



ROM-D

Regionale OntwikkelingsMaatschappij
Drechtsteden

JAARVERSLAG 2021

ROM-D GROEP

Datum: xx mei 2022

Spuiboulevard 298
Postbus 310
3300 AH Dordrecht
T (078) 770 80 95
E info@rom-d.nl

WWW.ROM-D.NL



Ernst & Young Accountants B.V.
Voor identificatiebeelden
Behoefte aan controle verslag
d.d. 9 juni 2022

INLEIDING

De in 2020 gestarte pandemie kon in 2021 helaas nog niet tot bedaren gebracht worden. Eind 2021 voerde de regering zelfs weer een tijdelijke lockdown in. De vooruitzichten zijn ongewis. De wereld zal, ondanks een (in West-Europa) relatief hoge vaccinatiegraad, nog langere tijd te maken blijven houden met dit verschijnsel. Zoals bekend zijn met name de nieuwe varianten op het virus spelbreker.

Op de beurzen en de commerciële markten en de vastgoedmarkten in het algemeen heeft de corona-epidemie nagenoeg geen invloed gehad. Alles was 'booming' met hoge beurskoersen, hoge prijzen op de woningmarkten en grote activiteiten op de commerciële vastgoedmarkten. De schaarste, de lage rentestand en de behoefte aan warehouses benodigd voor de e-commerce, droegen daaraan bij.

Voor de ROM-D heeft de Coronacrisis ook in 2021 vrijwel geen gevolgen gehad. 2021 was zelfs een uitgesproken goed jaar, waarbij ook bij de ROM-D alles in het teken stond van verkoop van gronden, de realisatie van (nieuwe) ambitieuze projecten en de groei van de portefeuille en organisatie. Vanwege het besmettingsgevaar zijn ook in 2021 het overgrote deel van de interne en externe contacten verlopen via video-conferencing-systemen. Deze aanpak heeft in sommige projecten zelfs sterk geholpen om complexe processen sneller doorgezet te krijgen. Zo heeft het project Nedstaal waarbij wekelijkse vergaderingen benodigd waren met meer dan een tiental personen, enorme baat gehad bij het video-vergaderen.

PROJECTEN

Per ultimo 2021 waren er diverse projecten en voorbereidende processen in gang. In de portefeuille bevonden zich de navolgende projecten:

- Dordtse Kil III, Dordrecht (risicodragend, uitgifte kavels op nieuw duurzaam bedrijfsterrein met focus op werkgelegenheid);
- Het Loveld-terrein, Zwijndrecht (niet risicodragend, begeleiding herontwikkeling maritiem cluster);
- De Veerweg, Hendrik-Ido-Ambacht (risicodragend, herontwikkeling maritiem cluster, in voorbereiding);
- Dolderman, Dordrecht (risicodragend, verplaatsing van scheepsbouwbedrijf naar Tweede Merwedehaven en creatie woningen op de vertreklocatie, in uitvoering, vrijwel afgerond);

- Nedstaal, Alblasserdam (risicodragend, met gemeentegarantie van Alblasserdam, aankoop en herontwikkeling vestigingslocatie voor Peute (vertrekend uit Dordrecht) in uitvoering);
- Het 'oude' Peuteterrein, Dordrecht (naar verwachting risicodragend, herontwikkelen tot een nieuw maritiem cluster)
- Bedrijfs- en Retailterrein Nijverwaard, Sliedrecht (naar verwachting risicodragend, clustering van retail- en bedrijfslocaties).
- De Maakfabriek, Dordrecht (niet-risicodragend)

In voorbereiding zijn navolgende projecten:

- Derde Merwedehaven, Dordrecht (risicodragend, met voorgenomen aankoop door Dordrecht, herontwikkeling van de haven tot nieuw Maritiem Cluster);
- Dordtse Kil I en II, Dordrecht (adviserend, mogelijk risicodragend, met aankoop door Dordrecht, herontwikkeling van verouderd bedrijfsterrein, als aanjager naar marktpartijen);
- Advieswerk, Dordrecht (niet-risicodragend, t.b.v. diverse locaties);
- Diverse watergebonden locaties in de regio, waarvoor het netwerk wordt opgebouwd c.q. businesscases in voorbereiding zijn.

Ondanks het gegeven dat een aantal projecten in 2021 is opgeleverd, is de verwachting dat de portefeuille ook in 2022 weer zal groeien, als gevolg van de diverse te herontwikkelen watergebonden locaties die zich aandienen. Duidelijk is dat de rol van de ROM-D als 'vrije ontwikkelaar-adviseur met een eigen visitekaartje', waarbij medewerkers van de ROM-D steeds tussen overheid en markt opereren met een proactieve benadering van projecten, tot behoud en groei van de werkgelegenheid leidt. De ROM-D geniet daarbij het vertrouwen van zowel marktpartijen als ook overheden, waardoor belangen over en weer beter op elkaar afgestemd kunnen worden.

AANDEELHOUDERS, GOVERNANCE EN REGIONALE INFORMATIEVOORZIENING EN -UITWISSELING

De aandeelhouders van de ROM-D (de Drechtsteden, de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam) staan heel dicht bij de operaties dankzij de kwartaalsgewijze aandeelhoudersvergaderingen, waarbij aandeelhouders worden geïnformeerd en via aandeelhoudersbesluiten de opstart van en investeringen in projecten kunnen worden goedgekeurd. Verder wordt de governance geregeld via een aantal organen/teams:

- Het toezicht op de ROM-D wordt verzorgd voor een eigen onafhankelijke *Raad van Commissarissen*, bijgestaan door een
- Professioneel *Investment Committee*.
- Verder functioneert er binnen de ROM-D governance een *AROMA-overleg* waarin de ambtelijke vertegenwoordigers van de aandeelhouders elk kwartaal worden bijgepraat en een
- *Projectteam Nieuwe Locaties*, waarin vertegenwoordigers van alle betrokken gemeenten, het Havenbedrijf Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland op ambtelijk niveau zes wekelijks de nodige informatie uitwisselen en te vestigen bedrijven coördineren.

In 2021 heeft de ROM-D een nieuwe website gelanceerd, die meer inzicht verschaft in de operaties van de ROM-D en waarop de organisatie en rechtstreeks benaderbare medewerkers worden gepresenteerd. In 2022 zal deze website verder worden geoptimaliseerd en zal de maatschappelijke opgave, als belangrijke driver voor de ROM-D, verder worden uiteengezet.

De ROM-D werkt primair risicodragend, waarbij gebruik gemaakt wordt van een eigen kapitaalfonds ROM-D Capital BV, maar wordt in toenemende mate ook benaderd voor advieswerk.

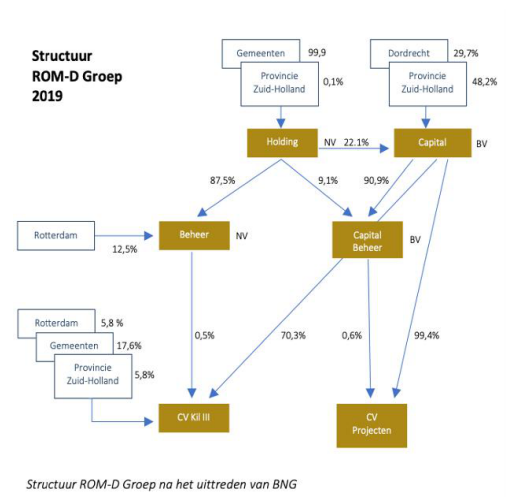
De projecten van de ROM-D zijn ondergebracht in twee voor deze maatschappijen gebruikelijke BV-CV-vehikels, waarin de diverse aandeelhouders hun deelnemingen hebben ondergebracht, te weten ROM-D Kil III CV en ROM-D Projecten CV.

Gezien de succesvolle werking van de ROM-D-formule in 2020 is in 2021 verder nagedacht over de toekomstige rol van de ROM-D in de regio. In de aanloop daar naartoe zijn 3 nieuwe medewerkers aangetrokken en bestaat het ROM-D team nu uit 12 (parttime) personen, die een hechte gemotiveerde groep vormen. In een analyse van de ROM-D is vast komen te staan dat de specifiek doelgerichte (in plaats van procesgerichte) methode van aanpak met medewerkers die een niet-gemeentelijk visitekaartje bij zich dragen, de basis is voor een succesvolle toekomst. Daarbij is opnieuw komen vast te staan dat het risicodragende karakter én de juiste mensen aantrekt én sterk bevorderend is voor het behalen van doelen. In een samenwerking waar de maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer van belang worden is dit zeer gewenst.

Na het vertrek van BNG-gebiedsontwikkeling in 2019 (uitgekocht als aandeelhouder), werd in 2021 ook met de laatste niet regio-gebonden aandeelhouder Rotterdam overleg gevoerd over de inkoop van aandelen waardoor de ROM-D 100% regionaal zal worden. Verkoop van de aandelen van Rotterdam kon in

2021 echter om procedurele redenen niet geëffectueerd worden. Gesprekken tussen aandeelhouders zullen in 2022 worden voortgezet.

Per ultimo 2019 (en ultimo 2021) waren de aandeelhoudersverhoudingen als volgt gestructureerd:



Gezien het feit dat ROM-D aandeelhouders langs verschillende wegen betrokken zijn in de groep kan wanneer we kijken naar de *uiteindelijk-belanghebbende verhouding* tussen de aandeelhouders navolgende opsomming gemaakt worden:

UBO	Dordtse Kil III CV	Projecten CV
Provincie Zuid-Holland	39,70%	48,20%
Dordrecht	40,15%	44,92%
Rotterdam	5,85%	0,00%
Zwijndrecht	6,25%	4,55%
Papendrecht	2,52%	0,74%
Sliedrecht	2,15%	0,62%
Hendrik-Ido-Ambacht	1,86%	0,53%
Alblasserdam	1,52%	0,44%
	100 %	100%

AANDEELHOUDERSBELANGEN

Onderstaand zijn de belangen van alle aandeelhouders binnen de ROM-D Groep per ultimo 2021 schematisch weergegeven:

KAPITAALDEELNEMINGEN			
Vennootschap	Aandeelhouder	Belang (x €)	Percentage van het totaal (%)
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Dordrecht	801.959	8,3
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Zwiindrecht	286.376	3,0
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Papendrecht	194.279	2,0
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Sliedrecht	163.247	1,7
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal H-I-Ambacht	140.989	1,5
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Alblasserdam	120.723	1,2
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Provincie Zuid-Holland	561.326	5,8
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal ROM-D Beheer NV	45.378	0,5
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Gemeente Rotterdam	561.155	5,8
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal ROM-D Capital BV	6.793.369	70,3
ROM-D Projecten CV	Commanditair Kapitaal ROM-D Capital Beheer BV	25.000	0,6
ROM-D Projecten CV	Commanditair Kapitaal ROM-D Capital BV	3.927.284	99,4
ROM-D Capital BV	ROM-D Holding NV	4.573.847	22,1
ROM-D Capital BV	Provincie Zuid-Holland	10.000.000	48,2
ROM-D Capital BV	Gemeente Dordrecht	6.164.806	29,7
ROM-D Holding NV	Provincie Zuid-Holland	3.858	0,1
ROM-D Holding NV	Gemeente Dordrecht	3.175.095	69,0
ROM-D Holding NV	Gemeente Zwiindrecht	941.228	20,5
ROM-D Holding NV	Gemeente Papendrecht	150.496	3,3
ROM-D Holding NV	Gemeente Sliedrecht	127.819	2,8
ROM-D Holding NV	Gemeente H-I-Ambacht	109.216	2,4
ROM-D Holding NV	Gemeente Alblasserdam	93.517	2,0
ROM-D Beheer NV	ROM-D Holding NV	39.711	87,5
ROM-D Beheer NV	Gemeente Rotterdam	5.673	12,5
ROM-D Capital Beheer BV	ROM-D Holding NV	5.000	9,1
ROM-D Capital Beheer BV	ROM-D Capital BV	50.000	90,9

In de aandeelhoudersvergaderingen worden aandeelhouders vertegenwoordigd door hun relevante bestuurders.

In 2021 heeft er wegens het (na een langjarig voorzitterschap) vertrek van Prof. Dr. Mark van Twist een wisseling van de wacht in de RVC plaatsgevonden. De ROM-D is oud-voorzitter Mark van Twist voor zijn inzet in de al die jaren veel dank verschuldigd. Per 1 juli 2021 kon de ROM-D Ir. Anja Stokkers als nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen verwelkomen.

De Raad van Commissarissen is per ultimo 2021 is als volgt samengesteld:

Ir. Anja Stokkers, voorzitter
Drs. André de Boer, *lid*
Drs. Cees van Boven, *lid*.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen ROM-D

Naam	Lid vanaf	Herbenoembaar	Uiterste datum aftreden
Mevr. J.G. Stokkers	1-7-2021	1-7-2025	1-7-2029
Dhr. A.H. Boer	13-12-2012	NB	NB
Dhr. C.B. van Boven	1-7-2020	1-7-2024	1-7-2028

Het tweede halfjaar stond in het teken van de kennisgeving van Anja met de organisatie en de Drechtsteden in den brede.

De Raad is in 2021 vijf keer via video-vergaderen bijeengewees, daar fysieke bijeenkomsten gezien de Coronaregels nog niet mogelijk waren. Daarnaast vergaderde de Raad maal 3 informeel met de aandeelhouders. Hierbij komt ook de kwartaalrapportage aan de orde. In de formele aandeelhouders vergadering van 24 juni werd het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 aan de aandeelhouders voorgelegd en door betrokken aandeelhouders goedgekeurd. De Raad dankt het bestuur en de medewerkers van ROM-D voor hun inzet in 2021.

In het Investment Committee hebben per ultimo 2021 navolde deskundigen op gebiedsontwikkeling plaats:

Ir. Jan Nijhof, *voorzitter*
Drs. Bert de Graaf, *lid*
Drs. Cees Buscher, *lid*.

Het Bestuur van de ROM-D wordt gevormd door Ir. Paul Vismans. Naast het bestuur van de ROM-D vervult de bestuurder een aantal toezichts-, advies-, en managementfuncties buiten de regio.

De beloning van de bestuurder van de ROM-D voldoet aan de wettelijke eisen, waarbij de toets hierop deel uitmaakt van de jaarlijkse accountantscontrole.

REKENING-COURANT

In 2013 zijn er kapitaalsbelangen ontstaan tussen de ROM-D-vennootschappen onderling. In dit jaarverslag zijn deze kapitaalsbelangen schematisch weergegeven. Met name de entiteiten ROM-D Holding NV en ROM-D Capital BV hebben direct of indirect kapitaalsbelangen in de CV's. Naar rato van het ingebrachte kapitaal delen de kapitaalverstrekkende ROM-D-entiteiten in de exploitatieresultaten van de CV's.

Voor de entiteiten met kapitaalsbelangen in deze CV's zorgt dit voor wijzigingen in de vermogenswaarde van de Financiële Vaste Activa (FVA). De wijziging in de waardering van de FVA veroorzaakt in 2021 positieve en negatieve exploitatieresultaten in alle ROM-D BV's en NV's. Hierna is dit resultaat per entiteit weergegeven.

		REKENING-COURANT						
		Holding NV	Capital BV	Capital beheer BV	Beheer NV	Dordtse Kil III CV	Projecten CV	Saldo
REKENINGCOURANT	Holding NV		-2.150.847				2.106.631	-44.216
	Capital BV	2.150.847					7.147.728	9.298.575
	Capital Beheer BV							
	Beheer NV					99.793	-94.484	5.309
	Dordtse Kil III CV				-99.793			-99.793
	Projecten CV	-2.106.631	-7.147.728		94.484			-9.159.875
	Saldo	44.216	-9.298.575		-5.309	99.793	9.159.875	

STAND VOORINVESTERINGEN

Met de aandeelhouders is afgesproken dat de ROM-D jaarlijks maximaal € 150.000 kan inzetten om onderzoek te plegen en nieuwe onderzoeksprocessen op te starten. Daarnaast hebben de aandeelhouders besloten op 'rolling forecast basis' 'zo nodig' in totaal maximaal € 500.000 ten laste van ROM-D Capital BV te brengen.

Dit is vooralsnog toereikend omdat de voorinvesteringen voor projecten die doorgang vinden, ten laste van betreffende projecten worden gebracht. Voorinvesteringen die niet tot projecten leiden worden jaarlijks afgeboekt. Onderstaand de stand van de voorinvesteringen per ultimo 2021:

Project (€)	Project-kosten per 1-1-2021	Project-kosten 2021	Opbrengsten 2021	Project-kosten per 31-12-2021
Veerweg/Grotenoord	-202.586	25.838	--	-176.749
2° Merwedehaven: Struijck Verwo	4.430	--	--	4.430
2° Merwedehaven: Peute	20.206	58.138	--	78.344
Eindtotaal	-177.950	83.976	--	-93.975

FOCUS ROM-D NAAR DE TOEKOMST

In 2021 is de focus van de ROM-D verder onderzocht en bekeken of er naast de risicodragende projectontwikkeling ook verder behoefte is aan fee-ontwikkeling c.q. advies- werkzaamheden ten behoeve van de Drechtsteden. De conclusie is dat de ROM-D primair de focus zal blijven houden op de risicodragende projecten. Daarnaast zal (desgevraagd) wanneer de capaciteit het toelaat ook op kleine schaal op urenbasis aan adviestrajecten kunnen worden gewerkt. Voor wat betreft het werkingsgebied van de ROM-D is besloten dit te handhaven voor de Drechtsteden, waarbij, per geval, bekeken zal worden of er (desgevraagd) capaciteit beschikbaar is c.q. kan worden gesteld voor projecten in Hardinxveld-Giessendam c.q. Gorinchem.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN, ECONOMIE, MARKT

Ondanks de voortdurende van de Coronacrisis heeft de economische groei (bbp) in 2021 een stevige groei doorgemaakt van 4,5% (2020 3,8%). Ook de verwachtingen voor 2022 zijn positief met een geraamde groei van 3,6%.

In de vastgoedmarkt deden vooral de woningmarkten en ook de markten voor bedrijfsruimten en logistiek het weer erg goed. De winkel- en vooral de kantorenmarkt toonden (behoudens soms op lokaal niveau) amper tekenen van verzwakking, ondanks de effecten van de Coronacrisis en het overgaan tot het hybride werken. De arbeidsmarkt is in 2021 alweer zeer krap geworden. Nadat de werkloosheid in de loop van 2020 nog steeg tot 4,6% van de beroepsbevolking, kwam in 2021 het gemiddelde uit op 3,3%.

De vraag naar kavels op bedrijfsterreinen, watergebonden én niet watergebonden steeg tot ongekende hoogte.

Op een aantal projecten van de ROM-D kon een deel van de toekenning van de regiodeal-subsidie in 2021 van € 22 mln. goed worden ingezet.

ONTWIKKELINGEN IN DE CV'S VAN DE ROM-D

Sinds 1 januari 2021 vindt er binnen de ROM-D een versterkte aandacht voor de rapportage per CV plaats. De projecten van de ROM-D zijn om risicoteknische en fiscaaltechnische redenen allen gehouden in een tweetal CV's te weten ROM-D Dordtse Kil III CV en ROM-D Projecten CV.

De belangen van de diverse aandeelhouders in deze CV's worden gehouden via diverse (voor het resultaat) ondergeschikte BV's en NV's als ook ROM-D Capital BV, als financier van diverse projecten.

De focus van de rapportage ligt dan ook in de rapportage over de projecten in beide CV's.

ROM-D DORDTSE KL III CV

In ROM-D Dordtse Kil III CV is alleen het project Dordtse Kil III in Dordrecht ondergebracht. Dit omvat de uitgifte van nieuwe bedrijfslocaties ter plaatse.

De per saldo boekwaarde van de voorraden binnen ROM-D Dordtse Kil III CV komt per ultimo 2021 uit op € 13,5 mln. (daling ten opzichte van 2020 met € 5 miljoen door verkoop van percelen). De financiering vindt per ultimo 2021 plaats via gestort eigen vermogen van € 11.6 mln. en het restant met opgenomen vreemd vermogen, ter hoogte van € 5 mln.

Op basis van de 'Percentage of Completion'-methode is voor het project Kil III per 31 december 2021 winst genomen tot een bedrag van € 13,3 mln. (per 31 december 2020 bedroeg de winstneming € 11,5 mln.). De algemene reserve komt per 31 december 2021 op € 2 mln. (Positie 2020 € 0,2 mln.) Deze algemene reserve is een gevolg van het resultaat van het project Dordtse Kil III zelf, maar ook (in negatieve zin) een gevolg van een in 2013 door gevoerde herstructurering van de gehele ROM-D Groep.

In het project Dordtse Kil III (Dordrecht) werden in 2021 diverse, ook grote deals gerealiseerd, te weten HVBM voor € 1,5 mln., Klein Units voor € 2,7 mln. en Gutsun Property voor € 1,9 mln. in totaal 41.681 m². Alle nog resterende uit te geven gronden zijn aangekocht.

In betreffende ontwikkeling werd in 2021 over zo'n 22 locaties onderhandeld. In het verslagjaar is het hierbij zoals aangegeven voor 8 locaties tot verkoop gekomen.

Het project Dordtse Kil III kent nog steeds een blijvend perspectiefrijke business case. De meest recente risicoanalyses en business case scenario's geven wederom aan dat de verwachtingen ook voor de komende jaren positief genoemd mogen worden. De verwachte netto contante eindwaarde van het project bedraagt per ultimo 2025 ca. € 18,5 mln.

De totale beschikbare liquiditeit van deze CV per 31 december 2021 bedraagt € 10 mln. Hiervan is per ultimo 2021 opgenomen € 3 mln. De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie geeft aan dat voor de jaren 2022 en 2023 per saldo geen aanvullende liquide middelen benodigd zullen zijn om binnen de vereiste limieten te blijven. Sterker nog, de verwachting is dat in de loop van 2022, vanwege de verwachte omvang-

rijke verkopen, alle uitstaande bankschulden al kunnen worden afgelost en het project enkele jaren eerder dan voorzien (2030) zal kunnen worden opgeleverd.

De conclusie is dat de middelen bij de verwachte uitgaven ruim voldoende zijn om continuïteit van de CV te verzekeren. Gezien het verloop van deze ontwikkeling is het aantal (buiten de verleende opties) nog vrij beschikbare kavels tot een viertal teruggelopen. Samen met de gemeente Dordrecht is daarom in 2021 nog strikter naar de invulling van de locaties met de gewenste hoogwaardige bedrijven gekeken.



Het plan Dordtsche Kil III te Dordrecht

ROM-D PROJECTEN CV

Alle overige projecten van de ROM-D zijn ondergebracht in ROM-D Projecten CV. De boekwaarde van de voorraden binnen ROM-D Projecten CV komt per ultimo 2021 uit op € 16,3 mln. (per ultimo 2020 nog € 27 mln.). De financiering vindt plaats via gestort eigen vermogen van € 1,5 mln. aangevuld met (tijdelijke) financiering van ROM-D Capital BV van € 7,4 mln. en een in 2019 afgesloten en in 2021 verlengd krediet bij BNG bank van € 15,6 mln.

De winst- en verliesrekening van ROM-D Projecten CV sluit met een nadelig saldo van € 0,2 mln., welk bedrag ten laste komt van de algemene reserve.

Onderstaand treft u de stand van zaken van de projecten ondergebracht in ROM-D Projecten CV aan.

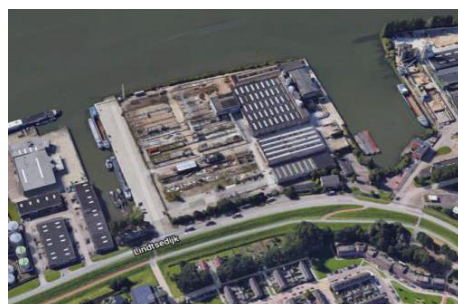
Het Loveld-terrein, Zwijndrecht (niet risicodragend, begeleiding herontwikkeling maritiem cluster)

Voor de gemeente Zwijndrecht was de ROM-D in 2021 actief in de ontwikkeling en begeleiding van het zogenoemde Loveld-terrein. Dit wordt een belangrijk nieuw maritiem cluster in de regio. Met betrokken ondernemers werden afspraken gemaakt om tot één maritieme ontwikkeling te komen voor het gehele terrein.

Voor deze activiteiten werd en wordt intensief samengewerkt met de gemeente Zwijndrecht. Het terrein wordt gefaseerd opgeleverd, waarbij het laatste perceel naar verwachting uiterlijk 31 december 2022 zal worden overgedragen.

Een eerste deel van het terrein, aan de noordkant, is in de eerste helft van 2021 overgedragen. Voor de verbouwing van een gemeentelijk monument in dit gebied is in september 2021 vergunning verleend. Overdracht van een tweede deel aan de oostkant van het terrein volgde eveneens in december 2021. Het vergunningetraject voor dit deel van het terrein is al opgestart.

ROM-D ondersteunt de gemeente Zwijndrecht in de vestigingsbegeleiding en werkt hierin nauw samen met de initiatiefnemers. ROM-D loopt voor dit project geen financieel risico: de uren van de projectleiders worden doorberekend aan de gemeente Zwijndrecht.



Het nieuwe maritieme cluster op het Loveld-terrein te Zwijndrecht

Het Genieterrein, Hendrik-Ido-Ambacht (risicodragend, maritiem gericht bedrijfsterrein, definitief opgeleverd medio 2021)

Het project werd begin 2021 aan de gemeente overgedragen. Een en ander is geschied tegen verrekening van de voorziene kosten en opbrengsten. De eindwaarde van het project bedraagt dankzij een lange historie -/- € 2,9 mln.

Bij de overdracht van dit project is de eindwaarde voorzien en bestaan er geen financiële verplichtingen meer en is er geen sprake meer van een projectrisico.



Het Waterbusplein ('het Genieterein') in ontwikkeling te Hendrik-Ido-Ambacht

De Veerweg, Hendrik-Ido-Ambacht (risicodragend, herontwikkeling maritiem cluster, in voorbereiding)

Dit project kent een zeer lange voorbereidingstijd. Het was samen met het project het Plaatje te Sliedrecht onderdeel van de destijds beschikbaar gestelde FES-subsidiegelden.

Het project betreft de herontwikkeling en deels vernieuwing van een aantal terreinen en kades van een aantal maritieme bedrijven aan de Noord in Hendrik-Ido-Ambacht. Er is een nieuwe scheepsbouwer voor deze locatie aangetrokken. Ook in dit project wordt intensief samengewerkt met betreffende gemeente, Hendrik-Ido-Ambacht. Met de uitvoering van dit project van in totaal 38.710 m² zal opnieuw een goed functionerend maritiem cluster voor de regio beschikbaar komen.

Een grondexploitatie is in voorbereiding. De realisatie van het project is afhankelijk van subsidie van de Provincie en het Rijk, waarvoor al in 2012 een beschikking is afgegeven. Verschillende ontwikkelingen rond het project leidden tot de vertraagde uitontwikkeling. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft een verzoek ingediend om een deel van de subsidie voor een bedrag van € 500.000 in te zetten ten gunste van het nabij gelegen Waterbusplein. Hiervoor is namens de ROM-D door de GR Drechtsteden een verzoek ingediend bij de Provincie. Een (positief) besluit hierover is door de provincie genomen.

Voor het project is een business case opgesteld die aangeeft dat de uitvoering (ruim) binnen budget zal kunnen worden uitgevoerd. Er zijn dankzij de beschikbare subsidies geen liquiditeitsproblemen te verwachten. Alvorens tot uitvoering over te gaan zullen alle kostenramingen zorgvuldig worden uitgewerkt en

extern worden getoetst op haalbaarheid. Het risico-profiel is daarom goed te beheersen.



Het plangebied van project Veerweg te Hendrik-Ido-Ambacht

Dolderman, Dordrecht (risicodragend, verplaatsing van scheepsbouwbedrijf naar Tweede Merwedehaven en creatie woningen op de vertreklocatie, in af-ronding)

Dit project betreft primair de verplaatsing van het scheepsbouwbedrijf Dolderman van de nieuwe Binnen Kalkhaven naar de Tweede Merwedehaven. Het project dient verder meerdere doelen. Allereerst kan het bedrijf op de nieuwe locatie weer in alle ruimte ondernemen, terwijl dit in de huidige locatie tot diverse overlastsituaties, ruimteproblemen en juridische procedures leidde. Door het vertrek van dit bedrijf ontstaat op de huidige locatie van het bedrijf de mogelijkheid tot een fraaie binnenstedelijke vernieuwing met ruimte voor luxe woningbouw te komen. Ook ontstaat hierbij een stuk recreatieve ruimte in de binnenstad van Dordrecht. Tot slot is de verplaatsing van dit succesvolle bedrijf van belang voor het behouden van de werkgelegenheid voor de Drechtsteden.

Het betreft een complexe operatie waarbij medio 2019 ca. 44.558 m² terrein annex kades en 46.436 m² water is verworven door de ROM-D van de voormalige eigenaar, de firma Pon. Hierin werd op een intensieve wijze samengewerkt met de gemeente Dordrecht. Medio 2019 heeft de eerste transactie (verkoop Pon aan ROM-D Projecten CV) plaatsgevonden. Hiermee was € 8,2 mln. aan aankoopkosten gemoeid. Het project wordt geheel gefinancierd met kapitaal uit ROM-D Capital BV. In 2021 zijn de gemaakte afspraken met de afnemer Dolderman gefinaliseerd.

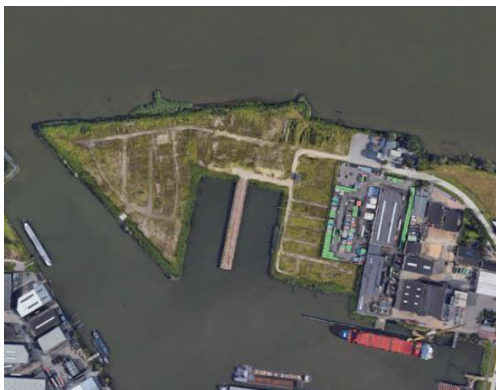
De van Pon verworven kavel en insteekhavens is volgens planning uiteindelijk doorgezet naar drie partijen.

De eerste uitgifte betrof een kleine kavelcorrectie met het naastgelegen bedrijf Verhaar t.b.v. de aanleg

van de ontsluitingsweg. Deze kavelcorrectie en uitgifte heeft begin Q2-2020 plaatsgevonden. Met Merwetank is in 2020 overeenstemming bereikt over verkoop van de resterende kavel die ontstaat naast de afzet aan Dolderman. De kavel kon op 15 maart 2021 aan Merwetank worden geleverd.

De benodigde vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen de gemeente Dordrecht en Dolderman waarin de schadeloosstelling over de bedrijfsverplaatsing wordt geregeld is door partijen op 16 september 2021 ondertekend. M.b.t. de schadeloosstelling (onrendabele top van het project) is er een bedrag van € 3 mln. overeengekomen dat gezamenlijk door de Provincie ZH en de gemeente Dordrecht (50-50) wordt voldaan. De levering aan de gemeente Dordrecht t.b.v. de uitgifte in erfpacht aan Dolderman heeft in het vierde kwartaal 2021 plaatsgevonden.

Na verkoop van de kavels aan afnemers in 2021 kan het kapitaal weer voor andere doeleinden worden aangewend. Hiermee wordt de revoluerende functie van ROM-D Capital BV geïllustreerd. Het projectrisico voor de ROM-D voor deze ontwikkeling is daarmee inmiddels tot vrijwel nihil gereduceerd.



Nieuwe beoogde locatie voor Dolderdam Scheepsbouw te Dordrecht

Nedstaal, Alblasserdam (risicodragend, met gemeentegarantie van Alblasserdam, aankoop en herontwikkeling vestigingslocatie voor Peute (vertrekkend uit Dordrecht) in uitvoering

Het gehele terrein, gelegen aan de Noord, kwam begin 2018 te koop. Het omvat een 38 ha groot industriegebied, waar één van beide staalfabrieken nog werkzaam (en dus huurder) is (FN-Steel) terwijl de andere staalgigant Nedstaal in een faillissement terecht is gekomen.

De eigenaren van het terrein en vastgoed organiseerden een tender, waarin de ROM-D samen met een marktpartij aan heeft deelgenomen. Het doel van deelname was niet het eigendom op zich, maar voor Alblasserdam en de regio verkrijgen van voldoende grip op de toekomst van het gebied. Behalve werkgelegenheid gaat het dan om zaken als het creëren van het juiste ondernemersklimaat, scholing en (eventuele) verlaging van de milieucategorie. Van groot belang is ook de stimulans van het watergebruik als voersmiddel, ter ontlasting van de snelwegen rondom, met name de A15.

De ROM-D heeft de tender niet gewonnen, er was een marktpartij, de SVE-Groep, die met het hoogste bod het terrein in handen kreeg.

De ROM-D heeft vervolgens samen met de gemeente Alblasserdam contact gezocht met de nieuwe eigenaren om in een win-winsituatie tot een goede ontwikkeling te komen op het terrein. Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst met als doel te komen tot een Masterplan, dat in 2019 gereed is gekomen en op basis waarvan niet alleen de juiste ontwikkeling op het terrein geborgd wordt maar ook de juiste gebruikers worden aangetrokken, onder meer gebruikers die elders weer terreinen achterlaten die van kleur kunnen verschieten en bijvoorbeeld als woningbouwlocaties kunnen worden bestempeld in het kader van de door de regio gepresenteerde woonagenda.

Vlak voor de zomer van 2019 is de betrokkenheid van de ROM-D in een stroomversnelling gekomen. Nadat de onderhandelingen voor de aankoop van een groot deel van het terrein (8 ha) tussen SVE en Peute spaak waren gelopen, kreeg de ROM-D van de colleges van de gemeenten Dordrecht en Alblasserdam de vraag te trachten heronderhandelingen te voeren met beide partijen. Deze onderhandelingen leidden vlak na de zomer 2019 tot de uiteindelijke transacties, waarbij de ROM-D de beoogde 8 ha voor een bedrag van € 15,6 mln. heeft verworven van eigenaar SVE, om het na bouwrijpe oplevering door te verkopen aan het havenbedrijf van Rotterdam, dat het terrein in erfpacht zou uitgeven aan Peute.

In de transactie, waarin ook een verbindingsweg met het containertransferium te Alblasserdam zal worden gerealiseerd, bood de gemeente Alblasserdam aan om € 1,5 mln. bij te dragen aan de beoogde investering van de weg en daarnaast leverde de gemeente Alblasserdam een bijdrage van € 0,1 mln. aan de proceskosten. Ook de gemeente Dordrecht droeg € 0,1 mln. bij aan de proceskosten. De resterende dekking van het project komt voort uit middelen van de ROM-D zelf en de eerdergenoemde bijdrage uit de regio-deal van (€ 0,8 mln.).

Met deze operatie zijn meerdere doelen gediend. Met de hierdoor mogelijke en beoogde verplaatsing van het bedrijf Peute van Dordrecht naar Alblasserdam kunnen enkele honderden arbeidsplaatsen voor de regio worden behouden. Het vertrek van Peute uit Dordrecht schept schuifruimte voor andere industriële invulling.

Tot slot levert de verplaatsing van het bedrijf Peute naar Alblasserdam grote mobiliteitsvermindering en verlaging van de uitstoot van CO₂ op, omdat er dagelijks enkele honderden vrachtwagenbewegingen worden vermeden en het vervoer over water (via het aanpalend aan de locatie aanwezige containertransfeerium BCTN) aanzienlijk wordt versterkt.

In 2020 zijn de gesprekken met zowel eigenaar SVE als ook huurder FN Steel verder geïntensiveerd. Gezien de complexe situatie heeft ROM-D tussen betrokken partijen bemiddeld. Helaas kon SVE zich eind juni 2020 niet verenigen met het eindvoorstel. Een transactie tussen SVE en FN Steel was noodzakelijk om enkele nog aan FN Steel verhuurde percelen (op de door ROM-D verworven terreinen) beschikbaar te krijgen voor gebruik door Peute. Vanaf de zomer 2020 tot september 2021 heeft SVE zelf onderhandeld om met FN Steel en ROM-D om tot overeenstemming te komen.

Op 15 september 2021 zijn de vaststellingsovereenkomst tussen ROM-D en SVE en de vaststellingsovereenkomst tussen SVE en FN Steel ondertekend waarin alle afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van het terrein en de beschikbaarheid van de nog aan FN Steel verhuurde percelen op het door ROM-D verworven terrein werden geregeld.

Daarnaast is een afspraak gemaakt over de verdeling van de beschikbare geluidsruimte tussen alle partijen op het Nedstaalterrein, voor zover deze partijen geluidsruimte nodig hebben voor hun voorgenomen ontwikkelingen.

Met deze afspraken is zekerheid ontstaan over de concrete datum waarop de ROM-D het 8 hectare terrein, bouwrijp en vrij van rechten geleverd gaat krijgen van SVE. Deze levering zal in twee fasen gebeuren, te weten uiterlijk 1 maart 2022 de eerste 5 hectare welke noodzakelijk is voor de vestiging van Peute en uiterlijk 1 september 2022 de overige 3 hectare.

Doordat ook de Vaststellingsovereenkomst tussen SVE en FN Steel gelijktijdig is ondertekend, is het ook voldoende aannemelijk dat SVE in staat zou moeten zijn om de opleverplichtingen (met name bouwrijp maken) na te komen. Andere belangrijke afspraken welke onderdeel van de vaststellingsovereenkomst tussen ROM-D en SVE uitmaken hebben betrekking

op compensatie van de ROM-D voor de tot dusver gemaakte kosten, compensatie voor de aanwezigheid van een op het terrein aanwezig talud en een harde en opeisbare boete ingeval SVE niet tijdig zou presteren.

Verder zijn onderling tussen betrokken partijen en in nauwe samenwerking met OZHZ, afspraken gemaakt over de afstemming van het zeer complexe vergunning- en meldingsproces en zijn inmiddels de belangrijkste aanvragen, waaronder het intrekken van de vigerende Nedstaalvergunning en het aanvragen van de omgevingsvergunning ten behoeve van Peute, ook daadwerkelijk gedaan.

In verband met de opgelopen vertraging vroeg het project ook om verlenging van de financiering van € 15,6 mln. De gesprekken met BNG zijn hierover in Q3-2021 gevoerd en hebben in oktober 2021 geleid tot een verlenging van de kredietovereenkomst tot 31 december 2022.

2022 zal vanuit ROM-D vooral in het teken staan van het monitoren van de voortgang van het gehele project en het maken van afspraken over de doorlevering van het 5 en 3 hectare terrein aan Dudok (kopende partij, ontwikkelaar en moederbedrijf van Peute). Op verzoek van Dudok zijn daarbij eind 2021 met HBR (de beoogde erfverpachter), de gemeente Dordrecht en ROM-D nieuwe afspraken gemaakt over de levering van de terreinen van respectievelijk 5 en 3 ha. Daarbij is overeengekomen dat Dudok de grond niet in erfpacht afneemt maar zelf verwerft van ROM-D. Gezien het financiële voordeel dat hierbij door partijen kan worden gehaald is overeengekomen dat Dudok de kosten van de verbindingsweg voor haar rekening zal nemen en daarmee de toegezegde bijdrage van Alblasserdam van € 1,5 mln. met € 0,9 mln. kan worden verlaagd, terwijl eveneens voldoende budgettaire ruimte ontstaat voor de herontwikkeling van de aanwezige kades op het terrein.

De business case voor de ROM-D is bij doorgaan van de transactie tussen SVE en FN Steel financieel neutraal. Het projectrisico voor dit project is in de eerste plaats in belangrijke mate gedekt door harde afspraken met Dudok/Peute voor de afname van de gronden, dankzij de gegarandeerde financiering voor de aanleg van een verbindingsweg naar het containertransfeerium en tot slot dankzij de toegezegde middelen uit de regiodeal.



Nieuwe beoogde locatie voor Peute Recycling te Alblaserdam

Kijfhoek, Zwijndrecht

Dit project bevindt zich al sinds de oprichting van ROM-D in de portefeuille. Gezien de zeer beperkte impact van dit project is in 2020 besloten dit project te verkopen. Het resultaat uit de verkoop bedroeg € 675.000, hetgeen de boekwaarde weerspiegelt. De verkoop heeft in januari 2021 plaatsgevonden.

Het 'oude' Peuteterrein, Dordrecht

Dit project bevindt zich nog in een opstartfase. Afspraken op hoofdlijnen over de invulling van dit terrein zijn hierbij gemaakt met de gemeente Dordrecht. De gehele businesscase zal nog moeten worden opgesteld. Uiteraard gaat ROM-D geen serieuze verplichtingen aan (anders dan de gebruikelijke onderzoekskosten) voordat de business case al dan niet sluitend te krijgen is via bijdragen, onder meer uit de regio-deal.

De essentie van de afspraak is dat de ROM-D in het kader van de eerder in dit verlag genoemde aangepaste transactie met Dudok (moederbedrijf van Peute) het optierecht heeft kunnen verkrijgen voor de marktconforme aankoop van het betreffende achterblijvende terrein in Dordrecht. Hiermee komt een belangrijke uit te ontwikkelen watergebonden locatie beschikbaar voor de realisatie opnieuw een maritiem cluster.



Herontwikkeling 'oude' locatie van Peute Recycling te Dordrecht

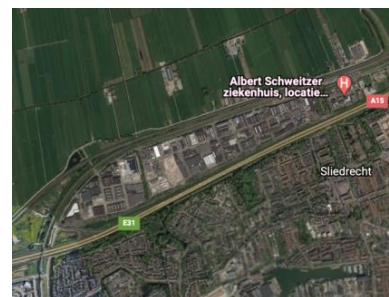
Bedrijfs- en Retail terrein Nijverwaard, Sliedrecht

De ROM-D is door de gemeente Sliedrecht gevraagd om de aanpak ter versterking van de Meubelboulevard Sliedrecht verder vorm te geven. Deze aanpak is erop gericht, de PDV-functie te versterken door de winkels te concentreren op één deel van Nijverwaard en daarnaast ook de bedrijfslocaties te bundelen. Op dit moment lopen deze twee gebieden door elkaar. Dit wordt primair vormgegeven door een actieve verplaatsing van winkels na te streven naar het 'concentratiegebied winkels' en tegelijkertijd door ook te voorkomen dat er in dat concentratiegebied ongewenste bedrijfsmatige ontwikkelingen plaatsvinden.

Aan de hand van een eerste pilot-locatie: Leeghwaterstraat 225, wordt hier door middel van het instrument van stedelijke herverkaveling, vorm aan gegeven. De rol van de ROM-D is in eerste instantie initiërend en adviserend maar kan als daar aanleiding toe is - en ruimte voor bestaat - overgaan in een risicodragende rol als gebiedsontwikkelaar. In eerste instantie is getoetst of er een principiële bereidheid bestaat bij een aantal bedrijven om mee te werken aan een schuifoperatie en daardoor draagvlak te creëren. Dat draagvlak is inmiddels aanwezig en bedrijven willen meewerken aan het beoogde verplaatsingsproces.

Er is een concept business case opgesteld waarin de rol van de ROM-D als risicodragende partij in het verplaatsing- en herontwikkelingsproces is uitgewerkt. Er wordt nu gewerkt aan het helder krijgen van de condities waaronder de bedrijven willen participeren in de schuifoperatie. Dit betreft o.a. de waardebeoordeling van de Leeghwaterstraat 225 waarvoor inmiddels een externe taxatie is uitgezet. De komende maanden zal de business case verder worden getoetst op haar haalbaarheid door de condities en randvoorwaarden die partijen stellen aan medewerking concreet in beeld te brengen.

De ROM-D loop voor dit project geen financieel risico: de uren van de projectleider worden doorberekend aan de gemeente Sliedrecht.



Versterking Meubelboulevard Nijverwaard te Sliedrecht
Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 9 juni 2022

De Maakfabriek, Dordrecht

De laatste kavels op Leerpark Dordrecht worden ontwikkeld. Dit gebeurt onder andere met de ontwikkeling van de Maakfabriek en een gebouw voor hoger onderwijs en startups.

De Maakfabriek is een samenwerking tussen diverse partijen waarbij bedrijfsleven en onderwijs in één gebouw bij elkaar komen en elkaar kunnen versterken. DaVinci is als onderwijsinstelling een belangrijke partner van de gemeente bij deze ontwikkelingen. In de maakfabriek zal ook een joint venture, genaamd 'Focus On' van onder meer Krone Groep uit Dordrecht worden gevestigd.

Voor het tot stand komen van de Maakfabriek moet een LOI worden opgesteld, een gronduitgifte overeenkomst worden getekend en een concreet plan gemaakt worden. In het afgelopen kwartaal is tussen partijen nagenoeg overeenstemming bereikt over de LOI en over het programma en het stedenbouwkundige volume.

Om de laatste ontwikkelingen mogelijk te maken moet een aanvullende parkeeroplossing gerealiseerd worden. In overleg met diverse partijen wordt gewerkt aan een korte termijn én een lange termijn oplossing waarbij geborgd wordt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen vertraging ondervinden. Concreet betekent dit zowel uitbreiding van het parkeren op maaiveld als het ontwikkelen van een parkeergebouw. Voor de kortetermijnoplossing is inmiddels een locatie gevonden, voor de lange termijn oplossing wordt een stedenbouwkundige inpassingsstudie gedaan.

Ook voor dit project loopt de ROM-D geen risico: de uren van de projectleider worden doorberekend aan de opdrachtgever.



Ontwikkeling Maakfabriek te Dordrecht

FINANCIËLE GANG VAN ZAKEN IN 2021: RESULTATEN CV'S

De CV's van de ROM-D hebben in 2021 de volgende resultaten behaald:

Bedragen x €	2021	2020	
ROM-D Dordtse Kil III CV	1.739.112	446.565	voordelig
ROM-D Projecten CV	202.713	313.511	nadelig
Per saldo	1.536.399	133.054	voordelig

Het saldo van baten en lasten over 2021 bedraagt € 1.739.112 voordelig (2020 € 446.565 voordelig) voor ROM-D Dordtse Kil III CV en € 202.713 nadelig (2020 € 313.511 nadelig) voor ROM-D Projecten CV. Het resultaat van Dordtse Kil III CV is veroorzaakt door winstneming als gevolg van verkopen in 2021. Het resultaat van Projecten CV is veroorzaakt door een niet voorziene, lagere vaststelling van het subsidie voor 't Plaatje

De resultaten van de CV's worden bepaald door zich steeds wijzigende inzichten en ontwikkelingen in de loop van een jaar. Deze komen tot uiting in de actualisering van de grondexploitaties die elk jaar plaatsvindt. Deze actualisering is sterk afhankelijk van marktontwikkeling en verkopen in een jaar en kunnen elk jaar sterk fluctueren. In 2021 waren de resultaten positief als gevolg van de diverse transacties.

Een deel van deze transacties komen pas tot uitdrukking in de jaarcijfers van 2022, omdat een aantal koopovereenkomsten tot resultaten zullen leiden in 2022.

De belangrijkste redenen voor de aanpassingen van de grondexploitaties in 2021 betreffen de volgende:

ROM-D Dordtse Kil III CV

Het eerder realiseren van verkopen aan de hand van uitgegeven opties en reserveringen (uitverkocht in 2025 in plaats van in 2030). Hierdoor is de raming van de totale verkopen teruggebracht als gevolg van het niet realiseren van grondprijshoogtes in de voorgaande grondexploitatie.

Daar staat tegenover dat de management- en beheerkosten over de jaren 2026 tot en met 2030 konden vervallen.

ROM-D Projecten CV

In ROM-D Projecten CV worden de kosten van de nieuwe projecten tijdelijk geactiveerd. Indien blijkt dat een project niet levensvatbaar is, worden de kosten afgeboekt ten laste van ROM-D Projecten CV.

De Gera B. V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 9 juni 2022

Als blijkt dat een project (deels) rendabel (blijkend uit een business case) is worden de kosten opgenomen in de voor het betreffende project te vervaardigen exploitatieberekening. Bij gedeeltelijk rendabel zijn van een project wordt de onrendabele top afgeboekt

FINANCIËLE GANG VAN ZAKEN IN 2021 GEVOLGEN VAN DE RESULTATEN VAN DE CV'S VOOR DE AANDEELHOUDERSVENNOOTSCHAPPEN

Zoals bekend fungeert **ROM-D Holding NV** niet als een holding van alle binnen de ROM-D Groep functionerende entiteiten, maar als holdingmaatschappij van de deelnemingen van de Provincie Zuid-Holland en de individuele gemeenten in Drechtstedenverband in ROM-D Beheer NV, ROM-D Capital BV en ROM-D Capital Beheer BV. De winst- en verliesrekening over 2021 van ROM-D Holding NV sluit met een voordelig saldo van € 226.000 (inclusief resultaat op deelnemingen; 2020 € 2.911 nadelig), welk bedrag ten laste komt van de overige reserve.

ROM-D Capital BV heeft in het verslagjaar een rol vervuld als financier van het project 2^e Merwedehaven (Dolderman) ten bedrage van € 7,4 mln.

De winst- en verliesrekening over 2021 van ROM-D Capital BV sluit met een voordelig saldo van € 993.715 (inclusief resultaat op deelnemingen; 2020 € € 20.060 nadelig), welk bedrag ten bate komt van de overige reserves.

ROM-D Capital Beheer BV is de beherend vennoot van ROM-D Projecten CV. Voor ROM-D Capital Beheer BV komen de kosten voor het jaar 2021 uit op € 5.145. De winst- en verliesrekening over 2021 van ROM-D Capital Beheer BV sluit met een negatief saldo van € 6.427 (inclusief resultaat op deelnemingen).

ROM-D Beheer NV is de beherend vennoot van ROM-D Dordtse Kil III CV. Daarnaast wordt ROM-D Beheer NV gedurende het gehele boekjaar als financieel vehikel benut ter administratie van de kosten van ROM-D Capital Beheer BV.

Voor deze aanpak is (al sinds enige jaren) gekozen omdat veel van de diensten (ook in de personele sfeer) door dezelfde leveranciers worden geleverd, waarbij er, voor zover niet direct toerekenbaar, voor het restant van de kosten een verdeling gemaakt wordt naar Dordtse Kil III CV en ROM-D Projecten CV, in het algemeen resp. 1/3 en 2/3. Deze verdeling wordt aan het begin van het boekjaar vastgesteld.

Deze kostenverdeling wordt aan het einde van elk boekjaar naar betrokken entiteiten doorbelast en geëvalueerd. Ook eind 2021 is deze doorbelasting opnieuw geëvalueerd, waarbij tot de conclusie is gekomen dat de gehanteerde verdeling nog steeds valabel is. Een toetsing heeft plaats gevonden aan de hand van alle urenbestedingen van gedetacheerde en ingehuurd medewerkers van de ROM-D gekoppeld aan hun kostenniveaus.

Gezien de afloop van een aantal projecten en de komst van nieuwe projecten is ervoor gekozen, om te gaan werken met, voor zover mogelijk, directe doorbelastingen van de gemaakte kosten aan de projecten. De resterende kosten zullen nog met de bovengenoemde verdeelsleutel aan ROM-D Dordtse Kil III CV en ROM-D Projecten CV worden toegerekend.

Voor ROM-D Beheer NV komen de kosten voor het jaar 2021 uit op € 455.542. De winst- en verliesrekening over 2021 van ROM-D Beheer NV sluit met een positief saldo van € 8.162 (inclusief resultaat op deelnemingen).

De kosten van ROM-D Beheer NV worden respectievelijk doorbelast naar de onderliggende entiteiten, ROM-D Dordtse Kil III CV en ROM-D Projecten CV.

Samenvattend zijn de volgende exploitatieresultaten voor de aandeelhoudersvennootschappen gerealiseerd:

REALISATIE (x €)	2021	2020
Holding Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden NV	226.000	-2.911
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden Capital BV	993.715	-20.060
ROM-D Capital Beheer BV	-6.427	-3.933
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden Beheer NV	8.162	2.096
ROM-D Dordtse Kil III CV	1.739.112	446.565
ROM-D Projecten CV	-202.713	-313.511

INTERNE BEDRIJFSVOERING EN AOIC

De ROM-D besteedt veel aandacht aan de *interne beheersing*. Navolgende onderdelen zijn daarbij cruciaal. Essentieel is daarbij een goede administratieve organisatie, gebaseerd op:

- Een Treasury-statuut, vastgesteld door de RVC in 2014;
- Een Directie-statuut, vastgesteld door de RVC in 2015. Er is geen delegatie en mandaatsbesluit omdat alle besluiten door de directie (bestuurder) worden genomen. Bij alle financiële transacties wordt het 4-ogenprincipe toegepast (bestuurder en één van de medewerkers);
- Een Toezicht kader van de RVC, vastgesteld in 2017;
- Een standaard verslaggeving van de MT- vergaderingen en directiebesluiten;
- Eens per maand een rolling forward liquiditeitsplanning en verplichtingen overzichten per project;
- Een reguliere vastlegging van de prestatieverklaringen en opleverprotocollen van de diverse projectonderdelen;
- Een reguliere vastlegging van alle stappen in de diverse verkoopprocessen door middel van een systematisch bijgehouden logboek;
- Per halfjaar: bijstelling van Grondexploitatie en logboek door de planeconoom, ter verificatie door het Investment Committee;
- Per jaar: taxatierapportage van Cushman & Wakefield.

Personeel en organisatie

De controller en de boekhouder van de ROM-D worden ingehuurd vanuit het accountantskantoor Versteegen uit Dordrecht. Het plan-economische specialisme is ondergebracht bij bureau Metafoor te Almere.

De ROM-D werkt daarnaast nu met 4 vanuit IPM Dordrecht gedetacheerde projectleiders, naar behoefte externe projectleiders en een vanuit de gemeente Dordrecht gedetacheerde managementassistente.

De projectleiders 'runnen' de projecten op commercieel, technisch en administratief gebied, maar begeleiden ook de door derden aangedragen kandidaten voor de diverse plannen.

Het vakgebied Gebiedsontwikkeling wordt medegevuld door de deeltijd-bestuurder, op ad hoc basis ondersteund door specialisten op fiscaal, juridisch en/of plan-technisch terrein. Met alle betrokken entiteiten en/of personen zijn schriftelijke overeenkomsten over hun inzet voor de ROM-D aangegaan. Voor

allen zijn in het kader van de beheerbegroting budgetten vastgelegd waarbij op kwartaalbasis de uitputting van de budgetten wordt geleverd.

Vaststellen optie- en prijsbeleid bij uitgifte

In 2014 zijn spelregels en uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de optievergoedingen (wanneer, hoogte, verrekenbaarheid).

Vaststellen aanbestedingsbeleid

In 2015 is het door het bestuur opgestelde aanbestedingsbeleid vastgesteld door de RVC.

Vaststellen logboekbeleid

In 2016 is het door het bestuur een besluit genomen t.a.v. het voeren logboek voor de projecten (met name de hiermee samenhangende directiebesluiten).

Beheerkosten

In 2021 is er wederom een stabiele omvang van de beheerskosten vast te stellen. De aanpassingen zijn voornamelijk gevolg van indexaties van kosten en enige eenmalige kosten. De stabiliteit wordt veroorzaakt door een juiste combinatie van functies, een scherp inkoopbeleid en lage huisvestingslasten.

Registratie en administratie beheerkosten (personeel en organisatie)

In 2021 heeft er wederom een vastlegging plaatsgevonden van alle urenbestedingen van betrokken medewerkers.

Voorraden

Het verloop van de voorraden is uiteengezet in de jaarrekeningen van de CV's en kan als volgt over de jaren worden weergegeven:

REALISATIE (x €)	2019	20120	2021
Boekwaarde Dordtse Kil III	6.102.897	7.005.905	258.305
Winstname Dordtse Kil III	11.096.627	11.543.192	13.282.304
Eindwaarde Dordtse Kil III	18.940.100	18.232.300	18.520.471
Boekwaarde Genie- en Citadelterrein	4.522.656	4.709.012	3.286.279
Voorziening Genie- en Citadelterrein	-2.897.749	-2.897.074	-2.913.280
Eindwaarde Genie- en Citadelterrein	-2.897.749	-2.897.074	-2.913.280
Boekwaarde Kijfhoek	1.488.965	1.502.130	830.159
Voorziening Kijfhoek	-790.265	-827.130	-830.159
Boekwaarde Grotenoord	119.198	135.462	164.732

De nominale eindwaarde van project Kil III per 01-01-2022 is ca. € 0,7 mln. lager dan de nominale eindwaarde per 01-01-2021. De wijzigingen betreffen met name aanpassingen in het uitgeefbaar terrein en uitgifte tempo (vervroegen verkopen), alsmede een verlaging van de plankosten.

Kasstroom prognoses

In de jaarrekeningen van de CV's is een uiteenzetting opgenomen van de kasstroomprognoses voor 2022 en 2023. De begrote uitgaven en inkomsten zijn afgeleid van de grondexploitatiecalculaties. Uit deze prognoses blijkt dat de ROM-D voldoende liquide middelen en kredietruimte heeft om aan de benodigde liquiditeitsbehoefte voor deze periode te voldoen.

Daarbij wordt voor de initiatie van nieuwe projecten € 150.000 op jaarbasis gereserveerd ten laste van ROM-D Capital BV.

Accountantscontrole 2020 en opvolging aandachtspunten

Uit de accountantscontrole van 2020 zijn geen specifieke aandachtspunten naar voren gekomen die om bijzondere aanpak in 2021 vroegen.

Fraudeanalyse en opvolging in 2015, 2016 en 2017 n.a.v. workshop in 2014/KYC-onderzoek

In 2014 heeft een workshop plaatsgevonden met alle key-players van de ROM-D en Deloitte. Daaruit zijn enkele verbeteringsmaatregelen naar voren gekomen die deels in 2014 en deels in 2015 zijn geïmplementeerd.

In 2016 waren geen verdere aanpassingen benodigd. Eind 2017 heeft er opnieuw onder leiding van Deloitte een fraudeworkshop plaatsgevonden waar aan het gehele personeel van de ROM-D heeft deelgenomen. In 2018, 2019 zijn er geen bijzondere maatregelen getroffen of analyses gemaakt. In 2020 en 2021 heeft de bestuurder zich met name gericht op de KYC-onderzoeken samenhangend met de nieuwe transacties. Hierbij is het standaard KYC-onderzoek verder gestructureerd en de procedure vastgelegd. Een en ander met name ter opsporing van mogelijke witwaspraktijken door betrokken ondernemers.

Status accountantscontrole 2021

De opdracht aan de accountant is formeel verstrekt op 24 december 2021. De accountantscontrole is uitgevoerd in overeenstemming met de planning, alle door de accountant verlangende stukken zijn binnen het afgesproken tijdsbestek geleverd.

De accountantskosten over 2021 bedragen volgens de opdrachtbevestiging € 33.780 exclusief BTW.

Accountantsopdracht 2021

De RVC van de ROM-D heeft besloten voor het verslagjaar 2021 wederom de opdracht te verstrekken aan Deloitte Accountants. Voor het verslagjaar 2022 zal ten behoeve van de selectie van een accountant een beauty-contest worden georganiseerd.

Compliance certificaat ten behoeve van BNG Bank

Ten behoeve van de jaarrekening van ROM-D Kil III CV is door het bestuur van de ROM-D per ultimo 2021 een Compliance Certificaat ten behoeve van BNG Bank afgegeven. Ook per ultimo van het verslagjaar voldoet ROM-D Kil III CV ruim aan de door de bank vereiste ratio's.

Investment Committee

In 2021 heeft het Investment Committee opnieuw een belangrijke rol gespeeld bij de beoordeling van de lopende grondexploitaties en de nieuwe plannen in onderzoek van de ROM-D.

In februari 2022 is het Investment Committee bijeen geweest om met alle projectleiders, de planeconoom, de controller en de bestuurder alle lopende grondexploitaties door te nemen. Daarbij zijn de bijgestelde grondexploitaties per 1 januari 2022 door het Investment Committee goedgekeurd.

Vanwege de complexiteit van de gang van zaken in het project Nedstaal, is het Investment Committee met betrekking tot dit project in 2021 diverse malen door het bestuur geconsulteerd.

Significante risico's

Onderstaand zijn de significante risico's van de ROM-D vennootschappen samengevat.

- De waardering van de voorraad van het project Dordtse Kil III, vanwege de inherente lange looptijd van dit project.
- De waardering van de te verkopen locaties op de overige ROM-D projecten
- De volledigheid van de opbrengsten vanwege de diverse risico's in alle projecten:
 - Afzetrisico's (markt)
 - Ontwikkel- en ruimtelijke orderingsrisico's
 - Realisatie- en realisatiekostenrisico's (met name realiseringskosten)
 - Inconsistentie- en/of frauderisico's in de opbrengstenverantwoording.
 - Subsidie- en staatssteunverantwoording.

Beheersing van significante risico's

Onderstaand is aangegeven op welke wijze de significante risico's zijn beheerst.

- Reguliere professionele actualisatie van de grond-exploitatieberekeningen door analyse van de ont-vangsten en bestedingen in het afgelopen boek-jaar in relatie tot de ramingen, verwerking van boekingen in de boekwaarden en waar nodig ac-tualisatie van de ramingen en fasering daarvan in de tijd. Hierbij wordt altijd het voorzichtigheids-principe toegepast;
- Hantering van de parameters voor enerzijds kos-ten- en opbrengstenstijgingen en anderzijds ren-tekosten, -baten en discontovoet op basis van de project specifieke afspraken;
- Onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen op basis van enerzijds recente transacties, over-eenkomsten en opties en anderzijds onafhan-lijke taxaties van Cushman & Wakefield.
- Controle en deskundige objectivering van alle grondexploitaties (Investment Committee febru-ari 2021).
- Voortdurende Risicoanalyses voor de projecten Kil III, Veerweg, Dolderman en Peute/Nedstaal met daarin de gevoeligheidsanalyses en kansbere-keningen voor het resultaat.

Voortdurende bewaking van de besteding en verantwoording van subsidiegelden en het bewaken van de acties waarvoor steeds volgens de afgesproken routes het risico op ongeoorloofde staatssteun wordt beheerst.

RISICOPARAGRAAF SPECIFIEK GEËNT OP DE RISICO'S VAN DE VENNOOTSCHAPPEN VAN DE ROM-D GROEP

Externe risico's

Onderstaand treft u de belangrijkste externe risico's:

- Economische situatie: gunstig, de marktomstan-digheden zijn nog steeds gunstig; positieve impuls voor de markt van bedrijfsruimten blijvend merkbaar (leadlijsten en transacties).
- Recente verkoopresultaten staven wederom de juiste inschatting van de grondprijsniveaus in het project Dordtse Kil III.
- Voor het project 't Plaatje zijn de afzetrisico's ver-dwenen, doordat alle kavels zijn verkocht en de afrekening van het project is afgewikkeld.
- Een bijzonder risico betreft de aanwezigheid van voldoende projecten voor de ROM-D. Dit ri-sico kan worden beheerst door het in voldoende mate aantrekken van nieuwe ontwikkelingen in de portefeuille.
- Juridische risico's: dit zijn met name als het gaat om de vermijding van ongeoorloofde staatssteun belangrijke te beheersen risico's. Voor de pro-jecten Dolderman en Peute/Nedstaal heeft dit ge-leid tot intensieve hoogwaardige advisering door

Houthoff, waarmee de beheersing van dit risico kon worden voltrokken.

- Fiscale positie van de ROM-D t.a.v. de vennoot-schapsbelasting: tot en met 2015 zijn indirecte overheidsbedrijven vrijgesteld van vennoot-schapsbelasting. Door een wetswijziging is dit met ingang van 1 januari 2016 gewijzigd en is deze vrijstelling vervallen. Mogelijk zal in de toekomst wel vennootschapsbelasting moeten worden af-gedragen op de gerealiseerde winsten. Zie voor een toelichting op de vennootschaps- belasting-positie de betreffende vennootschappen.

Interne risico's

De belangrijkste interne risico's zijn gelegen in de kwaliteit van de interne beheersing.

- Liquiditeits- en financieringsrisico's. De liquidi-teitsrisico's worden beheerst door een regelma-tige toets van de te verwachten liquiditeitsont-wikkeling die regulier in het MT wordt behandeld. Het gaat om twee gecombineerde kasstromen van met name ROM- D Dordtse Kil III CV en ROM- D Projecten CV.

In laatstgenoemde entiteit gaat het om de combinatie van kasstromen uit de diverse projecten. Daarbij wordt in de operatie van alle projecten sèc (met name aan de uitgavenkant) altijd gestuurd op de aan-wezigheid van voldoende liquide middelen per pro-ject.

Conclusie ten aanzien van de liquiditeit en continuïteit

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat er sprake is van een solide financiële basis binnen de ROM-D CV's in de vorm van de aanwezigheid van voldoende (publiek en privaat) eigen vermogen en ten behoeve van ROM-D Dordtse Kil III CV voldoende vreemd vermogen van BNG Bank. De continuïteit en liquiditeit van de ROM-D CV's en de daarin ondergebrachte projecten is, naar het oordeel van de directeur/bestuurder van de ROM-D-vennootschappen, in voldoende mate gewaarborgd.

Projectrisico's

Wat de projectrisico's betreft is het van belang te kijken naar de update van de grondexploitaties van de diverse projecten per 1 januari 2022. Van belang is daarbij te onderkennen dat deze grondexploitaties reguliere onderwerp van toetsing vormen door het door de ROM-D ingestelde Investment Committee. Eventuele abnormaliteiten worden door dit Committee aan de bestuurder meegegeven. Zo nodig wordt aanvullend onderzoek gedaan.

Verslaggevingsgrondslagen

In het kader van de gewenste verslaggevingsgrondslagen is er sprake van een zorgvuldige oordeelsvorming door het bestuur van moeilijke, subjectieve en complexe en daarmee inherent onzekere posities mogelijk door betrokkenheid van het bestuur bij diverse andere grondexploitatie-trajecten in Nederland.

Verslaggevingsgrondslagen van de vennootschappen zijn uiteengezet per vennootschap en er hebben zich ten opzichte van de jaarrekeningen van 2020 geen wijzigingen voorgedaan in de verslaggevingsgrondslagen.

Communicatie met stakeholders

Voor een transparante verslaggeving is het van groot belang langs verschillende wegen en in verschillende frequenties over de voortgang van de ROM-D vennootschappen te communiceren.

Dit geschiedt via navolgende instrumenten:

- Jaarverslag,
- Kwartaalrapportages, waarin de stand van zaken ten aanzien van navolgende onderwerpen standaard worden weergegeven:
 - algemene ontwikkelingen
 - bestuurlijke ontwikkelingen en visie ROM-D
 - ontwikkelingen per project
 - stand van zaken van uitgiftes, opties en verkopen alsmede bijgestelde overzichten van leads
 - personele ontwikkelingen
 - huisvesting
 - Investment Committee
 - juridische kwesties
 - financiën en control
 - balans, winst en verliesrekening
 - samenstelling van de voorraden
 - overzicht van het verloop van kosten en opbrengsten afgezet tegen de begroting,
- Interviews met de directie,
- Free publicity,
- Reguliere bezoeken aan politieke ambtsdragers en marktpartijen,
- Afstemming met ambtelijke organisaties en teams,
- Kwartaaloverleg met de aandeelhouders.

VOORUITZICHTEN ROM-D 2022

Na de opmaak van dit jaarverslag zijn de wereldwijde gevolgen van de Corona-pandemie nog steeds aanwezig.

Hoewel we rekening zullen moeten houden met een langduriger verloop hiervan, blijven de risico's voor ROM-D naar verwachting ook voor 2022 zeer beperkt.

Op dit moment is ons beeld als volgt:

- In de lopende verkooptrajecten, met name Dordtse Kil III is geen enkele teruggang van vraag waarneembaar. Er is een groot aantal opties uitgezet, waarvan de verwachting sterk is dat deze zullen worden omgezet in verkopen. Slechts een viertal kavels zijn nog vrij beschikbaar. Het risico-profiel van dit project is daarmee zeer laag geworden.
- Het risico van het Project Dolderman is dit jaar naar vrijwel nihil gegaan; alle gronden zijn verkocht.
- Ook van het grote Nedstaalproject is het risico-profiel in de afgelopen periode aanzienlijk teruggelopen, contracten met alle partijen zijn getekend en de zekerheden die gesteld zijn, zijn ruim voldoende.
- Voor wat overige de lopende projecten betreft mogen er in 2022 goede resultaten verwacht worden, geheel in lijn met 2021. Wij verwachten geen liquiditeitsproblemen, gezien de royale kredietruimte c.q. aanwezige liquiditeit in beide CV's en het beeld van de projecten tot nu toe.
- De ROM-D is actief in het verruimen van de portefeuille, nu in het afgelopen jaar enkele projecten zijn opgeleverd. Deze activiteiten zouden in 2022 tot een nieuwe pijplijn moeten leiden. Het zal hierbij met name gaan om het nader vastleggen van de afspraken en verkrijgen van posities rond het oude Peuteterrein, de ontwikkelingen van de derde Merwedehaven (thans nog in bezit van de provincie Zuid-Holland) en de herontwikkeling van Dordtse Kil I en II.
- De studie naar kansrijke watergebonden locaties zal vervolg krijgen in het verder opbouwen van netwerk rond de projecten en het creatief zoeken naar mogelijkheden om hier zoveel mogelijk haalbare business cases voor te ontwikkelen. De ROM-D zal hiervoor ook contact onderhouden met collega-organisaties in de regio zoals de EDB en Deal en betrokken gemeentebesturen.

De interne en externe risico's (waaronder het sanctiebeleid in het kader van de oorlog in Oekraïne bij de uitgifte van terreinen) zijn goed beheersbaar en er is voldoende belangstelling van jonge mensen om voor de ROM-D te komen werken, ook dat is van belang voor de continuïteit van de organisatie.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Eind februari viel Rusland Oekraïne binnen.

Hoewel ieders aandacht natuurlijk in de eerste plaats uitgaat naar de zich voltrekkende humanitaire ramp, heeft de oorlog ook zeker gevolgen voor de economie van West Europa in den brede en in bijzonder voor de prijsvorming van de gebouwde omgeving.

Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag konden de directe gevolgen voor de uitgifte van terreinen door de ROM-D nog niet worden overzien, echter de verwachting is dat dit, gezien de stand van de projecten en de over het algemeen langjarige looptijden van de projecten vooralsnog niet tot een grote stagnaties in de verkopen van gronden zal leiden'.

Dordrecht, xx mei 2022

Ir. Paul Vismans, *Bestuurder*

**BIJLAGE HOOFD EN NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN
VAN RVC EN IC EN BESTUUR VAN ROM-D**

Naam	Functie	Hoofd- en nevenfuncties
J.G. Stokkers	- Voorzitter Raad van Commissarissen	- Adviseur en toezichthouder publieke en semi publieke sector - Associé Vereniging Deltametropool (detachering vanuit TU Delft) - Lid Real Estate Committee Foundation Board Nyenrode (detachering vanuit TU Delft Delft) - Lid Raad van Toezicht Staatsbosbeheer
A.H. Boer	- Lid Raad van Commissarissen	- GM, KROHNE Altometer a.g. - MD, FOCUS-ON Vof - Commissaris Koninklijke v.d. Wees groep - Voorzitter Raad van Deskundigen voor de nationale meetstandaarden - Voorzitter Holland Instrumentation
C.B. van Boven	- Lid Raad van Commissarissen	- Voorzitter Raad van Bestuur Woonzorg Nederland - Voorzitter Raad van Toezicht Arkin - Voorzitter De Vernieuwde Stad - Lid Raad van Toezicht De Meervaart
J. Nijhof	- Voorzitter Investment Committee	- Commissaris, vice-voorzitter Woningstichting Samenwerking te Vlaardingen - Bestuurder Stichting Vughtse aankoopregeling - Toezichthouder Nationaal Monument kamp Vught - Voorzitter Stichting Middelbaar Onderwijs Kansarme Kinderen - Voorzitter Raad van Advies Stichting Oertijdmuseum - Voorzitter Bestuur Vereniging ORV
C.J. Busscher	- Lid Investment Committee	- Lid Raad van Commissarissen van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht - Lid Kredietcommissie Transformatiefaciliteit
B. de Graaf	Lid Investment Committee	- DGA Bedegra BV (voornamelijk pensioen BV) - Voorzitter Stichting Verwerving gronden aan de Maas (gerelateerd aan Feyenoord City) - Voorzitter VVE Village Le Chat (vakantiepark in Frankrijk)
P.A.R.J. Vismans	Bestuurder	- DGA Paul Vismans BV (zelfstandig adviseur vastgoed en deelnemingen) - Voorzitter Raad van Commissarissen van woningstichting Rochdale Voorzitter Raad van Commissarissen van de Oosterhoff groep - Lid van de Raad van Commissarissen van de VB Groep