ROM-D

Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden

JAARVERSLAG 2018

ROM-D GROEP

Datum: 18 april 2019

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

WWW.ROM-D.NL

INLEIDING

ROM-D beleefde in 2018 een goed jaar. Diverse redenen lagen daaraan ten grondslag. In de eerste plaats liepen de projecten in portefeuille goed:

- In Dordtse Kil III (Dordrecht) groeide het aantal leads weer flink en werden een aantal mooie verkoopdeals afgesloten met effect voor 2018 en 2019. Financieel was het resultaat zeer goed.
- Het project Genieterrein (Hendrik-Ido-Ambacht) verliep ook voorspoedig; de laatste uitgiftes werden gedaan en er wordt nu vooral aandacht besteedt aan de ontwikkeling van het waterbusplein. Er zijn prachtige projecten gerealiseerd.
- Het project het Plaatje (Sliedrecht) is, op de toegangsweg na, gereed. Helaas behoeft de afnemer buitengewoon veel aandacht, met consequenties voor de kosten. Een verdere overschrijding van het budget is het gevolg hiervan.

Daarnaast heeft de aandeelhoudersvergadering een drietal nieuwe projecten goedgekeurd voor uitvoering, te weten:

- Het project verplaatsing Dolderman. Dit is een belangrijke operatie voor Dordrecht en de regio. Eind 2018 waren de onderhandelingen met verkoper Pon en koper Dolderman vrijwel afgerond en konden de gesprekken over de uitvoering (verplaatsing van de scheepswerf Dolderman naar de Tweede Merwedehaven en de herbestemming van de Nieuwe Binnenkalkhaven tot een woongebied) starten.
- Het project Veerweg te Hendrik-Ido-Ambacht, waarbij een nieuw maritiem cluster gaat ontstaan aan de Veerweg. Dit project wordt vrijwel geheel gefinancierd uit de FES-subsidiegelden die eerder waren toegekend.
- Tot slot stemden aandeelhouders in met een niet-risicodragende rol van ROM-D in het project Nedstaal alwaar ROM-D in intensieve samenwerking met de gemeente de herontwikkeling begeleidt van het multimodale industrieterrein gelegen aan de Noord. Daartoe zal onder meer een samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten met de nieuwe eigenaren en de gemeente.

De nieuwe werkwijze (op iets meer afstand van de aandeelhouders) heeft ook z'n spin-off voor nieuwe verzoeken voor betrokkenheid van ROM-D. Dit betreft onder meer:

- Een verzoek van het Havenbedrijf om medewerking te verlenen aan de beoogde verplaatsing van het bedrijf Jongeneel van de Julianahaven te Dordrecht naar Dordtse Kil III. Gesprekken met betrokken zullen in 2019 worden opgestart.
- Een onderzoek naar de mogelijkheden tot aankoop van het Citadelterrein te Hendrik-Ido-Ambacht van ABB, met als doel ook hier een kade-gerelateerde gebiedsontwikkeling te starten. In 2019 zal de businesscase hiertoe worden opgestart.
- Een verzoek van de gemeente Zwijndrecht om namens hen de onderhandelingen te voeren voor de herontwikkeling en uitgifte van het voormalige Loveld-terrein

In 2018 is gebleken dat de formule die ROM-D hanteert om gebiedsontwikkelingen tot stand te brengen werkt. Meer dan overheden zelf, kunnen, kan een gespecialiseerde gebiedsontwikkelaar in de rol treden die het mogelijk maakt, zo-nodig risicodragend, belangrijke gebiedsontwikkelingsprocessen op gang te krijgen, zakelijk te managen en tot een goed einde te brengen met gevolg voor het ontstaan en/of behouden van werkgelegenheid in de regio en schuifruimte voor woningbouwontwikkelingen. Met name de op het terrein van de verhuisoperaties kan ROM-D veel voor de regio betekenen: kades weer vrijspelen voor bedrijven die ze daadwerkelijk gebruiken.

Met betrokken aandeelhouders is afgesproken dat ROM-D jaarlijks tot € 150.000 kan inzetten om onderzoek te plegen en nieuwe processen op te starten. Ook is besloten op rolling forecast basis in totaal maximaal € 500.000 ten laste van ROM-D Capital BV te brengen. Dit is vooralsnog toereikend om investeringen in nieuwe projecten te doen. Gaat een project definitief niet door, worden de kosten afgeboekt van ROM-D Capital BV.
Indien een project rendabel blijkt of anderszins besloten wordt het project in exploitatie te nemen, worden de investeringen in het project ingebracht.

Onderstaand de stand van de investeringen in nieuwe projecten per ultimo 2018:

Project	Projectkosten na verdeling per 31-12-	Projectkosten tm 4e kwartaal 2018	Verdeling algemeen projectkosten	Projectkosten na verdeling per 31-12-2018
Algemeen	-	6.846	-6.846	-
Veerweg	9.875	51.487	312	61.674
Pon/Dolderman	75.478	964.147	2.384	1.042.008
Eindtotaal	**85.353**	**1.022.479**	**-4.150**	**1.103.682**

Bij dit saldo van € 1.103.682 dient te worden opgemerkt dat dit inclusief een voorschotbetaling op de aankoop van het Pon-terrein is van € 822.000. Zonder deze betaling zou het saldo van de nieuwe projecten ruim onder € 500.000 zijn gebleven.

Zoals gebruikelijk besteedt ROM-D gezien het risicodragende karakter van haar business, veel aandacht aan risicomanagement.
Ook in 2018 zijn hier nieuwe instrumenten aan toegevoegd, zoals een nieuw gedetailleerd 'rolling forecast' liquiditeitsschema en een goed functionerende verplichtingenadministratie. Ook is in 2018 een toezichtskader voor de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Het projectteam 'nieuwe locaties' is in 2018 verder uitgebreid. In dit gremium, waarin alle lopende en te verwachten ontwikkelingen in de gehele regio op tafel komen, komen vertegenwoordigers van alle Drechtstedengemeenten, de provincie, Deal, het Havenbedrijf en enkele specialisten regulier bijeen.

In dit jaarverslag treft u wederom de rapportage aan van de ontwikkelingen die ook doorgang vinden.

Daarnaast treft u de rapportage aan van de ontwikkelingen binnen de ROM-D zelf.

DOELSTELLINGEN EN WERKWIJZE ROM-D

De ultieme doelstelling van de ROM-D is het behouden en creëren van werkgelegenheid in de regio Drechtsteden.

Deze doelstelling wordt bereikt door op een proactieve manier samen te werken met ondernemers en grond-eigenaren met inzet van kapitaal van een eigen
revolverend (= dat het kapitaal gebruikt kan worden als werkkapitaal maar aan het einde van een ontwikkeling terug moet komen in het fonds) kapitaalfonds ROM-D Capital BV.

De ROM-D:

- signaleert daarbij actief knelpunten en kansen in de gebiedsontwikkeling en neemt de regie in de realisatie van kansrijke projecten en bedrijfsterreinen;
- zet de business cases op, onderhandelt met partijen en overheden, trekt subsidies aan en neemt ook de leiding in de uitvoering;
- werkt binnen de regionale beleidskaders en uitvoeringsprogramma's voor de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijfsterreinen.
- Daarbij wordt zoveel mogelijk getracht een bijdrage te leveren aan de energietransitie.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN, ECONOMIE EN MARKT

Economische ontwikkeling
De economische groei in 2018 was fors (volgens de meest recente macro-economische verkenningen kwam deze uit op 2,8 %) maar bleef een beetje achter bij de voorspellingen vanwege het gebrek aan geschikte arbeidskrachten. Toch wordt ook voor 2019 een groei van 1,9% voorzien. Hoewel er ook een groei van de wereldhandel voor 2019 wordt voorzien, spelen toch de nodige onzekerheden (Brexit, handelsakkoorden) ons mogelijk in 2019 parten.

De vastgoedmarkt ijlt over het algemeen altijd wat na op de groei en zal naar verwachting ook in 2019 een goede performance leveren. Dit betekent dat met name de bedrijven die op zoek zijn naar grote kavels voor distributie-faciliteiten actief zullen zijn op de markt.

Vraagontwikkeling bedrijfsterreinen
In 2018 is eens temeer gebleken dat de vraag naar watergebonden locaties nog steeds hoog is, maar ook voor niet watergebonden locaties ontstonden her en der zelfs wachtlijsten omdat er meerdere gegadigden waren voor een locatie. Dit geldt voor alle projecten die ROM-D omhanden heeft.

BELEIDSONTWIKKELINGEN ROM-D

De nieuwe aanpak van ROM-D waarbij ROM-D zelf nodige ontwikkelingen opspoort dan wel entameert begint de eerste vruchten af te werpen, onder meer tot uitdrukking komend in de goede ontwikkeling van bestaande projecten, het relatief hoge tempo waarmee nieuwe projecten worden aangetrokken dan wel door gemeenten worden aangedragen.

De samenwerking met partners in de regio, met name de gemeenten is uitstekend; merkbaar is dat ROM-D nu de erkenning krijgt voor haar inzet. Dit is van belang voor het enthousiasme waarmee medewerkers van ROM-D aan de slag gaan, temeer dat het vooral peoples-business is waar naast inhoudelijke deskundigheid de sociale skills een belangrijke rol spelen.
Hoewel ROM-D als uitvoeringsorganisatie verderaf geplaatst is van regionale politiek en beleid, is de relatie met aandeelhouders op kwartaalbasis zowel ambtelijk als politiek veel sterker geworden. Dit is een ideale manier om kansen en mogelijkheden te toetsen aan de wens van beleidsmakers en de visie van beleidsmakers te vernemen op lopende projecten.

De ROM-D organisatie

Hierna is aangegeven hoe de ROM-D organisatie in de praktijk functioneert. De bestuurder van de ROM-D voert zijn rol, even als die van vrijwel alle medewerkers op parttimebasis. Het voordeel hiervan is dat de ROM-D profiteert van de kennis, netwerken en activiteiten van het bestuur en de medewerkers buiten de ROM-D.

Naast het bestuur van de ROM-D heeft de bestuurder een aantal toezichts- en adviesfuncties en eigen projecten buiten de ROM-D. De beloning van de bestuurder van de ROM-D voldoet aan de wettelijke eisen, waarbij de toets hierop onderdeel uitmaakt van de jaarlijkse accountantscontrole.

ROM-D ORGANISATIE

De ROM-D wordt geleid door een eenhoofdig bestuur. Medewerkers van de ROM-D werken vrijwel allen op projectbasis en worden gerekruteerd uit omliggende gemeenten en marktorganisaties. Specialisten worden ingehuurd bij diverse externe adviesorganisaties.

Het toezicht op het bestuur wordt verzorgd via een eigen onafhankelijke Raad van Commissarissen.
Aandeelhouders van de ROM-D zijn de 'vennoten in de diverse commanditaire projectvennootschappen', waarbij ROM-D Capital, de gemeente Dordrecht en de provincie Zuid-Holland grootaandeelhouders zijn en waarin in sommige gevallen ook private partijen deelnemen.

De aandeelhouders c.q. vennoten treffen elkaar elk kwartaal in een informele vergadering waarbij alle lopende projecten de revue passeren. Besluitvorming ten aanzien van de projecten vindt altijd plaats in daartoe op te roepen formele aandeelhoudersvergaderingen.

De projecten bevinden zich in 3 stadia: uitvoering, onderzoek of ontwikkeling. De voortgang hierbij wordt in betreffende vergaderingen gerapporteerd via een dynamische projectenlijst (formeel jaarplan).

De kosten van de beheerorganisatie van de ROM-D worden enerzijds gedragen door inbreng hiervan in de projecten in uitvoering en anderzijds als voorbereidings- kosten gedragen door ROM-D Capital, waarbij betreffende kosten bij uitvoering van betreffend project worden ondergebracht in de betreffende business case.

Ook werd in 2017 het sterk operationeel gerichte 'projectteam nieuwe projecten' verder geïnstitutionaliseerd. In dit team komen vertegenwoordigers vanuit alle Drechtsteden gemeenten, HBR en DEAL Drechtsteden driewekelijks samen, teneinde alle lopende projecten met elkaar door te nemen.

Een sterk punt van de ROM-D is de aanwezigheid van ROM-D Capital, het eigen kapitaalfonds. Dit fonds is revolverend en levert het benodigde kapitaal bij de meeste nieuwe business cases.

WAT IS ROM-D CAPITAL?

ROM-D Capital is enerzijds mede-eigenaar van de betreffende projectvennootschappen en anderzijds kapitaalverschaffer voor nieuw op te starten projectvennootschappen. Betreffende deelnemingen dienen te passen in de beleidsdoelstellingen van de regio en binnen de investeringscriteria waaraan alle nieuwe projecten worden gemeten.

De investeringscriteria zijn de basis waarop de business cases door een onafhankelijk Investment Committee (IC) van de ROM-D worden getoetst, alvorens deze aan de formele aandeelhoudersvergadering worden voorgelegd. Het IC toetst daarbij uiteraard op de risico's en het daarbij voorgestelde risicomanagement van elke ontwikkeling.

De ROM-D rapporteert elk kwartaal en jaarlijks in het jaarverslag de financiële en inhoudelijke voortgang van de diverse projecten, in de diverse stadia.

Het geïnvesteerd vermogen in de twee aanwezige commanditaire vennootschappen bedraagt ca. € 12 mln.
ROM-D Capital neemt in deze vennootschappen deel met een bedrag van ca. € 8,7 mln. Daarnaast is er in ROM-D Capital nog ca. € 8 mln. direct beschikbaar aan liquide middelen voor nieuwe deelnemingen.

FINANCIËLE GANG VAN ZAKEN IN 2018

Resultaten 2018 C.V.'s

De CV's van ROM-D hebben in 2018 de volgende resultaten behaald:

Bedragen x €	2018	2017	
ROM-D Dordtse Kil III CV	819.783	609.763	voordelig
ROM-D Projecten CV	378.085	525.631	nadelig
Per saldo	441.698	84.132	voordelig

De financiële resultaten van de CV's worden bepaald door gewijzigde 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 marktontwikkelingen en verkopen in een jaar en kunnen elk jaar sterk fluctueren. In 2018 waren de resultaten positief als gevolg van de diverse transacties. Een deel van deze transacties komen pas tot uitdrukking in de jaarcijfers van 2019, omdat een aantal koopovereenkomsten tot resultaten zullen leiden in 2019.

De belangrijkste redenen voor de aanpassingen van de grondexploitaties in 2018 betreffen de volgende:

ROM-D Dordtse Kil III CV

- Actualisatie van de grondprijzen, bestaande uit een verhoging van de meeste prijscategorieën met 1,5% en verlaging van de categorie hoog met 2,5%;
- Herverkaveling van enkele grote kavels, welke weliswaar leidt tot een verlies aan uitgeefbaar terrein, maar financieel gecompenseerd wordt door herindeling van de kavels naar de verschillende prijscategorieën.

ROM-D Projecten CV

- Verhogingen plankosten inclusief overhead als gevolg van vertraging in de uitvoering van het project (Genie/Citadelterrein en 't Plaatje);
- Lagere opbrengsten als gevolg van minder uitgeefbare m2 in het project Genie/Citadelterrein. De gemeente Hendrik Ido Ambacht draagt bij in de dekking van een deel van deze mindere opbrengst.

Naast de financiële resultaten is het van belang te vermelden dat voor de ROM-D de maatschappelijke doelstelling een sturende factor is. Hierbij moet gedacht worden aan het dienen als "smeerolie" bij het opheffen van knelpunten in de regio, waarmee met name de werkgelegenheid bevorderd wordt. In dit kader speelt de ROM-D tevens een rol bij het bereiken van de doelstellingen van de Groeiagenda van de Drechtsteden. De resultaten zijn niet altijd op korte termijn zichtbaar, maar zijn er wel degelijk. Een voorbeeld hiervan is het oppakken van het project Nedstaal, waar met het vinden van een goede oplossing voor het terreingebruik de werkgelegenheid gediend wordt. Een maatschappelijke kosten-/batenanalyse is gemaakt.

ROM-D Holding NV

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 2018 van ROM-D Holding NV sluit met een nadelig saldo van € 25.943 (inclusief resultaat op deelnemingen; 2017 € 50.972 nadelig), welk bedrag ten gunste komt van de overige reserve.

ROM-D Capital BV

ROM-D Capital BV heeft allereerst in het verslagjaar wederom een belangrijke rol vervuld als financier van het project 't Plaatje met een kapitaaldeelname van € 3 mln. Dit bedrag is in 2016 reeds gedeeltelijk (€ 1,5 mln.) teruggestort.
De winst- en verliesrekening over 2018 van ROM-D Capital BV sluit met een nadelig saldo van € 125.810 (inclusief resultaat op deelnemingen; 2017 € 235.970 nadelig), welk bedrag ten laste komt van de overige reserve.

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 Capital BV

Indien blijkt dat een project (deels) rendabel (blijkend uit een business case) is worden de kosten opgenomen in de voor het project te vervaardigen exploitatieberekening. Bij gedeeltelijk rendabel zijn van een project wordt de onrendabele top afgeboekt ten laste van ROM-D Capital BV.

ROM-D Beheer NV

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 alle kosten van ROM-D Capital Beheer BV.

Voor deze aanpak is (al sedert 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, een kostenverdeling gemaakt wordt naar Dordtse Kil III CV (1/3^{e} van de kosten) en ROM-D Projecten CV (2/3^{e} van de kosten).

Deze kostenverdeling wordt aan het einde van elk boekjaar naar betrokken entiteiten doorbelast en geëvalueerd. Ook eind 2018 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 ingehuurde 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.

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

ROM-D Dordtse Kil III CV

De per saldo boekwaarde van de voorraden binnen ROM-D Dordtse Kil III CV komt per ultimo 2018 uit op € 16,5 mln. De financiering vindt per ultimo 2018 plaats via gestort eigen vermogen van € 10 mln. en het restant met opgenomen vreemd vermogen.

Op basis van de 'Percentage of Completion'-methode is voor het project Kil III per 31 december 2018 winst genomen tot een bedrag van € 10,0 mln. (per 31 december 2017 bedroeg de winstneming € 9,2 mln.).

De algemene reserve komt per 31 december 2018 op € 7,7 mln. negatief.
Deze algemene reserve is geen gevolg van het resultaat van het project Dordtse Kil III zelf, maar gevolg van een in 2013 door gevoerde herstructurering van de gehele ROM-D Groep.

ROM-D Capital Beheer BV
ROM-D Capital Beheer BV is de beherend vennoot van ROM-D Projecten CV. De winst- en verliesrekening over 2018 van ROM-D Capital Beheer BV sluit met een negatief saldo van € 2.522 (inclusief resultaat op deelnemingen).

ROM-D Projecten CV
ROM-D Projecten CV is de CV waarin alle projecten van de ROM-D (uitgezonderd het project Kil III) zijn ondergebracht.

De boekwaarde van de voorraden binnen ROM-D Projecten CV komt per ultimo 2018 uit op € 3,7 mln.
De financiering vindt plaats via gestort eigen vermogen van € 2,1 mln. aangevuld met na (tijdelijke) financiering van ROM-D Capital B.V.

De winst- en verliesrekening van ROM-D Projecten CV sluit met een nadelig saldo van € 378.085, welk bedrag ten laste komt van de algemene reserve.

PROJECTEN IN PORTEFEUILLE

Project Kil III – Dordrecht (ROM-D Dordtse Kil III CV)
In betreffende ontwikkeling werd in 2018 over 12 locaties onderhandeld. In totaal bedraagt het oppervlak van de projecten waarover met een goede slagingskans onderhandeld wordt, per ultimo 2018, ruim 50.000 m2.

In het verslagjaar is het hierbij in 2018 voor 2 locaties tot verkoop gekomen; er werd in totaal 17.691 m2 verkocht aan een 2-tal bedrijven te weten kavel 18 aan Gamma Beheer en kavel 58 aan Hovago Cranes.

Project Genie- en Citadelterrein – Hendrik-Ido-Ambacht (ROM-D Projecten CV)
In betreffende ontwikkeling werd in 2018 over 5 locaties onderhandeld. In totaal bedraagt het oppervlak in onderhandeling met een goede slagingskans per ultimo 2018 ruim 13.000 m2.
In het verslagjaar is het hierbij in 2 locaties tot verkoop gekomen aan een 2-tal kopers; er werd in totaal 4.550 m2 verkocht aan Holland Marine Properties B.V en ca. 750 m2 verkocht aan Bolidt O.G. I.

Project Kijfhoek Zwijndrecht (ROM-D Projecten CV)
In 2018 is het uit strategische overwegingen nog niet tot verkoop van het project gekomen. Gezien de geringe beweging van de markt in de omgeving is de waardering van ultimo 2018 niet aangepast.

Project 't Plaatje Sliedrecht (ROM-D Projecten CV)
Reeds in 2017 kon het project vrijwel geheel gerealiseerd en opgeleverd worden. Helaas blijkt de finale oplevering van dit project gezien de grote aandacht die de koper hierbij vraagt, uitermate problematisch. De koper voerde daarbij in 2018 een juridische procedure tegen ROM-D, die op alle punten door koper werd verloren. De laatste werkzaamheden betreffen thans nog steeds de aanleg van de toegangsweg. Wij hopen het project in 2019 definitief te kunnen afsluiten.

Voor 't Plaatje heeft ROM-D in 2018 een definitieve afrekening van de FES-subsidie laten maken. Deze afrekening is door de accountant van ROM-D gecontroleerd en wordt in 2019 van een accountantsverklaring voorzien. Hiermee sluit ROM-D dit deel van de besteding van deze subsidie af.

NIEUWE PROJECTEN IN PORTEFEUILLE

Voor dat projecten in portefeuille komen, ondergaan zij een procedure van onderzoek en analyse. Voor elk project wordt een business case vervaardigd, die op zichzelf en in samenhang met de overige projecten van ROM-D wordt beoordeeld door het deskundige Investment Committee van ROM-D. Vervolgens wordt elk project ter besluitvorming voorgelegd aan de RVC en de betreffende aandeelhouders.

De navolgende projecten konden in 2018 in portefeuille worden genomen:

Project verplaatsing Dolderman Dordrecht (ROM-D Projecten CV)
Dit project betreft de verplaatsing van het scheepsbouwbedrijf Dolderman van de nieuwe Binnenkalkhaven naar de Tweede Merwedehaven. Dit project dient 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. Tevens 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 Drechtstreden.

Het betreft een complexe operatie waarbij begin 2019 ca. 44.558 m2 terrein annex kades en 46.436 m2 water moet worden verworven door ROM-D van de huidige eigenaar de firma Pon.
Dit is een uiterst complex proces, gezien de diverse belangen van partijen en de bestaande en nieuw te maken afspraken omtrent de erfpachtsituatie van zowel verkoper Pon alsook de belangrijkste eindafnemer van het project Dolderman met de gemeente Dordrecht.
Hierin wordt op een intensieve wijze samengewerkt met de gemeente Dordrecht.

Begin 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. In 2019 zullen de gemaakte afspraken met de afnemer Dolderman worden gefinaliseerd en zal de sanering van het terrein (voor rekening en risico van de verkoper Pon) kunnen worden aangevangen. Ook kan de verkoop worden opgestart van de kavels die niet door Dolderman worden afgenomen. Het betreft hier nog 21.320 m2.
Het project zou niet kunnen worden gerealiseerd zonder de afdekking van een onrendabele top van € 3 mln. Hier hebben de gemeente Dordrecht én de provincie Zuid-Holland op 50/50 basis de afdekking gerealiseerd. Een staatssteuntoets hierop heeft plaatsgevonden.

ROM-D hoopt het gehele project in de periode 2019 – 2020 aan eindafnemers op te leveren. Daarmee zal er opnieuw een belangrijke maritiem cluster in de regio gerealiseerd zijn.

Project Veerweg Hendrik-Ido-Ambacht
(ROM-D Projecten CV)
Dit project heeft een lange voorbereidingstijd gekend. Het was samen met het project het Plaatje te Sliedrecht doel van de destijds beschikbaar gestelde FES-subsidiegelden. Met het project is een totaal subsidiebedrag van € 4,7 mln. betrokken op een totaal te investeren bedrag van € 4,8 mln. De subsidiebeschikking van de provincie is afgegeven op 20 december 2012. Eind 2018 is dit project definitief door de aandeelhouders van ROM-D goedgekeurd.

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. Ook 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. De verwachting is dat het project in 2020 zal kunnen worden opgeleverd.

Project Nedstaalterrein Alblasserdam
(ROM-D Projecten CV)
Het gehele terrein, gelegen aan de Noord kwam begin 2018 te koop. Het omvat een 32 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 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 het creëren van het juiste ondernemersklimaat, scholing en verlaging van de milieucategorie. Van groot belang is ook de stimulans van het watergebruik als vervoersmiddel, ter ontlasting van de snelwegen rondom, met name de A15.

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

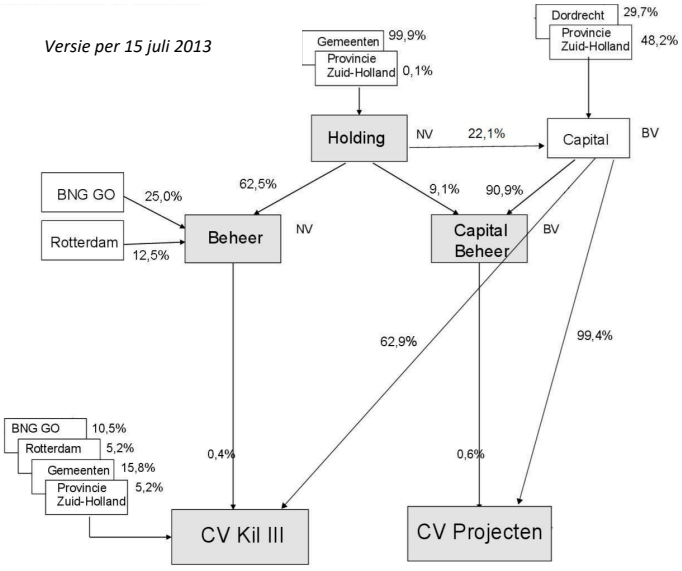
ROM-D heeft vervolgens samen met de gemeente Alblasserdam contact gezocht met de nieuwe eigenaren teneinde in een win-winsituatie tot een goede ontwikkeling te komen op het terrein.

Dit heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst met als doel te komen tot een Masterplan, dat naar verwachting begin 2019 gereed zal zijn 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.

ROM-D treedt in deze operatie vooral als dienstverlener en niet als risicodrager op, zodat kennis, netwerk en realisatiekracht kunnen worden ingezet om de beoogde doelstellingen te kunnen bereiken.

GOVERNANCE, COMPLIANCE, INTERNE BEDRIJFSVOERING EN AOIC

Aandeelhouders en vennoten
(structuur en overzicht kapitaaldeelnemingen)
In het overzicht hieronder is de structuur van de ROM-D Groep schematisch weergegeven.



Rekeningen Courant
Als gevolg van de in 2013 doorgevoerde herstructurering van de ROM-D Groep bestaan er ook per ultimo 2018 nog enkele rekeningen-courant tussen de diverse vennootschappen. In verband met een op handen zijnde betaling voor het project Dolderman is per 31 december 2018 een rekening-courant verhouding ontstaan tussen ROM-D Projecten C.V. en ROM-D Capital B.V. van € 7,3 mln.

In onderstaand overzicht zijn de resterende rekening-courantverhoudingen schematisch weergegeven:

		REKENING-COURANT						
		Holding NV	Capital BV	Capital beheer BV	Beheer NV	Dordtse Kil III CV	Projecten CV	Saldo
REKENING COURNT	Holding NV		-2.150.847				2.106.631	-44.216
	Capital BV	2.150.847					7.215.395	9.366.242
	Capital Beheer BV							
	Beheer NV					54.030	39.774	93.774
	Dordtse Kil III CV				-54.030			-54.030
	Projecten CV	-2.106.631	-7.251.395		-39.744			-9.361.770
	Saldo	44.216	-9.366.242		-93.774	54.030	9.361.770	

Hieronder zijn de belangen van alle aandeelhouders binnen de ROM-D Groep per ultimo 2018 schematisch weergegeven:

KAPITAALDEELNEMINGEN			
Vennootschap	Aandeelhouder	Belang (x €)	Percentage van het totaal (%)
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Dordrecht	801.959	7,4
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Zwijndrecht	286.376	2,7
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Papendrecht	194.279	1,8
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Sliedrecht	163.247	1,5
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal H-I-Ambacht	140.989	1,3
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Alblasserdam	120.723	1,1
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Provincie Zuid-Holland	561.326	5,2
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal BNG Gebiedsontwikkeling	1.134.451	10,5
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal ROM-D Beheer NV	45.378	0,4
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal Gemeente Rotterdam	561.155	5,2
ROM-D Dordtse Kil III CV	Commanditair Kapitaal ROM-D Capital BV	6.793.369	62,9
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 Zwijndrecht	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	28.365	62,5
ROM-D Beheer NV	Gemeente Rotterdam	5.673	12,5
ROM-D Beheer NV	BNG Gebiedsontwikkeling	11.346	25,0
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

Compliance certificaat ten behoeve van BNG Bank
Ten behoeve van deze jaarrekening van ROM-D Kil III CV is door het bestuur van de ROM-D per ultimo 2018 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.

Investment Committee
In 2018 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 2018 bestond het Investment Committee uit de navolgende personen, beiden deskundigen uit de markt:

Cees van Boven, voorzitter
(bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland) en
Bert de Graaf, lid
(voorheen directeur Ecorys).

In februari 2019 is het Investment Committee bijeengeweest om met de planeconoom, de controller en de bestuurder alle lopende grondexploitaties door te nemen. Daarbij zijn de bijgestelde grondexploitaties per 1 januari 2019 door het Investment Committee goedgekeurd.

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

- De waardering van de voorraden (per definitie) bij het project Genie- en Citadelterrein maar vooral van het project Dordtse Kil III, vanwege de inherente lange looptijd van dit project.
- De volledigheid van de opbrengsten vanwege de diverse risico's:
  - afzetrisico's (markt)
  - ontwikkel- en ruimtelijke ordeningsrisico's
  - realisatierisico's (met name realiseringskosten)
  - inconsistentie- en/of frauderisico's in de opbrengstenverantwoording.

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

- Reguliere professionele actualisatie van de grondexploitatieberekeningen door analyse van de ontvangsten en bestedingen in het afgelopen boekjaar in relatie tot de ramingen, verwerking van boekingen in de boekwaarden en waar nodig actualisatie van de ramingen en fasering daarvan in de tijd. Hierbij wordt altijd het voorzichtigheidsprincipe toegepast;
- Hantering van de parameters voor enerzijds kosten- en opbrengstenstijgingen en anderzijds rentekosten, -baten en discontovoet op basis van de project specifieke afspraken;
- Onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen op basis van enerzijds recente transacties, overeenkomsten en opties en anderzijds onafhankelijke taxaties van Cushman & Wakefield.
- Controle en deskundige objectivering van alle grondexploitaties (Investment Committee februari 2019).
- Risicoanalyses voor de projecten Kil III en het Genie- en Citadelterrein met daarin de gevoeligheidsanalyses en kansberekeningen voor een beter resultaat.

Risicoparagraaf specifiek geënt op de risico's van de vennootschapen van de ROM-D Groep
Onderstaand treft u de belangrijkste specifieke risico's van de vennootschappen.

EXTERNE RISICO'S

- Economische situatie: gunstig, het echte herstel zet zich verder door; positieve impuls voor de markt van bedrijfsruimten merkbaar (leadlijsten en transacties).
- Concurrentie voor grote kavels in het project Kil III wel aanwezig door concurrerend aanbod binnen en buiten de regio. Voor de kleine kavels is dit veel minder het geval.
- Recente verkoopresultaten staven wederom de juiste inschatting van de grond-prijsniveaus in het project Genie- en Citadelterrein en Kil III. De verwachting is dat in 2019 geleidelijk aan de uitgifteprijzen kunnen worden verhoogd
- Voor het project 't Plaatje zijn de afzetrisico's sterk gelimiteerd, doordat alle kavels zijn verkocht. Hier speelt nog wel een debiteurenrisico, in die zin dat het project in 2019 definitief moet worden afgenomen. De resterende opbrengst van € 1 mln. dient nog te worden betaald. Dit risico wordt sterk gereduceerd vanwege de correctheid waarmee door de ROM-D aan de contractuele afspraken is voldaan en het gegeven dat 75% procent van koopsom inmiddels is voldaan.
- Een bijzonder risico betreft ook de aanwezigheid van voldoende projecten voor de ROM-D. Dit risico kan worden beheerst door het in voldoende mate aantrekken van nieuwe ontwikkelingen in de portefeuille.
- Fiscale positie ROM-D t.a.v. de vennootschapsbelasting: tot en met 2015 zijn indirecte overheidsbedrijven vrijgesteld van vennootschapsbelasting. 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 afgedragen op de gerealiseerde winsten.
  Zie voor een toelichting op de vennootschaps-belastingpositie de betreffende vennootschappen.

INTERNE RISICO'S
De belangrijkste interne risico's zijn gelegen in de kwaliteit van de interne beheersing. Zie hiervoor de paragraaf 'interne beheersing'.

LIQUIDITEITS- EN FINANCIERINGSRISICO'S
De liquiditeitsrisico's worden beheerst door een maandelijkse toets van de te verwachten liquiditeitsontwikkeling 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 3 projecten. Daarbij wordt in de operatie van alle projecten sèc (met name aan de uitgavenkant) altijd gestuurd op de aanwezigheid van voldoende liquide middelen.

Project Kil III (Dordrecht, ROM-D Dordtse Kil III CV)
De totale beschikbare liquiditeit per 31 december 2018 bedraagt € 13,6 mln., (c.q. 15,6 mln. in geactualiseerde kredietovereenkomst voor 5 jaar verlengd). Hiervan is per ultimo 2018 opgenomen € 6 mln. De per 1 januari 2019 herziene grondexploitatie geeft aan dat voor de jaren 2019 en 2020 per saldo geen aanvullende liquide middelen benodigd zullen zijn om binnen de vereiste limieten te blijven. De conclusie is dat de middelen bij een aannemelijke projectontwikkeling voldoende zijn om continuïteit van de CV vooralsnog te verzekeren.

Project Genie- en Citadelterrein (Hendrik-Ido-Ambacht, ROM-D Projecten CV)
De totale beschikbare liquiditeit binnen de CV (voor zowel Genie-en Citadelterrein als 't Plaatje) bedraagt per 31 december 2018 € 7,7 mln.

De per 1 januari 2019 herziene grondexploitatie geeft aan dat voor de jaren 2019 en 2020 per saldo geen (aanvullende) liquide middelen benodigd zullen zijn om binnen de vereiste limieten blijven. De conclusie is dat de middelen, bij de aanwezige aannemelijke projectontwikkeling, voldoende zijn om de continuïteit van het project binnen de CV vooralsnog te verzekeren.

Project 't Plaatje (Sliedrecht, ROM-D Projecten CV)
De totale beschikbare liquiditeit binnen de CV bedraagt, zoals boven weergegeven, per 31 december 2018 € 7,7 mln. De per 1 januari 2019 herziene grondexploitatie geeft aan dat voor het jaar 2019 voldoende middelen beschikbaar zijn om het project af te ronden. Aan het eind van de exploitatie blijft als gevolg van de verkoop van de grond een bedrag van bijna € 3 mln. (de initiële kapitalisering) aan liquide middelen over. Hiervan is t/m 2018 reeds € 1,5 mln. via de ROM-D Holding teruggestort aan ROM-D Capital.

Het resterende bedrag is dus voldoende om het door ROM-D Capital BV beschikbaar gestelde werkkapitaal vrijwel geheel te kunnen terug betalen. Hierbij wordt aangetekend dat de liquiditeit binnen ROM-D Capital B.V. hoger is door een opname vanuit ROM-D Capital B.V. in verband met de tijdelijke financiering van het project Pon/Dolderman.

De conclusie is dat de middelen bij een aannemelijke projectontwikkeling voldoende zijn om continuïteit van de projecten binnen de CV te verzekeren.

Conclusie ten aanzien van de continuïteit
Van belang is hierbij benodigde financiering van het project Dolderman (de overige nieuwe projecten behoeven geen kapitaalinjecties). Hiertoe is eind 2018 een bedrag van € 7,4 mln. uit ROM-D Capital uitgenomen. Dit is voor de komende periode geen probleem, aangezien er in de eerste 6 tot 9 maanden van 2019 geen nieuwe kapitaalbehoeften binnen de ROM-D Groep worden verwacht.

Daarbij is het voornemen om de aan Dolderman via de gemeente in erfpacht uit te geven grond medio 2019 tot een cash-inflow te laten komen van € 3,2 mln. Deze middelen zouden dan, wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan en aandeelhouders hebben ingestemd weer kunnen worden aangewend, bijvoorbeeld om tot inkoop te komen van het mogelijk te ontwikkelen Citadelterrein te Hendrik-Ido-Ambacht (business case moet hiervoor nog worden opgesteld).

Een tweede belangrijke cash-inflow zal in de eerste helft van 2019 ontstaan als gevolg van de verhoging van de financiering ten behoeve van de voorgenomen inkoop van de aandelen van BNG Gebiedsontwikkeling in ROM-D Beheer NV en de belangen van BNG Gebiedsontwikkeling in ROM-D Dordtse Kil III CV.

De voorwaarden voor de al langer ophanden zijnde inkoop van deze belangen zijn eind 2018 met BNG rondgekomen. De beoogde transacties zullen naar verwachting vóór 1 juli 2019 (na goedkeuring door betreffende aandeelhouders en vennoten van betreffende vennootschappen) tot stand worden gebracht. Onderdeel van het pakket van afspraken is dat de huidige financieringslijn van BNG bank die per ultimo 2019 afloopt, met 5 jaar zal worden verlengd en met € 2 mln. (de prijs van de transactie) zal worden verhoogd.

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 2019. Van belang is daarbij te onderkennen dat deze grondexploitaties regulier 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.

Project Kil III (Dordrecht)
Het project Kil III kent nog steeds een blijvend perspectiefrijke business case. De meest recente risicoanalyses en business case scenario's geven aan dat de verwachtingen voor de komende jaren positief genoemd mogen worden. Van belang blijft hier de kracht van promotie en acquisitie.
Met de oprichting en medefinanciering door de ROM-D van DEAL Drechtsteden, is een krachtig instrument ontstaan om deze verwachtingen te kunnen blijven waarmaken.
In 2018 heeft een aantal transacties plaatsgevonden (totaal € 3,3 mln.) en is er een omvangrijkere lead-lijst met zeer serieuze (ook grote) kandidaten.

Genie- en Citadelterrein (Hendrik-Ido-Ambacht)
De risicoscope van dit project is ook in 2018 verder beheersbaar geworden door de principeovereenkomsten die met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zijn gesloten ten aanzien van de afdracht van grondkosten (eerst bij uitgifte van kavels), de financiële afwikkeling van belangrijke projectonderdelen, zoals de realisatie van de verlengde Antoniuslaan, het waterbusplein.

De belangstelling voor dit project heeft geresulteerd in verkopen, opties en aanbiedingen in een dermate omvang dat verwacht mag worden dat het bedrijfsterrein begin 2019 vrijwel geheel uitverkocht zal zijn.

't Plaatje (Sliedrecht)
Vrijwel alle financiële, liquiditeit-technische- en afzet-technische risico's voor dit project zijn
geëlimineerd. Rest een voor dit project aanwezig realisatierisico voor alleen de elektrische aansluiting en de toegangsweg, dat gezien de beschikbare calculaties van het ingenieursbureau en de daarbij aanwezige mogelijkheden te sturen in de wijze van uitvoering, goed beheersbaar is. Afgezien van het laatste stukje debiteurenrisico hier nauwelijks projectrisico omdat de werkzaamheden volledig binnen de overeengekomen kaders zullen kunnen worden afgerond.

Wel is er met de afnemer een slepend conflict over een aantal detailzaken die definitieve afrekening en nakoming van de oplevering nog belemmeren. De afnemer is hierbij aangeboden om een regeling te treffen en oplevering per 1 juli 2018 overeen te komen. Helaas is een definitieve afname van de grond per ultimo 2018 nog niet rond. De afnemer heeft in 2018 getracht via een juridische procedure 'zijn gelijk' te krijgen. De in betreffend kort geding aangedragen klachten en verwijten werden door de rechter allemaal van tafel geveegd. Wij hopen in 2019 via bemiddeling en met hulp van de gemeente tot een definitief vergelijk met betrokken afnemer te komen.

Conclusie
Samenvattend kan worden vastgesteld dat de aanwezige risico's in het verslagjaar wederom verder zijn gemitigeerd en dat er daarenboven voldoende nieuw investeringskaptaal beschikbaar is om de ROM-D de gewenste continuïteit te bieden.

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 grondexploitatietrajecten in Nederland.
- Verslaggevingsgrondslagen van de vennootschappen zijn uiteengezet per vennootschap en er hebben zich ten opzichte van de jaarrekeningen van 2017 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,
- informeel kwartaaloverleg met de aandeelhouders.

Analyse vermogen en resultaat

- Het saldo van baten en lasten over 2018 bedraagt € 819.783 voordelig (2017 € 609.763 voordelig) voor ROM-D Dordtse Kil III CV en € 378.085 nadelig (2017 € 525.631 nadelig) voor ROM-D Projecten CV. Deze resultaten zijn veroorzaakt door actualisering van de grondexploitaties van Kil III enerzijds en Genie- en Citadelterrein en 't Plaatje anderzijds.
- In 2013 zijn kapitaalsbelangen ontstaan tussen de ROM-D-vennootschappen onderling. In het 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 (met uitzondering van ROM-D Capital Beheer BV) in 2018 positieve exploitatieresultaten in alle ROM-D BV's en NV. In het jaarverslag is onder 'Overzicht (kapitaal)deelnemingen' het resultaat per deelneming toegelicht.
- Samenvattend zijn de volgende exploitatieresultaten gerealiseerd:

REALISATIE (x €)	2018	2017
Holding Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden NV	-25.943	-50.972
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden Capital BV	-125.810	-235.970
ROM-D Capital Beheer BV	-2.522	-3.326
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden Beheer NV	3.443	2.562
ROM-D Dordtse Kil III CV	819.783	609.763
ROM-D Projecten CV	-378.085	-525.631

Interne beheersing

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;
- een Toezichtskader van de RVC, vastgesteld in 2018;
- 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;
- per halfjaar: bijstelling van Grondexploitaties en logboek door planeconoom, ter verificatie door 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 Verstegen uit Dordrecht. Het plan-economische specialisme is ondergebracht bij bureau Metafoor te Almere.

De ROM-D werkt daarnaast thans met 3 vanuit de gemeente Dordrecht gedetacheerde projectleiders, naar behoefte en een externe projectleider en een vanuit bureau Drechtsteden gedetacheerde management assistente.

De projectleiders 'runnen' de projecten op commercieel, technisch en administratief gebied, maar begeleiden ook de onder meer door Deal Drechtsteden aangedragen kandidaten voor de diverse plannen. Het promotie- en acquisitietraject is volledig uitbesteed aan Deal Drechtsteden.

Het vakgebied Gebiedsontwikkeling wordt mede-ingevuld 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 aangaande 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 geverifieerd.

Toezicht

Het toezicht op de ROM-D vennootschappen is in het jaar 2018 uitgevoerd door navolgende personen:

Mark van Twist, voorzitter alle vennootschappen
(hoogleraar Nederlandse School voor Openbaar Bestuur)
André Boer, lid alle vennootschappen
(directeur Krohne Nederland)
Jeroen Verschuur, lid ROM-D Beheer NV
(adjunct-directeur BNG gebiedsontwikkeling).

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 te voeren logboek voor het project Kil III.

Beheerkosten
Algemeen
In 2018 is er na jaren van teruggang een stabilisatie van de beheerskosten vast te stellen. Dit geschiedt door een juiste combinatie van functies, een scherp inkoopbeleid en lage huisvestingslasten.

Registratie en administratie beheerkosten (personeel en organisatie)
In 2018 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 €)	2015	2016	2017	2018
Boekwaarde Dordtse Kil III	12.470.133	9.685.125	8.893.956	6.437.016
Winstname Dordtse Kil III	6.488.923	8.610.738	9.220.500	10.040.284
Eindwaarde Dordtse Kil III	17.640.000	18.709.000	18.983.000	18.944.000
Boekwaarde Genie- en Citadelterrein	5.347.644	4.309.349	4.138.851	4.296.725
Voorziening Genie- en Citadelterrein	-2.769.255	-2.346.191	-2.674.776	-2.860.557
Eindwaarde Genie- en Citadelterrein	-2.769.255	-2.346.191	-2.674.776	-2.860.557
Boekwaarde Kijfhoek	1.490.265	1.499.086	1.498.924	1.504.007
Voorziening Kijfhoek	-790.265	-790.265	-790.265	-790.265
Boekwaarde Plaatje	384.567	-399.639	727.113	899.600
Voorziening Plaatje	-120.380	-121.513	-318.559	-510.863
Eindwaarde Plaatje	-120.380	-121.513	-318.559	-510.863

De lagere eindwaarde van project Kil III en daarmee de daling van het verwachte positieve resultaat met € 39.000 kan als volgt worden gespecificeerd:

Toename kosten/afname opbrengstenstijging	€ -0,1 mln.
Hogere rentekosten	€ -0,2 mln.
Toename door faseringseffecten	€ 0,2 mln.

De calculatie voor het project Genie- en Citadelterrein is geactualiseerd waarbij voor dit project sprake is van een verhoging van de te treffen voorziening met € 186.000.

Deze verhoging is veroorzaakt door hogere plankosten (overhead) in verband met vertraging van het project en lager aantal uitgeefbare m2.
De calculatie voor het project 't Plaatje is eveneens geactualiseerd. De voorziening is hierdoor met € 192.000 toegenomen als gevolg van hogere overheadkosten door vertraging van het project en meerkosten in onderhandelingen met de afnemer.

Kasstroom prognoses
In de jaarrekeningen van de CV's is een uiteenzetting opgenomen van de kasstroomprognoses voor 2019 en 2020. 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 ca. € 500.000 op jaarbasis gereserveerd ten laste van ROM-D Capital BV.

Accountantscontrole 2017 en opvolging aandachtpunten
- Beheersing kosten van nieuwe projecten (inclusief de vraag naar activeren of afboeken voorbereidingskosten): thema is geadresseerd met een helder schema waarin de voortgang wordt gerapporteerd van de voorbereidingskosten inclusief de bekende grenzen van € 150.000 (jaarlijks) en € 500.000 (maximum totaal).
- Risicoanalyses vragen extra aandacht (identificatie risico's en welke risico's wil je lopen). Sterk punt is de betrokkenheid van het Investment Committee: inderdaad zijn deze thema's met name onderwerp van gesprek in het IC.

Fraudeanalyse en opvolging in 2015, 2016 en 2017 n.a.v. workshop in 2014
In 2014 heeft een workshop plaatsgevonden met alle keyplayers 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 waaraan het gehele personeel van de ROM-D heeft deelgenomen. In 2018 zijn er geen bijzondere maatregelen getroffen of analyses gemaakt. In 2019 zal hier weer aandacht aan worden gegeven.

Status accountantscontrole 2018
De opdracht aan de accountant is formeel verstrekt op 28 februari 2019. De accountantscontrole is uitgevoerd in overeenstemming met de planning, alle door de accountant verlangende stukken zijn binnen het afgesproken tijdsbestek geleverd.
De accountantskosten over 2018 bedragen volgens de opdrachtbevestiging € 27.550 exclusief BTW.

Accountantsopdracht 2018
De RVC van de ROM-D heeft besloten voor het verslagjaar 2018 wederom de opdracht te verstrekken aan Deloitte Accountants. Voor het verslagjaar 2019 is nog geen besluit genomen; dit zal medio 2019 geagendeerd worden op de agenda van de RVC.

Vooruitzichten ROM-D 2019
Voor wat betreft de lopende projecten mogen er in 2019 goede resultaten verwacht worden, geheel in lijn met 2018. Een eventuele stagnatie van de transactievolumes zijn vooralsnog niet zichtbaar.

Belangrijk is de voortgang die geboekt gaat worden op de drie nieuwe projecten van de ROM-D én de projecten die op dit moment in onderzoek zijn. Vooralsnog zijn ook hier de verwachtingen positief.

Dordrecht, 18 april 2019
Paul Vismans
Bestuurder