerken valt binnen dit budget.

3.5.2 Beheersaspect geld

De financiële consequenties van de twee opties zijn in beeld en worden in de discussie meegenomen.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.5.3 Beheersaspect tijd

n.v.t.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.5.4 Beheersaspect organisatie

n.v.t.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.5.5 Beheersaspect informatie

n.v.t.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.5.6 Beheersaspect kwaliteit

n.v.t. ○ ○ ○ ○ ○

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6 NOORDOEVERS

Noordoevers sanering en toekomstige ontwikkeling

Het project Noordoevers bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : Beheerfase/initiatieffase
Planfase : Beheer/initiatief

Op 10 september 2013 heeft de gemeenteraad onder andere ingestemd met:

- Het niet actief ontwikkelen van het gebied Noordoevers-Transformatiezone.
De ontwikkeling van het gebied werd onder de marktomstandigheden in 2013 als niet haalbaar gezien binnen de gestelde financiële kaders.
- Het deelnemen aan toekomstige ontwikkelingen.
Een groot deel van het plangebied ligt de gemeentegrenzen van Zwijndrecht en de gemeentewerf is eigendom van de gemeente Zwijndrecht. De zeggenschap op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen ligt bij de Zwijndrechtse Gemeenteraad. Ontwikkelingen op het grondgebied van Zwijndrecht van het Noordoevers gebied hebben grote invloed op de gemeente.
- De op hoofdlijnen benoemde uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen.
De ontwikkeling als hoogwaardig woongebied past het beste in het ruimtelijk regionaal beleid. Indien dit op de lange termijn niet haalbaar is kan in lijn met de besluitvorming met de besluitvorming alsnog worden gezocht naar een alternatief programma.

3.6.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

De afgelopen jaren hebben voor het Noordoevers gebied vooral in het teken gestaan van beheren van de gemeentelijke gronden. Vanuit de Woonvisie en de Groeiagenda van de Drechtsteden is de ontwikkeling van dit gebied weer aan de orde gekomen. Maar ook uit markt is er nu weer vraag naar de mogelijkheden van dit gebied. De stuurgroep Noordoevers, bestuurlijke vertegenwoordiging uit Ambacht, Zwijndrecht, Dordrecht en Papendrecht, heeft dan ook

besloten om te onderzoeken hoe woningbouw gerealiseerd kan worden op Noordoevers. Hierbij wordt nadrukkelijk naar de markt gekeken. Wij verwachten u op korte termijn een voorstel te kunnen doen over de gewenste aanpak. Daarvoor zal waarschijnlijk in eerste instantie een nader voorbereidingskrediet nodig zijn. Ook daarover en over de financiële consequenties van de activiteiten rond het beheer van het gebied, zullen wij u een nader voorstel doen.

3.6.2 Beheersaspect geld

Het onderzoek doen naar de mogelijkheid van woningbouw op Noordoevers kost geld. Hiervoor is geen ruimte binnen de in 2013 opgestelde beheerexploitatie. *Hiervoor zal dus een nieuw besluit van uw raad nodig zijn.*

Risico: ● ● ● ● ●

3.6.3 Beheersaspect tijd

NVT.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.4. Beheersaspect organisatie

Er een Stuurgroep en projectteam Noordoevers.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.5. Beheersaspect informatie

NVT

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.6. Beheersaspect kwaliteit

NVT

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

4. FINANCIËN

Deze rapportage sluit cijfermatig aan bij de jaarrekening 2017. Over het totaal van de projecten is nog steeds sprake van een potentieel dekkingoverschot. Als de projecten volgens de huidige calculaties gerealiseerd zijn, en de reserves tot het gewenste niveau zijn aangevuld, dan resteert er in 2022 een vrije reserve van circa €3.3 miljoen (eindwaarde). Dit bedrag is €0,5 lager dan het resultaat dat wij u in de vorige rapportage hebben gemeld. Dit verschil ontstaat door de extra rentekosten die door de winstuitname van Bakestein ontstaan. Daarbij is de verwachting dat er de komende jaren nog meerdere malen een winstuitname zal moeten plaatsvinden. Ook dat zal dan weer gevolgen hebben voor het te verwachten eindresultaat. Op dit moment kunnen wij daarover echter nog geen uitspraken doen, omdat die gevolgen sterk afhankelijk zullen zijn van de omvang en het moment waarop die winstuitname zal plaatsvinden.

Risico's:

Bij de begroting voor 2018 is het risicoprofiel van de projecten geactualiseerd. De grootste risico's in de lopende projecten betreffen nog steeds marktrisico's. Wij werken gericht aan een vermindering van deze risico's. Bij een van onze grootste risico's, Euryza, is door de recente taxaties voor de bouwdelen A/B en C/D het risico op de haalbaarheid van de grondwaarde sterk verminderd. Bovendien lijken er op basis van de planning van de ontwikkelaar mogelijkheden voor een uitbreiding van het woningbouwprogramma. Deze eventuele positieve ontwikkeling is nog niet in de cijfers verwerkt omdat er nog

te veel onzekerheden zijn wat betreft de haalbaarheid daarvan. De uiteindelijke invulling van het woningbouwprogramma blijft echter sterk afhankelijk van de marktsituatie en daarmee ook nog een belangrijk risico.

Bij het project Bakestein zijn de risico's toegenomen. Enerzijds omdat door de winstuitname de boekwaarde toeneemt en er dus een groter renterisico ontstaat voor de verdere looptijd. Anderzijds doordat er door bedrijven steeds meer maatwerk wordt gevraagd en er daardoor het risico ontstaat dat er versnippering bij de resterende kavels ontstaat. Hierdoor kan er mogelijk minder grond worden verkocht. Voor wat betreft de woningbouw bij het Voorzieningencluster is het risico aanmerkelijk afgenomen, door de voortgang van het project wordt naast de grotere zekerheid over de opbrengsten, ook het risico op hogere investeringskosten kleiner.

Een mogelijk nieuw risico vormt de ontwikkeling van de rente. Door de voorschriften is het niet langer toegestaan een vast percentage te hanteren, maar moet er jaarlijks op basis van de werkelijke financieringskosten en de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen een nieuw rentepercentage worden berekend. De kans dat die schommelingen zich gaan voordoen is op dit moment nog niet goed in te schatten en ook de impact is niet aan te geven. Wij zullen dit aandachtspunt blijven volgen.

Weerstandsvermogen:

Voor de risico's van de diverse grondexploitaties en grote projecten van het grondbedrijf is een aparte risicoreserve (reserve weerstandsvermogen) ingesteld. Op basis van de verwachtingen bij het opstellen van de begroting voor 2018 zouden we een weerstandsvermogen nodig hebben van minimaal €600.000 en maximaal €700.000. Het risicoprofiel kan echter vanwege de hierboven genoemde ontwikkelingen rond de woningbouw bij het voorzieningencluster en rond Euryza positief worden bijgesteld. Hierbij moet wel bedacht worden dat de berekende bandbreedte het resultaat is van een sommatie van positieve en negatieve risico's en dus een indicatie geeft over de dekking van het totaal aan risico's. Op de korte termijn kunnen vooral de negatieve risico's bij de verliesgevende projecten van invloed zijn op onze reserves. Immers een toename van een

verwacht exploitatieverlies moet volgens de voorschriften ('voorzichtigheidsbeginsel') direct genomen worden en heeft dus direct gevolgen voor het eigen vermogen. Het gaat hierbij, vanwege de omvang, vooral om het project Euryza.

De mogelijke teruggaaf van de BTW over de investeringen in het LOC-schoolgebouw (een positief risico) heeft een relatief groot, in dit geval voordelig, effect op het benodigde weerstandsvermogen. Op 30 mei 2016 heeft de Rechtbank geoordeeld dat de naheffingsaanslag ten onrechte is opgelegd. Het Gerechtshof heeft echter op 25 april 2017, nadat de Belastingdienst een hoger beroep had ingesteld, de uitspraak van de Rechtbank vernietigd. Wij hebben inmiddels beroep in cassatie ingesteld tegen de uitspraak van het Gerechtshof bij de Hoge Raad. De Hoge Raad zal naar verwachting in voor oktober 2018 arrest wijzen. Nadat de Hoge Raad arrest heeft gewezen vervalt dit onderdeel in het risicoprofiel. Op basis van de analyse bij de begroting 2018 zou de ondergrens dan op een niveau van € 1,2 miljoen uitkomen. Bij de jaarrekening 2017 wordt voorgesteld de vrijval uit de voorziening stedelijke ontwikkeling, die mogelijk is geworden door de lagere verliesverwachting van de projecten Euryza, Onderdijkserijweg en Voorzieningencluster, toe te voegen aan de reserve weerstandsvermogen. Hierdoor is die reserve daarna voldoende om het bedrag van de €1,2 miljoen aan risico's op te vangen.

Reservepositie:

Door de winstuitname bij Bakestein is de reservepositie aanmerkelijk verbeterd. De winst is in eerste instantie gebruikt om de reserve grote projecten op het uiteindelijk benodigde niveau te brengen. Dit was ook door een wijziging in de voorschriften noodzakelijk. De eerder in 2017 voorziene tijdelijke aanvulling van de reserve grote projecten uit de algemene reserve van €1,3 miljoen kon hierdoor achterwege blijven.

De vrijval van bedragen uit de voorziening stedelijke ontwikkeling, totaal bijna €1,1 miljoen is gebruikt om de reserve weerstandsvermogen op peil te brengen, waarmee ook deze reserve op het vereiste niveau is gebracht.

Daarnaast blijft er nog een bedrag van €844.000 over in de reserve gerealiseerde winstpotentie. Dit is een in principe vrij besteedbare reserve.

Conclusie:

Door de winstneming uit Bakestein is de vermogenspositie van het grondbedrijf voor de korte termijn verbeterd. Op langere termijn heeft deze winstneming een negatief effect op het te verwachten dekkingsoverschot. De verlaging van de voorziening stedelijke ontwikkeling heeft daarnaast een positief effect op de reservepositie, hiermee kon het weerstandsvermogen op het theoretisch benodigde bedrag worden gebracht.

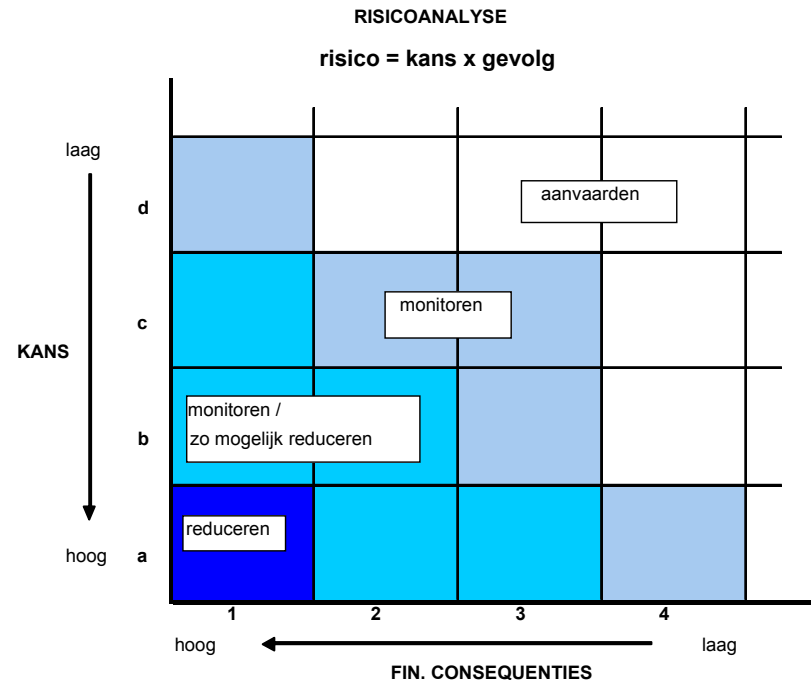
Door deze ontwikkelingen en door de gunstige ontwikkelingen in de markt gaat er langzaam enige ruimte ontstaan die voor nieuwe risico's ingezet zou kunnen worden.

Bijlage 1: Gevoeligheidsanalyse projecten

De bijgaande risicoanalyse is een eerste aanzet om de kans op financiële problemen nader in beeld te krijgen. De benadering is nog niet volledig objectief, omdat de inschatting van de kans op een bepaalde omstandigheid op basis van ervaring en intuïtie wordt geschat. Desondanks levert het een bruikbaar beeld op. Zoals vermeld in hoofdstuk 4 wordt voor alle projecten het risico op een bepaalde omstandigheid in beeld gebracht. Deze omstandigheden zijn:

- toename van de investeringskosten;
- afname van de grondwaarde (minder opbrengsten);
- een langere doorlooptijd (vertragingen).

Het betreft enkel de kans op een negatieve ontwikkeling (het tegenovergestelde kan ook). De kans dat zich zo'n negatieve omstandigheid voordoet (4 niveaus van laag naar hoog) in relatie tot de omvang van de consequenties (ook 4 niveaus van laag naar hoog)



hoog) wordt gedefinieerd als het risico. Samengevat levert dit de volgende rekensom: kans maal gevolg is risico. Ook het risico wordt ingeschaald in 4 niveaus. Aan elk niveau worden acties gekoppeld:

- niveau 1 : risico aanvaarden;
- niveau 2 : risico monitoren;
- niveau 3 : risico monitoren en zo mogelijk reduceren;
- niveau 4 : risico reduceren (ingrijpen).

