

BESTUURLIJKE VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECTEN

april 2019

TEAM PROJECTEN



SAMENVATTING

Deze voortgangsrapportage geeft een overzicht van de lopende grote projecten.

Binnen de lopende projecten zijn de volgende ontwikkelingen te melden:

Bakestein:

Sinds de vorige rapportage zijn er 2 kavels verkocht en is er voor 1 kavel vrijwel zeker een optieovereenkomst. Daarnaast is er eind 2018 nog een aanbidding gedaan, die op korte termijn waarschijnlijk wordt gevolgd door een optie. Ook hebben wij eind 2018 besloten in samenwerking met een grote regionale bedrijfsmakelaar de promotie en acquisitieactiviteiten uit te breiden.

Euryza:

De ontwikkeling van Euryza loopt volgens de planning. De bouw van de eerste twee blokken loopt voorspoedig. De bouw van de volgende twee blokken is in april gestart, van de 27 beschikbare appartementen zijn er 21 verkocht.

Voor het daarna volgende bouwblok van 18 eengezinswoningen is een aanbidding ontvangen. Overeenkomstig de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken worden deze woningen nu getaxeerd, waarna een definitieve grondwaarde kan worden vastgesteld. Ook financieel verloopt dit project goed, bij de jaarstukken is de grondexploitatie geactualiseerd, waardoor het verwachte verlies ten opzichte van de jaarstukken 2017 met €1,8 miljoen kan worden beperkt tot €6.575.000. Ten opzichte van de begroting 2019, waarin wij de bovenstaande ontwikkeling ook al verwachtten is dat overigens een hoger tekort van ongeveer €275.000 omdat de grondwaarde rond de eengezinswoningen lager is dan verwacht. Wel hebben wij daarbij de planperiode met een jaar verlengd omdat in de praktijk wel steeds blijkt dat de vaststelling van de grondprijs per fase langer duurt dan verwacht.

Voorzieningencluster Heerjansdam:

Het bouwrijp maken zal op korte termijn worden afgerond. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is verleend en zal op 18 mei onherroepelijk worden. De verwachting is dat de grond voor eind juni door de ontwikkelaar wordt afgenomen, waarna

de bouw van de woningen kan starten. Na een bouwperiode van ongeveer een jaar, kan dan rond de zomer van 2020 de openbare ruimte worden ingericht en kan het project worden afgerond.

Onderdijkserijweg

Dit project nadert zijn voltooiing. De laatste woningen zijn opgeleverd en de inrichting van het openbaar gebied kan worden afgerond.

Noordoevers:

Op korte termijn zullen wij u nadere voorstellen doen over het vervolg van dit project, deze voorstellen zijn gericht op de door u in het raadsprogramma gewenste ontwikkeling van het gebied. De eerste stap daarbij zal zijn het beëindigen van de huidige samenwerking met H I Ambacht, Dordrecht en Papendrecht, die was gericht op het tijdelijke beheer van het gebied. Hierover is op het niveau van de Stuurgroep reeds overeenstemming bereikt. Daarnaast is er inmiddels een concept plan van aanpak opgesteld voor het vervolg, ook hierover ontvangt u op korte termijn een concreet voorstel.

Gymzaal Heer Oudelands Ambacht:

Op 13 november 2018 heeft uw raad besloten een verdiepte gymzaal te realiseren bij het Kindcentrum De Notenbalk. Op 9 april heeft uw hiervoor een voorbereidingskrediet verstrekt, waardoor het project nu een doorstart heeft gekregen

BTW schoolgebouw (LOC@)

De consequenties van het arrest van Hoge Raad van 19 oktober, waarbij de afwikkeling van dit arrest verwezen naar het gerechtshof Amsterdam, zijn door onze adviseur in beeld gebracht. Op basis daarvan hebben wij getracht met de Belastingdienst tot een compromis te komen over de afwikkeling van dit arrest. Dit heeft echter niet tot een acceptabele oplossing geleid, zodat nu het juridische traject bij het gerechtshof Amsterdam voortgezet wordt. De uitkomst blijft daarom nog wel enige tijd onzeker.

Overige ontwikkelingen:

Nadat uw raad In september 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld voor de ontwikkeling van de locatie Buizerdstraat, is het schoolgebouw inmiddels gesloopt en werken

wij aan het opstellen van een concept bestemmingsplan, een concept verkoopovereenkomst en de aanbestedingsstukken. Wij verwachten in juli daarover een nader besluit te kunnen nemen. Voor de ontwikkeling van de Van 't Hofflocatie heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Wij zijn nu, overeenkomst de wens van uw raad, met de ontwikkelaar in gesprek over de mogelijkheden voor het behoud van de bestaande boerderij. Wij hebben u met een brief nader geïnformeerd over de stand van zaken.

De definitieve overeenkomst voor de verkoop van De Toorts is vrijwel gereed. De uitwerking van de laatste details, op verzoek van de ontwikkelaar een gefaseerde levering, blijken meer tijd te kosten dan wij vooraf hadden ingeschat. Op zijn vroegst zal in september 2019 de overdracht van de eerste fase van de grond kunnen plaatsvinden. Voor de tweede fase dient eerst het bestemmingsplan te worden aangepast, wij verwachten de overdracht van deze fase niet voor medio 2020.

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. De nieuw te bouwen woningen bij het Voorzieningencluster in Heerjansdam worden gasloos gerealiseerd. Dat geldt ook voor de nieuw te bouwen woningen bij de Toorts. Met de ontwikkelaar van Euryza is afgesproken dat voor de fases na de blokken AB en CD, bouwen zonder gasaansluiting, overeenkomstig de gewijzigde regelgeving, uitgangspunt zal zijn.

Financiën:

De prognoses van de projectresultaten van de vier in exploitatie genomen projecten (Euryza, Bakestein, Voorzieningencluster en Onderdijkserijweg) zijn ook bij de jaarstukken over 2018 weer geactualiseerd. De vrije reserve zal na afronding van deze projecten eind 2023 met € 2,3 miljoen gegroeid zijn tot een bedrag van €4,5 miljoen (eindwaarde 31-12-2023). Bij onze prognose in juli 2018 voor de begroting van 2019 gingen wij nog uit van €4,8 miljoen (eindwaarde 31-12-2023). Deze afname is vooral het gevolg van het gewijzigde resultaat van Euryza. Daardoor was de afname van de

verliesvoorziening in 2018 minder dan het bedrag waarvan bij de begroting van 2019 was uitgegaan, waardoor de toevoeging aan de reserve gerealiseerde winst lager is geworden.

De financiële gevolgen van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2016 zijn in samenwerking met een fiscalist in beeld gebracht. Voor 2016 en 2017 verwachten wij geen vennootschapsbelastinglast. Voor 2018 is er nog geen inschatting gemaakt. Ook heeft nog geen afstemming met de Belastingdienst plaatsgevonden, dus zekerheid over onze inschattingen is er nog niet.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	ORGANISATIE	6
3.	DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN	7
	3.1 BAKESTEIN	8
	3.2 EURYZA.....	10
	3.3 VOORZIENINGENCLUSTER HEERJANS DAM.....	11
	3.4 PROJECT ONDERDIJKSERIJWEG.....	12
	3.5 GYMZAAL HEER OUDELANDS AMBACHT	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 (Develhoek/Bazuinstraat)
- 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 jaarstukken 2018 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

met de betrokkenen in de organisatie uitwerken, zodat we gesteld staan voor die opgaven.

De werkzaamheden van het team Projecten is nog steeds aan het veranderen. Naast de begeleiding van de "grote projecten" en de kleinere ontwikkelingen (Toorts, Buizerdstraat, Van 't Hofflocatie), komt er steeds meer vraag naar het vroegtijdig meedenken over de haalbaarheid en consequenties van beleidsmatig gewenste nieuwe ontwikkelingen. Dat is ook een gewenste ontwikkeling, zodat we aan de voorkant integraal de goede afwegingen kunnen maken. Zeker met het huidige raadsprogramma zal er op diverse terreinen meer inzet nodig zijn. Voorbeelden zijn Veerplein, Spoorzone, Loveldterrein, Passage, herontwikkeling De Rank..

Zeker voor de Spoorzone, gaat dit iets betekenen voor de inzet vanuit het team Projecten, zowel wat betreft de beschikbare capaciteit, maar vooral ook in de hierbij noodzakelijke werkwijze waarbij veel meer dan tot nu toe nodig was de samenwerking met andere disciplines binnen de organisatie gezocht moet worden.

Daarnaast eisen ontwikkelingen als duurzaamheid, klimaatadaptatie, maar ook regelgeving (Vennootschapsbelasting, BBV wijzigingen en de daarmee samenhangende accountantscontrole) extra aandacht.

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de capaciteit. Op onderdelen zal de huidige capaciteit niet afdoende zijn. De ontwikkelingen zullen ook iets betekenen voor de werkwijze, waarbij wij een nog meer integrale aanpak voorstaan.

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. Gelet op de grote opgave op het gebied van woningbouw, gaat dat iets extra's vragen van onze (project)organisatie. Komende periode zullen we dat

3. DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN

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

		initiatief		definitie		ontwerp										voorbereiding		realisatie		risico's															
PROJECTENOVERZICHT behoort bij bestuurlijke voortgangsrapportage oktober 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	probleemanalyse	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																																		
gymzaal Heer Oudelands Ambacht	GJ Voerman																																		
L.O.C BTW	P van Bekkum																																		

VOORTGANG		MIJLPALLEN		MATE VAN FBEHEERSASPECTEN		
	= 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: in 2016 en 2017 zijn 3 kavels verkocht. In 2018 is een kavel verkocht, begin 2019 eveneens. Daarnaast is er op korte termijn voor nog een kavel een optieovereenkomst te verwachten en zal een aanbieding worden omgezet in nog een optie. De afwikkeling van de diverse aanvragen kost overigens meer tijd dan wij hadden ingeschat, waardoor de resultaten in 2018 moesten worden bijgesteld met als gevolg dat ook de, verplichte, tussentijdse winstneming moest worden bijgesteld.

Het bovenstaande betekent dat er nog 8 kavels beschikbaar zijn binnen het project Bakestein (1 kavel in fase 1 en 7 kavels in fase 2). Hoewel er regelmatig partijen zijn die oriënterende informatie opvragen is er ter ondersteuning van de verkoop van de kavels een nieuw plan van aanpak promotie en acquisitie opgesteld om de verkoop van de kavels extra impulsen te geven. Daarbij hebben wij een grote regionale bedrijfsmakelaar ingeschakeld.

Wij hebben al eerder aangegeven dat het proces om te komen tot concrete verkopen wel een erg arbeidsintensief proces is geworden. Dit blijft een gegeven. 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.

Het bestemmingsplan Bakestein wordt in 2019 herzien (alle bestemmingsplannen worden periodiek herzien en momenteel gaat dat gebeuren voor Bakestein). Hierbij zal het bestemmingsplan aangepast worden aan de huidige inzichten en zullen eventuele beperkingen die de verkoopmogelijkheden van de kavels beperken maar geen afbreuk doen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein geschrapt of gewijzigd worden.

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 zijn in 2018 marktconform gebleken en ongewijzigd vastgesteld, in 2019 zullen wij deze prijzen opnieuw, laten, beoordelen.

3.1.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

De voor de geactualiseerde grondexploitatie sluit op een verwacht exploitatieresultaat van €2.2 miljoen voordelig (netto contante waarde 1 januari 2019).

De totaal geraamde uitgaven bedragen €27 miljoen, de geraamde inkomsten €34 miljoen. In de jaren 2019 tot aan de afronding van het project (eind 2023) verwachten we hiervan respectievelijk nog 5% en 28% 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 2018 uitgegeven: € 21.102.430
Op basis van de ramingen in de geactualiseerde grondexploitatie verwachten we dat het op dit moment resterende krediet ad € 240.017 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 (40.916 m² met een waarde van € 9.485.530 per 1 januari 2019), 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 de 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. Wij hebben gelet op de huidige stand van de verkopen de planperiode bij de begroting van 2019 met een jaar verlengd tot 2023.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.4 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.1.5 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.1.6 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

De kwaliteitseisen uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (uit 2001) worden in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Bakestein 2019 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 appartementen, aansluitend op het naastgelegen Crescent is eind 2017 gestart. De werkzaamheden lopen voorspoedig en naar verwachting zullen in het 2^e kwartaal van 2019 de eerste woningen worden opgeleverd. Ook de bouw van het volgende appartementencomplex, blok C en D groot 27 woningen, is inmiddels gestart.

Wij hebben de aanbieding van Blok L en M groot 15 eengezinswoningen en 3 gestapelde woningen, begin dit jaar ontvangen. Op dit moment wordt, overeenkomstig de vastgelegde procedure, door een taxateur de grondwaarde bepaald. Wanneer alles (qua aanbieding en verkoop) naar verwachting verloopt zal de bouw van deze woningen in 2019 starten en zullen deze woningen, samen met die van Blok C en D, tegelijk in 2020 opgeleverd worden. Daarmee is het bouwprogramma voor de 1^e fase van Euryza afgerond. Het openbaar gebied wordt in meerdere fasen aansluitend op de bouw van de woningen door de ontwikkelaar aangelegd.

Inmiddels zijn de stedenbouwkundige plannen voor de 2^{de} fase beoordeeld en is ook de wijziging van het bestemmingsplan, welke nodig was, door de raad vastgesteld.

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

3.2.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

In de vorige rapportage hebben wij u al gemeld dat we de grondexploitatie hebben aangepast aan de hand van de tot nu toe gerealiseerde opbrengsten, het inmiddels via het aangepaste bestemmingsplan mogelijk gemaakte aantal woningen en een langere planperiode. In de nu geactualiseerde grondexploitatie hebben wij, gelet op de recente aanbieding voor de eengezinswoningen, de geraamde grondwaarde van die woningen naar beneden bijgesteld. Op basis van de uitkomsten van de taxatie moet blijken of deze aanpassing juist is geweest.

De geactualiseerde grondexploitatie sluit nu op een verwachte verlies van € 6.575.000 miljoen (n.c.w. per 1 januari 2019) waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Een negatief verschil van € 275.000 ten opzichte van de verwachte uitkomst in de vorige rapportage. 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 2024 gereed is. Dit is mede een gevolg vanwege grote drukte in de ontwikkelingsmarkt en lange levertijden bij de bouwers. Om dit te bereiken zullen wij in ieder geval de ontwikkelaar actief moeten blijven benaderen. Het realiteitsgehalte van deze aanneme is sterk afhankelijk van de verkoopresultaten en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

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 : voorbereiding uitvoering

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 afgerond. Het plan van de geselecteerde ontwikkelaar omvat 5 patio-woningen en 18 twee-onder-een kapwoningen, die zonder gasaansluiting zullen worden gerealiseerd. De uiteindelijke bieding is in de grondexploitatie verwerkt.

Voor het probleem van de verontreinigde grond waarin ook PFOA is aangetroffen is, in afwachting van nadere duidelijkheid wat betreft de regelgeving, een tijdelijke oplossing gevonden.

Het bouwrijp maken is inmiddels volop aan de gang, naar verwachting is dat medio mei afgerond. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt naar verwachting half mei onherroepelijk.

De verkoopovereenkomst is eind 2018 ondertekend. Met de ontwikkelaar worden nu afspraken gemaakt over de overdracht van de grond en wij verwachten dat die eind juni kan plaatsvinden. De bouw neemt ongeveer een jaar in beslag. Rond de zomer van 2020

zal dan de openbare ruimte ingericht zijn en kan het project worden afgerond.

De geactualiseerde grondexploitatie sluit daarom met een verlies van €1.500.000 (n.c.w. 1 januari 2019). Dit is, door een actualisatie van de diverse ramingen, ongeveer €35.000 lager dan in de vorige rapportage gemeld.

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 €1.500.000,= (netto contante waarde per 1 januari 2019) waarvoor een voorziening is getroffen. .

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.3.3. Beheersaspect tijd

Als er geen bezwaren komen tegen de omgevingsvergunning, worden geen bijzonderheden meer verwacht

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 2^{de} fase, 14 woningen, is inmiddels afgerond.
- De openbare ruimte wordt in meerdere fasen, volgend op de bouw van de woningen opgepakt. De oplevering van het openbaar gebied zal nog op korte termijn plaatsvinden, waarmee dit project dan kan worden afgerond.

3.4.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

De nog resterende werkzaamheden (herinrichting openbaar gebied) zijn vrijwel afgerond. De financiële risico's zijn zeer beperkt. De geactualiseerde GREX sluit op een verwacht verlies van € 612.000 (n.c.w. per 1 januari 2019) waarvoor een verliesvoorziening is getroffen.

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. De oplevering van de openbare ruimte van het project zal, op korte termijn plaatsvinden.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.4 Beheersaspect organisatie

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.5 Beheersaspect informatie

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.6 Beheersaspect kwaliteit

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.5 PROJECT GYMZAAL HEER OUDELANDS AMBACHT

Het project Gymzaal Heer Oudelands Ambacht bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerpfase

In november 2018 is de doelstelling van dit project opnieuw gedefinieerd:

De doelstelling van het project is het realiseren van een verdiepte gymzaal voor het onderwijs met bijbehorende ruimten bij het kindcentrum De Notenbalk.

3.5.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Na besluitvorming over de gewijzigde opdracht en het voorbereidingskrediet is gestart met de voorbereiding van het project. Als eerste zal een schetsontwerp worden opgesteld dat aan de gestelde eisen voldoet. Over dit plan zal met omwonenden en het onderwijs worden gecommuniceerd.

3.5.2 Beheersaspect geld

Op 13 november 2018 heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van het uitvoeringsprogramma 2019-2022 besloten een verdiepte gymzaal te realiseren, waarbij de kapitaalslasten zijn opgenomen in de begroting. Uitgegaan wordt van lasten (inclusief beheerskosten) van € 145.000 per jaar in 2019-2022.

De in 2018 gemaakte voorbereidingskosten zijn in de jaarrekening 2018 afgeboekt.

Op 9 april 2019 is door de raad een voorbereidingskrediet verstrekt van € 150.000. Het voorbereidingskrediet wordt verrekend met het te zijner tijd definitief vast te stellen krediet, waarvoor genoemde € 145.000 zijn geraamd.

De kosten zijn begin 2018 geraamd op modellen en nog niet op een concreet ontwerp. Nadien zijn de bouwkosten opnieuw gestegen. De bouwkosten van het ontwerp zullen voor de aanvraag van het krediet opnieuw worden berekend.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.5.3 Beheersaspect tijd

Bij de doorstart van het plan is een nieuwe planning opgesteld. Hierin zijn de volgende data opgenomen:

- definitiefase tot mei 2019
- oplevering voorlopig ontwerp (ontwerp fase) oktober 2019
- oplevering definitief ontwerp (ontwerpfase) maart 2020
- omgevingsvergunning (voorbereidingsfase) juli 2020
- aanbesteding (voorbereidingsfase) oktober 2020
- realisatiefase tot juli 2021

Risico: ● ● ● ○ ○

3.5.4 Beheersaspect organisatie

We gaan aan de slag met een projectgroep en een bouwteam.

De projectgroep onder voorzitterschap van een projectmanager is verantwoordelijk voor het overleg met opdrachtgevers, de afstemming binnen de gemeentelijke organisatie, advisering aan college en raad, externe communicatie en het verstrekken van opdrachten.

Het bouwteam met een bouwmanager, de architect, een vertegenwoordiger van het Team Vastgoed en Accommodaties zullen met betrokken adviseurs de planvorming en de aanbesteding voorbereiden.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.5.5 Beheersaspect informatie

Met omwonenden en school zal overleg plaatsvinden aan de hand van een schetsontwerp. Er is weliswaar veel weerstand in de buurt, maar het plan wordt ontwikkeld binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.5.6 Beheersaspect kwaliteit

De gymzaal moet voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een gymvoorziening voor het onderwijs ("Normering gymnastieklokalen en sportzalen / delen van sportzalen met schoolgebruik" van de Koninklijke Vereniging van Leraren Lichamelijk Opvoeding KVLO). De gymzaal moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De gymzaal zal tevens moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en de wettelijke eisen waaraan de omgevingsvergunning voor de gymzaal moet voldoen.

Bij de voorbereiding en de uitvoering van het project moet worden voldaan aan de voorgeschreven eisen voor duurzaamheid. Onderzocht wordt welke duurzaamheids-maatregelen aanvullend meegenomen kunnen worden.

Bij de planvoorbereiding en bij de aanbesteding worden maatregelen genomen die de risico's voor de toekomstige beheerder, bijvoorbeeld ten aanzien van de waterdichte constructies beneden maaiveld, moeten voorkomen. De risico's van het verdiepte bouwen zijn al wel in grote lijnen in beeld, maar moeten nog verder worden uitgewerkt.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.6 NOORDOEVERS

Noordoevers sanering en toekomstige ontwikkeling

Het project Noordoevers bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : Beheerfase/initiatieffase
Planfase : Beheer/initiatief

In het raadsprogramma heeft u de volgende opdracht opgenomen:
In de komende vier jaar komt het project Noordoevers tot ontwikkeling. Hiervoor maken wij ons sterk. Noordoevers kan door mogelijkheden om (dure) woningen te realiseren een bijdrage leveren aan de groeiagenda

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. Na de vaststelling van het raadsprogramma hebben wij, samen met de drie andere gemeenten waarmee wij een samenwerkingsverband zijn aangegaan, onderzocht op welke wijze deze opdracht het beste uitgevoerd zou kunnen worden. Snelheid en eigen verantwoordelijkheid waren daarbij belangrijke punten. In de Stuurgroep Noordoevers is vrij snel en unaniem de conclusie getrokken dat het project door de gemeenten H I Ambacht en Zwijndrecht zelfstandig ontwikkeld moet worden en dat de huidige samenwerking daar weinig of niets extra's aan zou bijdragen. Er zijn daarop door de Stuurgroep voorstellen ontwikkeld om de samenwerking te beëindigen en de gemaakte kosten te verevenen. Op korte termijn zal het college een besluit nemen over die voorstellen en uw raad op basis daarvan een besluit vragen. Wij verwijzen u daarom verder naar dat raadsvoorstel.

Daarnaast zijn wij zelf aan de gang gegaan met het opstellen van een plan van aanpak voor de verdere ontwikkeling. Wij streven er naar in oktober / november 2019 u een masterplan / nota van uitgangspunten voor te kunnen leggen.

3.6.2 Beheersaspect geld

In theorie zou, op basis van de taxatie die in het kader van de ontbinding van de samenwerking heeft plaats gevonden, een sluitende exploitatie mogelijk moeten zijn. Of dat inderdaad zo is kan pas beoordeeld worden als er meer duidelijkheid is over de uiteindelijke planvorming. Hierover komt meer duidelijkheid na het masterplan / nota van uitgangspunten.

Risico: ● ● ● ● ○

3.6.3 Beheersaspect tijd

Ook hierover komt pas meer duidelijkheid na het masterplan / nota van uitgangspunten. Voorlopig vormt dit echter nog geen risico, omdat er nog geen besluiten zijn genomen over het tijdspad en dat op zich geen invloed heeft op de haalbaarheid van het project.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.4. Beheersaspect organisatie

Hierover komen nadere voorstellen in het masterplan / nota van uitgangspunten.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.5. Beheersaspect informatie

NVT

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.6. Beheersaspect kwaliteit

Komt aan de orde in het masterplan / nota van uitgangspunten.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

4. FINANCIËN

Deze rapportage sluit cijfermatig aan bij de jaarstukken 2018. Over het totaal van de vier in exploitatie genomen projecten is nog steeds sprake van een potentieel dekkingsoverschot. Als deze projecten volgens de huidige prognose gerealiseerd zijn resteert er eind 2023 een vrije reserve van €4,5 miljoen. Dit bedrag is ongeveer €0,3 miljoen lager dan we in de vorige rapportage hebben aangegeven. Dit komt vooral doordat het verwachte verlies van Euryza minder is afgenomen dan bij de begroting 2019 ingeschat. Hierbij past nog wel de waarschuwing dat dit bedrag pas echt hard is als de diverse projecten ook daadwerkelijk zijn afgerond zoals nu verwacht. Voor alle duidelijkheid wijzen wij er op dat de financiële consequenties van de overige in deze rapportage genoemde projecten in deze beschouwing niet zijn meegenomen. De mogelijke resultaten van Noordoevers, Buizerdstraat, Van 't Hofflocatie en gymzaal Heer Oudelands Ambacht, zijn nog onvoldoende onderbouwd om daarmee nu te reken.

Risico's:

Bij de begroting voor 2019 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. Daarbij hebben wij de onzekerheid over de mogelijke grondwaarde onder de eengezinswoningen bij Euryza eveneens verminderd door in de geactualiseerde grondexploitatie met een lagere opbrengst hiervoor te rekenen, waardoor uiteraard wel het verlies is toegenomen. 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. Door de voortgang van het project Voorzieningencluster zijn de risico's verder afgenomen.

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 in te schatten.

Daarnaast is er sprake van sterk stijgende kosten in de markt. Echter gelet op de fases waarin de meeste projecten zich bevinden en gelet op de met Euryza gemaakte vaste afspraken over de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte, is dit risico voor de lopende projecten beperkt.

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 2019 zouden we een weerstandsvermogen nodig hebben van

minimaal €1.300.000 en maximaal €1.500.000. Het risicoprofiel is ten opzichte van de begroting niet aangepast.

De reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf bedraagt per 1 januari 2019 naar verwachting €1,3 miljoen, zodat er in theorie in ieder geval voldoende ruimte is om de risico's op te vangen. 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 is nog niet duidelijk. In 2018 heeft de Hoge raad een uitspraak gedaan, waarin we in ieder geval voor een deel in het gelijk zijn gesteld en de verdere afwikkeling is doorverwezen naar het gerechtshof in Amsterdam. Onze adviseur heeft de uitspraak bestudeerd en concludeert dat er nog steeds goede mogelijkheden zijn voor een positieve afloop, maar plaatst tegelijk ook wel kanttekeningen daarbij. Op verzoek van de Belastingdienst hebben wij getracht tot een compromis te komen, het uiteindelijke voorstel van de Belastingdienst was echter dermate ongunstig voor de gemeente, dat we hebben besloten de juridische procedure bij het gerechtshof door te zetten. Wij wachten deze procedure nu af en hebben daarom ook de huidige vorderingen in de jaarstukken 2018 niet aangepast. Ook het bedrag dat we in de reserve Grote Projecten gereserveerd hebben om de financiële gevolgen van een eventuele nadelige uitkomst van de procedure op te vangen hebben we gehandhaafd.

Reservepositie:

Het verwachte eindresultaat van de lopende projecten is nog steeds positief, zij het iets minder dan bij de vorige rapportage gemeld. Het verschil van ongeveer €0,3 miljoen is, zoals hier voor al is

aangegeven, vooral veroorzaakt door de aanpassingen in de grondexploitatie van Euryza.

De reserve Weerstandsvermogen is op het gewenste minimum niveau van €1,3 miljoen.

Vennootschapsbelasting:

Voor deze belastingplicht is het als eerste stap noodzakelijk inzicht te hebben in de "ondernemingsactiviteiten" die de gemeente uitvoert. De inventarisatie van deze activiteiten is afgerond en hieruit is gebleken dat bouwgrondexploitaties, en reststromen huishoudelijk afval als ondernemingsactiviteiten gelden waarvoor een vennootschapsbelastinglast geldt. De aangiften voor 2016 en 2017 zijn inmiddels in samenwerking met een fiscalist vrijwel afgerond. Hieruit blijkt voor die jaren geen te betalen vennootschapsbelasting, maar een te verrekenen verlies. Voor 2018 moeten we nog een inschatting maken. De aangiften en de inschattingen zijn zorgvuldig tot stand gekomen, maar nog niet met de Belastingdienst afgestemd. De definitieve aanslag kan afwijken van het nu ingeschatte bedrag. De hoogte van de verrekenbare verliezen kunnen we nog niet voldoende nauwkeurig inschatten om hier een vordering voor op te nemen.

Conclusie:

De verwachtingen rond de resultaten van de grondexploitaties passen binnen de vooraf gestelde uitgangspunten, er is sprake van een uiteindelijk dekkingsoverschot. De reserves van het grondbedrijf voldoen aan de gestelde eisen.

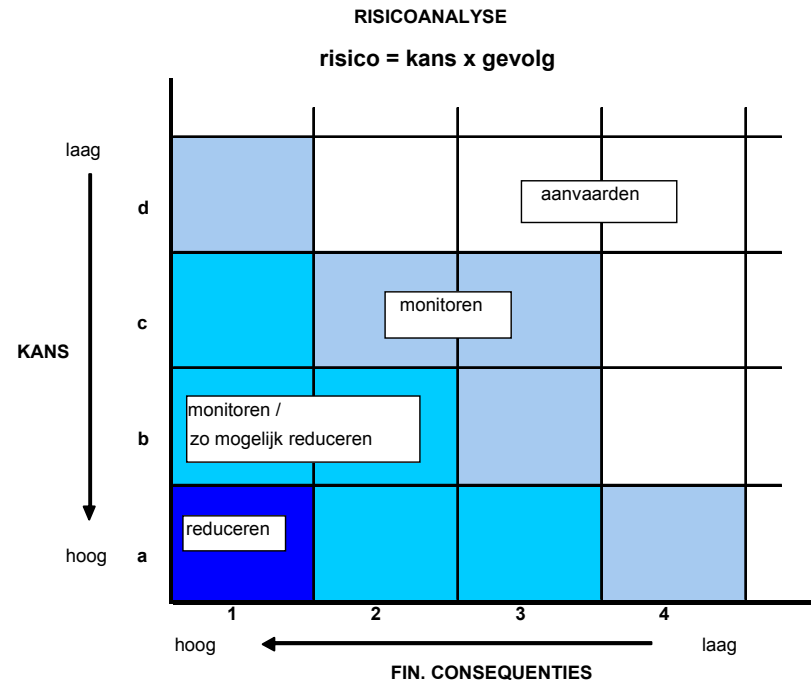
Door deze ontwikkelingen en door de gunstige ontwikkelingen in de markt gaat er langzaam enige ruimte ontstaan die voor nieuwe risico's ingezet zou kunnen worden.

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).

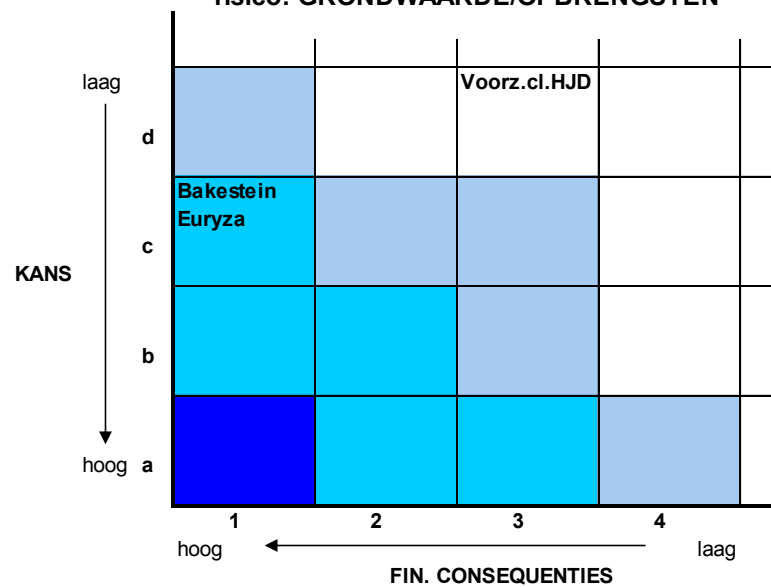
Het betreft enkel de kans op een negatieve ontwikkeling (het tegenovergestelde kan ook). De kans dat zich zo'n negatieve omstandigheid voordoet (4 niveaus van laag naar hoog) in relatie tot de omvang van de consequenties (ook 4 niveaus van laag naar hoog)



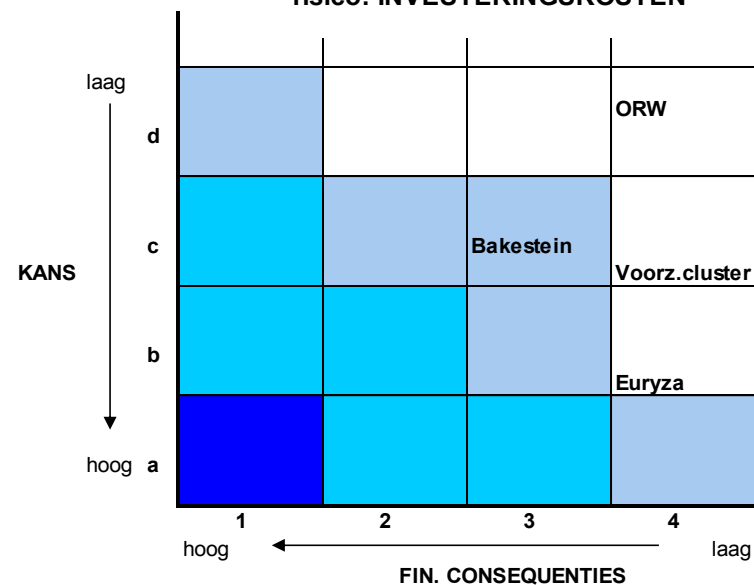
hoog) wordt gedefinieerd als het risico. Samengevat levert dit de volgende rekensom: kans maal gevolg is risico. Ook het risico wordt ingeschaald in 4 niveaus. Aan elk niveau worden acties gekoppeld:

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

GEVOELIGHEIDSANALYSE
risico: GRONDWAARDE/OPBRENGSTEN



risico: INVESTERINGSKOSTEN



risico: PLANNING

