

JAARVERSLAG 2022

ROM-D GROEP



INLEIDING

Eind februari 2022 werd de wereld verrast door de inval van Rusland in de Oekraïne. Behalve het intense leed dat hierdoor ontstond in de Oekraïne zelf, was deze oorlog de oorzaak van een periode van instabiliteit in Europa, waarbij een aanzienlijke inflatie, met name als gevolg van de explosief stijgende gasprijzen, de kop op stak. Ook aan het jarenlange betrekkelijk lage renteniveau kwam abrupt een eind.

Op de commerciële vastgoedmarkten had deze ontwikkeling vooral stijgende bouwprijzen tot gevolg, onder meer leidend tot uitstel of zelfs geheel stilleggen van projecten.

Op de ROM-D hebben genoemde ontwikkelingen, evenals de Coronacrisis, nauwelijks tot geen vat gekregen. Slechts een enkel project viel stil; integendeel de vraag naar bedrijfsterreinen (met name 'natte' locaties) bleef even hoog als voorheen.

Eén van de gevolgen van genoemde Coronacrisis, de wijdverbreide toepassing van het video vergaderen, heeft in 2022 geleid tot een verdere verhoging van de efficiency op communicatief vlak. Een andere ontwikkeling die in 2022 steeds verder in de belangstelling is gekomen, betreft de introductie van de ESG-benadering in de ROM-D omgeving. In 2023 zal dit aspect en de rapportage daarover verder opgepakt worden.

Tot slot: ook ROM-D wordt geconfronteerd met de noodzaak tot een strengere beoordeling van relaties waar zaken meegedaan wordt. Hiertoe is in 2022 een professioneel KYC-systeem in gebruik genomen dat in 2023 verder zal worden uitgerold.

PROJECTEN

Per ultimo 2022 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, afgerond);

- Nedstaal, Alblasserdam (risicodragend, met gemeentegarantie van Alblasserdam, aankoop en herontwikkeling vestigingslocatie voor Peute (vertrekend uit Dordrecht) in uitvoering);
- Het 'oude' Peuteterrein, 'tweede Merwedehaven' Dordrecht (naar verwachting risicodragend, herontwikkelen tot een nieuw maritiem cluster)
- Bedrijfs- en Retailterrein Nijverwaard, Sliedrecht (vooralsnog niet 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); ten aanzien van dit project is in 2022 gesproken met de aandeelhouders van ROM-D om (mogelijk) over te gaan op de oprichting van een specifiek Capital-vehikel voor de gemeente Dordrecht, waarbij gebruik gemaakt worden van de governance van de ROM-D structuur. Besluitvorming hierover wordt verwacht, begin 2023;
- Advieswerk, Dordrecht (niet-risicodragend, t.b.v. diverse locaties, ook binnenstedelijk, altijd met een ruimtelijk-economisch karakter);
- 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 2022 is opgeleverd, is de verwachting dat de portefeuille in 2023 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 alsook 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 is deze website verder geoptimaliseerd. In 2023 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.

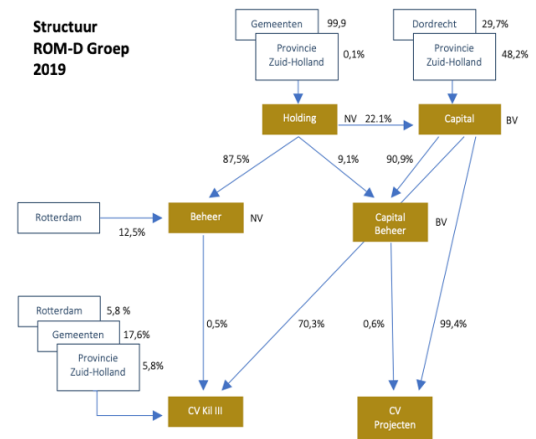
De projecten van de ROM-D zijn ondergebracht in twee voor deze maatschappijen gebruikelijke BV-CV-vehikels, waarin de diverse aandeelhouders hun deelnemingen hebben ondergebracht, te weten ROM-D Kil III CV en ROM-D Projecten CV.

Gezien de succesvolle werking van de ROM-D-formule is in 2022 verder nagedacht over de toekomstige rol van de ROM-D in de regio. In de aanloop daar naartoe zijn 2 nieuwe medewerkers aangetrokken en bestaat het ROM-D team nu uit 14 (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, dé basis is voor een succesvolle aanpak. 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 samenleving waar de maatschappelijke en economische ontwikkelingen steeds meer van belang worden is dit zeer gewenst.

Na het vertrek van BNG-gebiedsontwikkeling in 2019 (uitgekocht als aandeelhouder), werd ook in 2022 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 ook in 2022 echter om procedurele redenen niet geëffectueerd worden. Gesprekken tussen aandeelhouders zullen in 2023 worden voortgezet. Gezien de versnelde oplevering van het gehele project Dordtse Kil III, is de verwachting dat deze 'uitkoop' van Rotterdam gezamenlijk met de uitkering van inleg en opbrengsten van alle aandeelhouders zal plaatsvinden. Het is aannemelijk dat dit in 2025 zijn beslag zal krijgen. Per ultimo 2019 (en ultimo 2022) waren de aandeelhoudersverhoudingen als volgt gestructureerd:



Structuur ROM-D Groep na het uittreden van BNG

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 2022 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 Zwijndrecht	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 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	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 2022 is om governance-technische redenen (de gebruikelijke 8 jaar-termijn) besloten om in 2023 opvolging in de Raad te zoeken voor de heer André Boer.

De **Raad van Commissarissen** is per ultimo 2022 is als volgt samengesteld:

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

Rooster van aftreden van Commissarissen ROM-D			
Naam	Lid vanaf	Herbenoembaar	Uiterste datum aftreden
Mevr. J.G. Stokkers	01-07-2021	01-07-2025	01-07-2029
Dhr A. H. Boer	13-12-2012	Niet	ultimo 2023
Dhr. C.B. van Boven	01-02-2020	01-07-2024	01-07-2028

De Raad is in 2022 vijf keer via video-vergaderen en 2 keer fysiek bijeen geweest.

Daarnaast vergaderde de Raad 4 maal met de aandeelhouders. Hierbij komt ook de kwartaalrapportage

aan de orde. In de formele aandeelhoudersvergadering van 9 juni 2022 werd het jaarverslag en de jaarrekening over 2021 aan de aandeelhouders voorgelegd en door betrokken aandeelhouders goedgekeurd. De Raad dankt het bestuur en de medewerkers van ROM-D voor hun inzet in 2022.

In het **Investment Committee** hebben per ultimo 2022 navolgende deskundigen op gebiedsontwikkeling plaats:

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

Het ligt in het voornemen van de heer de Graaf om in 2023 terug te treden. In 2023 zal derhalve naar vervanging van de heer de Graaf worden gezocht.

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.

Bestuur en medewerkers van ROM-D zijn allen op deeltijd- en op projectbasis ingehuurd.

REKENING-COURANT

In 2013 zijn er kapitaalsbelangen ontstaan tussen de ROM-D-vennootschappen onderling. In onderstaand schema is de stand van deze kapitaalsbelangen per ultimo 2022 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 2022 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				-50.000	2.106.631	-94.216
	Capital BV	2.150.847					7.132.952	9.283.799
	Capital Beheer BV					-50.000		-50.000
	Beheer NV					50.358	-7.802	42.556
	Dordtse Kil III CV	50.000		50.000	-50.358			49.642
	Projecten CV	-2.106.631	-7.132.952		7.802			-9.231.781
	Saldo	94.216	-9.283.799	50.000	-42.556	-49.642	9.231.781	

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 voornamelijk 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 2022:

Project (€)	Project-kosten per 1-1-2022	Project-kosten 2022	Opbrengsten 2022	Project-kosten per 31-12-2022
Veerweg/ Grotenoord	-176.749	25.462	--	-143.782
2 ^e Merwedehaven: Struijck Verwo	4.430	--	--	4.430
2 ^e Merwedehaven: Peute	78.344	16.045	--	94.394
Peute Baanhoek- weg	--	43.167	--	43.167
Derde Merwedeha- ven	--	44.239	--	44.239
Eindtotaal	-93.975	128.913	--	42.448

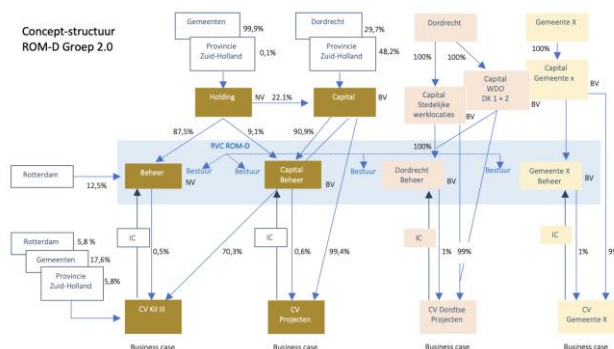
VERBREIDING ROM-D ACTIVITEITEN

In 2021 is de focus van ROM-D opnieuw vastgesteld: primair risicodragende projecten en daarnaast (in mindere mate) een aantal adviestrajecten.

In 2022 is er een verzoek gekomen van de gemeente Dordrecht om naast de huidige functie van ROM-D via een 'eigen Capital en CV' gebruik te gaan maken van de gespecialiseerde medewerkers en aanpak gebiedsontwikkeling alsmede de governance van ROM-D. Deze manier van gebruik maken van de faciliteiten van ROM-D kan gemeenten helpen om zeer doelgericht, snel en efficiënt tot de uitvoering van gebiedsontwikkelingen te komen, terwijl de uiteindelijke zeggenschap over de projecten bij de gemeenten zelf blijft. Uitgangspunt is dat alle projecten (ook de lokale projecten die in een eigen CV komen) altijd een (bij voorkeur regionaal) economisch belang dienen. Gebiedsontwikkeling voor woningbouw blijft daarbuiten.

Begin 2023 heeft de aandeelhoudersvergadering na rijp beraad met deze nieuwe vorm van de inzet van ROM-D ingestemd. Deze nieuwe vorm van werken voor de regio is primair aanvullend. De 'gewone' huidige ROM-D zal haar werkzaamheden in de huidige vorm voortzetten.

Onderstaand wordt aan de hand van het voorbeeld voor de nieuwe inbreng van projecten van de gemeente Dordrecht aangegeven hoe een en ander in drie stappen in zijn werk gaat. Deze nieuwe vorm van samenwerking is voor alle Drechtsteden toegankelijk. Hieronder is aangegeven hoe structuur er bij de inbreng van specifiek Dordtse projecten er uit gaat zien:



Stap 1

In deze stap richt de gemeente 'Dordrecht Capital BV' of indien gewenst specifieker bijvoorbeeld 'Dordrecht Capital Dordtse Kil 1 + 2 BV' op. Deze vennootschap is een volle dochter van de gemeente Dordrecht. De zeggenschap in deze vennootschap rust voor 100% bij het college van B&W, eventueel vertegenwoordigd

door één van betreffende wethouders en/of een of meerdere ambtelijke vertegenwoordigers.

In Dordrecht Capital worden de voor het project beschikbare middelen in de vorm van kapitaal en ten behoeve van de afdekking van onrendabele toppen ingebracht. Dordrecht Capital kan (onder meer via een gemeentegarantie van Dordrecht) extern aanvullende financiering aantrekken bij de BNG.

Stap 2

De gemeente Dordrecht richt 'Dordrecht Beheer BV' op. Dordrecht Beheer BV is eveneens een 100% dochter van de gemeente Dordrecht. In de statuten wordt opgenomen dat Dordrecht Beheer BV:

- de directie gaat voeren over de nog op te richten 'Dordrecht CV'.
- een onafhankelijke toezichhouder krijgt, te weten de RVC van ROM-D Groep, waar ook de andere Beheer BV's in de ROM-D groep gebruik van maken.
- een eigen adviesorgaan krijgt, te weten het onafhankelijke 'Investment committee' dat ook de andere Beheer BV's van de ROM-D Groep adviseert.

Dordrecht Beheer BV krijgt een eigen (project)directie (bestuurder) die door de RVC van ROM-D wordt aangesteld op aangeven van de gemeente Dordrecht.

De directeur-bestuurder van Dordrecht Beheer BV is een bewezen ervaren (risicodragende) gebiedsontwikkelaar uit de kring van ROM-D en maakt voor de uitvoering van werkzaamheden gebruik van gespecialiseerde externe (parttime) medewerkers van ROM-D en gespecialiseerde parttime (gedetacheerde) medewerkers van een van de of van meerdere Drechtstedengemeenten én steunt mede op de kennis en ervaring van de collega-bestuurder van de overige Beheer BV's van ROM-D.

De medewerkers van ROM-D hebben een bewezen kennisniveau en ervaring op het terrein van risicodragende gebiedsontwikkeling en werken primair doelgericht (ipv procesgericht) en zijn in staat het specifieke risicomanagement behorend bij deze vorm van gebiedsontwikkeling in te vullen.

De medewerkers leggen verantwoording af aan de projectdirecteur van Dordrecht Beheer BV, die op zijn/haar beurt verantwoording aflegt aan de RVC en de AVA (de vertegenwoordigers van Dordrecht Capital BV).

Dordrecht Beheer BV maakt gebruik van de rapportagesystemen, risicobeheersingssystemen, de administratieve systemen en accountant van de ROM-D Groep. De projectdirecteur van Dordrecht Beheer BV heeft ook een plek in het MT van de ROM-D Groep.

Stap 3

Dordrecht beheer BV richt Dordrecht Projecten CV op. Dordrecht beheer BV wordt directeur van Dordrecht CV, en houdt 1% van de aandelen van Dordrecht Projecten CV.

De gemeente Dordrecht wordt 99% aandeelhouder van Dordrecht projecten CV. Dordrecht Beheer BV voert de directie van Dordrecht CV.

Deze structuur is analoog aan de huidige structuur van de ROM-D vennootschappen en heeft een aansprakelijkheids-technische achtergrond.

De onderbrenging van 99% van de aandelen bij de gemeente en de aanwezigheid van een 'externe' directie (Dordrecht Beheer BV) garandeert de beperking van de aansprakelijkheid en financiële verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht tot het maximum van haar ingebrachte kapitaal.

In Dordrecht Projecten CV worden de diverse Dordtse projecten ondergebracht. De risico's van het betreffende project raken ook niet de risico's van de projecten in andere CV's.

Ontwikkelproces

De projectdirecteur van Dordrecht Beheer BV krijgt de opdracht van de gemeente Dordrecht (bijvoorbeeld) het project revitalisering Dordtse Kil 1 en 2 ter hand te nemen. Hij/zij vervaardigt samen met de specialisten van ROM-D (en in goede samenspraak met de ambtelijke organisatie van de gemeente Dordrecht) voor elk (deel)project een business case.

Deze business case wordt, zoals elk project binnen de ROM-D Groep, ter toetsing voorgelegd aan het (gespecialiseerde) Investment Committee van ROM-D.

Bij een positief advies gaat de business case ter beoordeling naar de RVC van ROM-D en vervolgens ter definitieve accordering naar de AVA (college van B&W) via Dordrecht Capital BV, waarna de benodigde middelen (Kapitaal en de-middelen voor onrendabele toppen, eventueel aangevuld met externe subsidies) kunnen worden vrijgegeven.

Na afloop van het betreffende (deel)project vloeit het gebruikte kapitaal weer terug aan Dordrecht Capital (dat op deze manier een revolverende functie heeft), worden eventuele leningen afgelost en kunnen betreffende middelen worden hergebruikt in een volgende business case.

Deze manier van werken garandeert dat, gedurende het gehele ontwikkelproces de uiteindelijke zeggenschap (in dit geval) bij de gemeente Dordrecht blijft liggen.

De gemeente Dordrecht maakt slechts gebruik van de specifieke kennis en ervaring en ook de rapportage-

en risicobeheersingssystemen en de governance van de ROM-D.

Deze manier van aanpak versnelt het gebiedsontwikkelingsproces om navolgende redenen:

- De ontwikkelaar krijgt een eigen visitekaartje en kan makkelijker 'tussen partijen staan' bij vertegenwoordiging en onderhandelingen en dus sneller resultaten boeken.
- De ontwikkelaar krijgt harde (smart) doelstellingen bij de uitoefening van zijn/haar taken en is doelgericht aan het werk. Deze smart doelstellingen worden door B & W cq betrokken ambtelijke vertegenwoordigers van Dordrecht Capital BV bij betreffende projectdirecteur (bestuurder) neergelegd.
- De ontwikkelaar heeft (binnen de geformuleerde goedkeuringskaders) relatief veel ruimte om vrij te handelen en daarmee processen te versnellen.
- Inhoudelijke afstemming tijdens het proces met de gemeente vindt op initiatief van de projectdirecteur plaats met primair het betreffende collegelid en de daartoe aangevozen gemeentelijke projectleider, alsmede met betrokken lijnfunctionarissen. Hij/zij 'maakt' zijn/haar eigen proces. Dit proces is vooral doelgericht.

In de loop van 2023 zal de eerste BV-CV constructie naar dit model aan de ROM-D Groep toegevoegd worden.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN, ECONOMIE, MARKT

Ondanks oorlog in Oekraïne heeft de economische groei (bbp) in 2022 wederom een stevige groei door- gemaakt van 4,2% (2021 4,5%). De verwachtingen voor 2023 zijn gezien de majeure ontwikkelingen op Europees niveau (Inflatie, rente, energieprijzen) minder positief met een geraamde groei van 1,5%.

In de vastgoedmarkt deden vooral de markten voor bedrijfsruimten en logistiek het nog steeds goed. De winkelmarkten, de kantorenmarkten en ook de woningmarkten toonden (behoudens soms op lokaal niveau) duidelijke tekenen van verzwakking. Bij de huurwoningmarkten spelen hierbij ook de verdere inperking van de vrije sector regels een belangrijke rol. De arbeidsmarkt is in 2022 nog zeer krap gebleven. Nadat de werkloosheid in de loop van 2021 nog 3,3% van de beroepsbevolking betrof, kwam in 2022 het gemiddelde uit op 3,7%, altijd nog een zeer laag niveau.

De vraag naar kavels op bedrijfsterreinen, watergebonden én niet watergebonden bleef op aanzienlijk hoog niveau. 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 risico-technische 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 2022 uit op € 6,3 mln. (een daling ten opzichte van 2021 met € 7,2 miljoen door verkoop van percelen). De financiering vindt per ultimo 2022 uitsluitend plaats via gestort eigen vermogen van € 11.6 mln.

Op basis van de 'Percentage of Completion'-methode is voor het project Kil III per 31 december 2022 winst genomen tot een bedrag van € 15,4 mln. (per 31 december 2021 bedroeg de winstneming € 13,3 mln.). De algemene reserve komt per 31 december 2022 op € 4,1 mln. (positie 2021 € 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 2022 diverse, ook weer grote deals gerealiseerd, te weten Van Mossel € 4,1 mln., Avedko € 2,8 mln., Always transport € 0,5 mln., Progam € 1,2 mln. en Trits € 3 mln., in totaal 55.980 m².

In 2022 bleek dat een heel klein deel van de gronden ten behoeve van Dordtse Kil III nog niet was aangekocht. Dit leidde tot een licht negatieve invloed op het resultaat van Dordtse Kil III, dat met name vanwege de versnelling van uitgifte en versnelde afname van rentelasten echter nog altijd ca € 0,9 mln. hoger

wordt ingeschat dan per ultimo 2021.

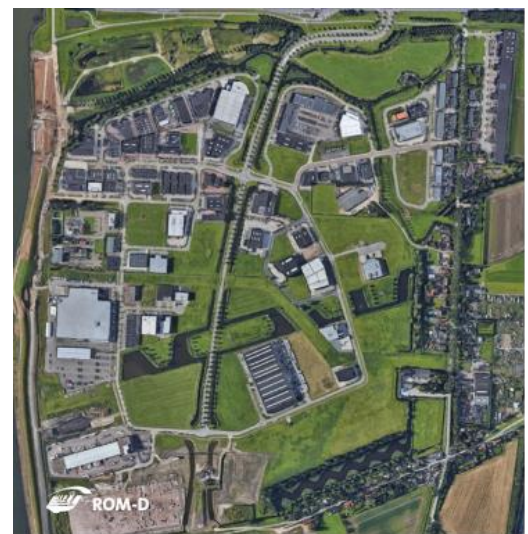
In betreffende ontwikkeling werd in 2022 over zo'n 22 locaties onderhandeld. In het verslagjaar is het hierbij zoals aangegeven voor 8 locaties tot verkoop gekomen.

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 mln.

De totale beschikbare liquiditeit van deze CV per 31 december 2022 bedraagt € 8,4 mln. De per 1 januari 2023 herziene grondexploitatie geeft aan dat voor het jaar 2023 er per saldo geen aanvullende liquide middelen benodigd zullen zijn om binnen de vereiste limieten te blijven.

In de loop van 2022 konden, als gevolg van de omvangrijke verkopen, alle uitstaande bankschulden c.q. kredietruimten worden afgelost dan wel beëindigd.

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 ook in 2022 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 2022 uit op € 7,2 mln. (per ultimo 2021 nog € 16,3 mln.). De financiering vindt plaats via gestort eigen vermogen van € 1,6 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. Per ultimo 2022 is dit krediet met name als gevolg van belangrijke opleveringen in het project Nedstaal geheel afgelost.

De winst- en verliesrekening van ROM-D Projecten CV sluit met een voordelig saldo van € 0,14 mln., welk bedrag ten gunst 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 2022 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, genaamd Pier 14.

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 2023 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. Dit gebouw is in 2022 opgeleverd voor gebruik. Overdracht van een tweede deel aan de oostkant van het terrein was reeds in december 2021 opgeleverd. Het vergunningstraject voor dit deel van het terrein is inmiddels afgerond.

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.

In 2022 zijn er wel met één eindafnemer de nodige complicaties ontstaan rond de afzet door de ontwik-

kelaars. ROM-D speelt hierbij een faciliterende/ bemiddelende rol. Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag was dit afzetprobleem nog niet opgelost.



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.

Inmiddels is ook de specifieke accountantsrapportage ten behoeve van de subsidieverkrijging van de provincie Zuid-Holland van dit project gereed. Het subsidie is dan ook in 2022 afgerekend.



Het Waterbusplein ('het Genieterrein') 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.

In 2022 is er een conflict ontstaan tussen de afnemers van het project onderling. Dit conflict heeft een zodanige omvang dat ROM-D inmiddels met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en de provincie in overleg is over een mogelijke alternatieve aanwending van de subsidiemiddelen. Naar verwachting zullen hierover in 2023 de nodige besluiten genomen worden.



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 afronding)

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 kon 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 (vertrekend 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, waar 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 eigena-

ren 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 containerterminalium 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 containerterminalium 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 was voorzien in twee fasen te geschieden, te weten uiterlijk 1 maart 2022 de eerste 5 hectare welke noodzakelijk is voor de vestiging van Peute en (na diverse heronderhandelingen) uiterlijk 1 juli 2023 de overige 3 hectare.

In onderling overleg is om planningsredenen besloten om betreffende 3 hectares in 3 deel-stappen op te leveren, waarvan de eerste deellevering heeft plaatsgevonden in december 2022.

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 opleververplichtingen (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. Per 31 december 2022 is de kredietovereenkomst door ROM-D daadwerkelijk beëindigd.

Het jaar 2022 heeft vanuit ROM-D vooral in het teken gestaan 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 verworft 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 containertransferium en tot slot dankzij de toegezegde middelen uit de regiodeal.



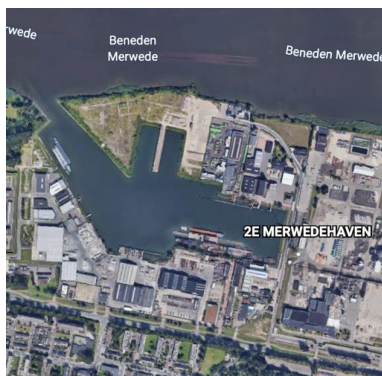
Nieuwe beoogde locatie voor Peute Recycling te Alblasserdam

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.

In 2022 zijn de (voorwaardelijke) onderhandelingen over de overname van het project van Dudok in nauw overleg met de gemeente Dordrecht afgerond. Begin 2023 zal e.e.a. resulteren in een business case voor te leggen aan respectievelijk het IC, de RVC en tenslotte de AVA van ROM-D.



Herontwikkeling 'oude' locatie van Peute Recycling te Dordrecht

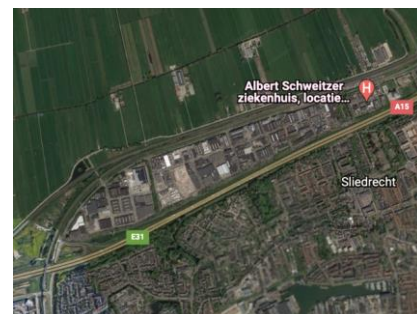
Bedrijfs- en Retail terrein Nijverwaard, Sliedrecht

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: Leegwaterstraat 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. Deze bereidheid was eerder aanwezig maar door de stijgende kosten van haar nieuwe huisvesting heeft de belangrijkste speler De Jong Technics in het tweede kwartaal van 2022 helaas moeten concluderen dat verplaatsing in plaats van renovatie niet langer aantrekkelijk is. Hierdoor kon de beoogde schuifoperatie met betrokken partijen niet langer plaatsvinden. Vervolgens is getracht met twee overig betrokken partijen, Maat en Johan de Heer, alsnog tot een gezamenlijke ontwikkeling van de Leegwaterstraat 225 te komen.

Deze partijen zijn eind 2022 in gesprek gegaan over 'hoe men gezamenlijk' tot de invulling van de beoogde kavel te komen. In dit 'vangnet-scenario' waarin de primaire doelstelling van de gemeente kan worden behaald, namelijk het - na 25 jaren - braakliggende terrein van de Leegwaterstraat 225 op te heffen werd eind 2022 door betrokkenen serieus opgepakt. Naar verwachting zal begin 2023 blijken of dit scenario, planologisch haalbaar is en of betrokken partijen tot de gewenste samenwerking kunnen komen.

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



Versterking Meubelboulevard Nijverwaard te Sliedrecht

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 zou ook een joint venture, genaamd 'Focus On' van onder meer Krone Groep uit Dordrecht worden gevestigd. Helaas heeft de oorlog in Oekraïne roet in het eten gegooid, waardoor 'Focus On' vooralsnog heeft moeten afzien van dit partnership.

ROM-D is bij het ter perse gaan van dit jaarverslag in overleg met de gemeente Dordrecht om te onderzoeken op welke wijze de ontwikkeling van dit project alsnog zal kunnen plaatsvinden. De verwachting is dat hier in 2023 een oplossing voor zal worden gevonden.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken moet ook 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 2022: RESULTATEN CV'S

De CV's van de ROM-D hebben in 2022 de volgende resultaten behaald:

Bedragen x €	2022	2021	
ROM-D Dordtse Kil III CV	2.138.744	1.739.112	voordelig
ROM-D Projecten CV	146.072	-202.713	2022 voordelig, 2021 nadelig

Het saldo van baten en lasten over 2022 bedraagt € 2.138.744 voordelig (2021 € 1.739.112 voordelig) voor ROM-D Dordtse Kil III CV en € 146.072 voordelig (2021 € 202.713 nadelig) voor ROM-D Projecten CV. Het resultaat van Dordtse Kil III CV is veroorzaakt door winstneming als gevolg van verkopen in 2022. Het resultaat van Projecten CV is m.n. veroorzaakt door een voordelig saldo op het project Dolderman.

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 2022 waren de resultaten positief als gevolg van de diverse transacties.

Een deel van deze transacties komt pas tot uitdrukking in de jaarcijfers van 2023, omdat een aantal koopovereenkomsten tot resultaten zullen leiden in 2023. De belangrijkste redenen voor de aanpassingen van de grondexploitaties in 2022 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 grondprijzen verhogingen 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 Capital BV.

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 2022 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 2022 van ROM-D Holding NV sluit met een voordelig saldo van € 299.015 (inclusief resultaat op deelnemingen; 2021 € 226.000 voordelig), welk bedrag ten bate 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 2022 van ROM-D Capital BV sluit met een voordelig saldo voor belastingen van € 1.604.456 (inclusief resultaat op deelnemingen; 2021 € 993.715 voordelig) en na belastingen van € 1.371.643 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 2022 uit op € 12.479. De winst- en verliesrekening over 2022 van ROM-D Capital Beheer BV sluit met een negatief saldo van € 11.555 (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 2022 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 2022 uit op € 459.858 (2021 € 455.542). De winst- en verliesrekening over 2022 van ROM-D Beheer NV sluit met een positief saldo van € 10.038 (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 belastingen indien van toepassing) voor de aandeelhoudersvennootschappen gerealiseerd:

REALISATIE (x €)	2022	2021
Holding Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden NV	299.015	226.000
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden Capital BV	1.604.456	993.715
ROM-D Capital Beheer BV	-11.555	-6.427
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden Beheer NV	10.038	8.162
ROM-D Dordtse Kil III CV	2.138.744	1.739.112
ROM-D Projecten CV	146.072	-202.713

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.
- Een mandaat regeling voor het bestuur waarin de kaders waarbinnen kavelverkoop in Dordtse Kil III kan plaatsvinden is vastgesteld (2022)

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 6 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 medegevoerd 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 geverifieerd.

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 de projecten (met name de hiermee samenhangende directiebesluiten).

Beheerkosten

In 2022 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 2022 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 worden samengevat:

REALISATIE (x €)	2020	2021	2022
Boekwaarde Dordtse Kil III	7.005.905	258.305	-9.117.808
Winstname Dordtse Kil III	11.543.192	13.282.304	15.421.048
Eindwaarde Dordtse Kil III	18.232.300	18.520.471	6.303.240
Boekwaarde Genie- en Citadelterrein	4.709.012	3.286.279	2.926.658
Voorziening Genie- en Citadelterrein	-2.897.074	-2.913.280	-2.926.658
Eindwaarde Genie- en Citadelterrein	-2.897.074	-2.913.280	-2.926.658
Boekwaarde Kijfhoek	1.502.130	102.781	102.510
Voorziening Kijfhoek	-827.130	-102.781	-102.510
Boekwaarde Grotenoord	135.462	164.732	179.412

De nominale eindwaarde van het project Dordtse Kil III per 01-01-2023 is ca. € 0,2 mln. hoger dan de nominale eindwaarde per 01-01-2022. De wijzigingen betreffen met name aanpassingen in het aantal m2 uitgeefbaar terrein, alsmede een verlaging van de plankosten.

Kasstroom prognoses

In de jaarrekeningen van de CV's is een uiteenzetting opgenomen van de kasstroomprognoses voor 2023 en 2024. 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 2021 en opvolging aandachtspunten

Uit de accountantscontrole van 2021 zijn geen specifieke aandachtspunten naar voren gekomen die om bijzondere aanpak in 2022 vroegen. De accountant adviseerde het bestuur van de vennootschap wel voorbereidingen te treffen aangaande de prestaties van de ROM-D op ESG-gebied.

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. In 2022 is een professioneel KYC-systeem ingevoerd.

Status accountantscontrole 2022

De opdracht aan de accountant is formeel verstrekt

op 24 december 2022. De accountantscontrole is uitgevoerd in overeenstemming met de planning, alle door de accountant verlangende stukken zijn binnen het afgesproken tijdsbestek geleverd.

De accountantskosten over 2022 bedragen volgens de opdrachtbevestiging € 35.000 exclusief BTW.

Accountantsopdracht 2022

De RVC van de ROM-D heeft besloten voor het verslagjaar 2022 wederom de opdracht te verstrekken aan Deloitte Accountants. Uit de in 2022 georganiseerde beauty contest is Deloitte wederom als gewenste adviseur naar voren gekomen

Compliance certificaat ten behoeve van BNG Bank

Doordat de kredieten voor zowel ROM-D Dordtse Kil III CV als ROM-D Projecten CV inmiddels zijn beëindigd is er geen compliance certificate meer benodigd ten behoeve van BNG Bank.

Investment Committee

In 2022 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 2023 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 2023 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 2022 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 ordeningsrisico's
 - Realisatie- en realiseringrisico'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 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;
- Controle en deskundige objectivering van alle grondexploitaties (Investment Committee februari 2022).
- Voortdurende Risicoanalyses voor de projecten Kil III, Veerweg, Dolderman en Peute/Nedstaal met daarin de gevoeligheidsanalyses en kansberekeningen 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 marktomstandigheden 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.
- 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.
- Juridische risico's: dit zijn met name als het gaat om de vermindering van ongeoorloofde staatssteun belangrijke te beheersen risico's. Voor de projecten Dolderman en Peute/Nedstaal heeft dit geleid 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 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 vennootschapsbelastingpositie 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 liquiditeitsrisico's worden beheerst door een regelmatige 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 de diverse projecten. Daarbij wordt in de operatie van alle projecten sèc (met name aan de uitgavenkant) altijd gestuurd op de aanwezigheid van voldoende liquide middelen per project.

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 2023. 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 2021 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 2023

Bij de opmaak van dit jaarverslag is de oorlog in Oekraïne nog in volle omvang aanwezig.

Hoewel we rekening zullen moeten houden met een langduriger verloop van deze oorlog, blijven de risico's voor ROM-D naar verwachting ook voor 2023 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 tweetal 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 nihil gegaan; alle gronden zijn verkocht en afrekeningen zijn opgemaakt.
- 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. De overgrote meerderheid van de gronden zijn uitgegeven.
- Voor wat overige de lopende projecten betreft mogen er in 2023 goede resultaten verwacht worden, geheel in lijn met 2022. Wij verwachten geen liquiditeitsproblemen, gezien 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 hebben in 2022 tot een nieuwe pijnpijn geleid. Het is hierbij met name gegaan 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. Daarnaast wordt met Dordrecht gesproken over de herontwikkeling van enkele binnenstedelijke locaties.
- De studie naar kansrijke watergebonden locaties zal ook in 2023 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

Nog in te vullen na balansdatum

Dordrecht, 9 juni 2023

Ir. Paul Vismans, *Bestuurder*

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

Naam	Functie	Hoofd- en nevenfuncties
J.G. Stokkers	- Voorzitter Raad van Commissarissen	- Adviseur en toezichhouder 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