

BESTUURLIJKE VOORTGANGSRAPPORTAGE

PROJECTEN afdeling Realisatie

November 2020

TEAM PROJECTEN



SAMENVATTING

Deze voortgangsrapportage geeft een overzicht van de lopende grote projecten.

Binnen de lopende projecten zijn de volgende ontwikkelingen te melden:

Bakestein:

De belangstelling voor de kavels is nog steeds aanwezig, we zijn in gesprek met belangstellenden over 3 van de 7 nog resterende vrije kavels. Op korte termijn zal er weer een verkoop worden afgerond. Het resultaat van deze ontwikkeling blijft binnen de verwachte kaders.

Euryza:

De woningen in het eerste plandeel zijn nu allemaal in aanbouw of opgeleverd. Het resultaat van dit project is bij de jaarrekening 2019 aangepast op basis van het geactualiseerde programma en de daadwerkelijk gerealiseerde woningopbrengsten. De voorbereidingen voor het 2^{de} plandeel zijn gestart. De haalbaarheid van het geactualiseerde programma is nu echter door de ontwikkelaar ter discussie gesteld, waardoor het risico voor dit project groot blijft.

Voorzieningencluster Heerjansdam:

Het project is inmiddels zo goed als afgerond.

Noordoevers:

De nota van uitgangspunten voor dit project is door uw raad vastgesteld. Met het daarbij eveneens vastgestelde voorbereidingskrediet werken wij nu aan het opstellen van een masterplan. Wij verwachten dit masterplan voor de zomer van 2021 te kunnen presenteren. Dit plan bevat een uitgebreid, door onderzoeken onderbouwd Stedenbouwkundig plan dat zal dienen als toetsingskader voor het later te ontwikkelen bestemmingsplan en de uiteindelijke omgevingsvergunningen. Dit plan zal vooraf zijn afgestemd de betrokken grondeigenaar in het gebied. Deze opzet voor het masterplan kost wel meer tijd, maar hierdoor wordt het risico op tegenvallers later in het proces verkleind. In juli 2020 is bekend geworden dat voor Zwijndrecht voor het project Noordoevers €1,75 mln beschikbaar is gesteld.

Gymzaal Heer Oudelands Ambacht:

Het benodigde uitvoeringskrediet is inmiddels door uw raad beschikbaar gesteld. Op dit moment loopt de aanbestedingsprocedure.

BTW schoolgebouw (LOC@)

De betaalde btw voor de sporthal bij de school krijgen we nu definitief terug. Daarnaast ziet onze adviseur nog steeds mogelijkheden voor de teruggaaf van het resterende bedrag. We zijn daarom in cassatie gegaan tegen de uitspraak van het gerechtshof waarbij bepaald is dat de gemeente geen recht zou hebben op die teruggaaf.

Buizerdstraat:

Op 28 oktober zijn een viertal grondbiedingen ontvangen. Deze worden op dit moment beoordeeld, zodat nog geen concreet resultaat te melden is. De eerste indruk van die biedingen is echter wel positief.

Van 't Hofflocatie:

Het schetsontwerp is inmiddels uitgewerkt. Er wordt nu gewerkt aan een programma van eisen voor het bouwrijp maken en aan het concept bestemmingsplan en de grondexploitatie. Het archeologisch onderzoek op de locatie heeft voor de nodige vertraging gezorgd.

Overige ontwikkelingen:

Op verzoek van de ontwikkelaar is de voortgang van het revitaliseren van de Passage tijdelijk stilgezet. De omgevingsvergunning voor het eerste en tweede deel van de herontwikkeling van de Toorts is afgegeven. De bouw van de eerste 4 woningen, in het monumentale gedeelte, is daadwerkelijk gestart. De financiële afwikkeling heeft plaatsgevonden. Uw raad is in juni akkoord gegaan met de aankoop van gronden van de woningbouwvereniging Heerjansdam en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, daarmee is de ontwikkeling van woningen bij de Heer Janstraat worden gestart. In de volgende voortgangsrapportage zal er nader op dit project worden ingegaan.

De Coronacrisis heeft tot nu toe geen direct merkbare invloed op de lopende projecten. Mogelijk gaat dit op de langere termijn en / of door indirecte effecten nog wel een rol spelen.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid krijgt bij alle projecten de aandacht. Bij ieder plan gelden minimaal de eisen van het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Dit systeem toetst een bouwplan op de gebieden van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gymzaal in Heer Oudelands Ambacht zal energieneutraal gerealiseerd worden.

Financiën:

De prognoses van de projectresultaten van de drie in exploitatie genomen projecten (Euryza, Bakestein, Voorzieningencluster) zijn ook bij de begroting van 2021 weer geactualiseerd. Hierbij zijn er geen bijzondere ontwikkelingen geweest. De vrije reserve blijft hierdoor ook nagenoeg ongewijzigd. Na de uitname van een bedrag van €0,4 miljoen voor het vastgestelde tekort op de grondexploitatie voor de Buizerdstraat, blijft er uiteindelijk per 31 december 2023 een vrij besteedbaar bedrag over van €2,3 miljoen.

De financiële gevolgen van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2016 zijn in samenwerking met een fiscalist in beeld gebracht. Er worden op dit moment hieruit geen nadelige gevolgen verwacht.

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1

1. INLEIDING	5
2. ORGANISATIE.....	6
3. DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN.....	7
3.1 BAKESTEIN.....	8
3.2 EURYZA.....	10
3.3 VOORZIENINGENCLUSTER HEERJANS DAM.....	12
3.4 GYMZAALHEER OUDELANDS AMBACHT.....	13
3.5 NOORDOEVERS.....	14
3.6 Van 't HOFFLOCATIE.....	16
3.7 BUIZERDSTRAAT.....	18
4. FINANCIEN.....	20

Bijlagen:

Schema voortgangprojecten

Gevoeligheidsanalyse

1. INLEIDING

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

De gevolgen van de verbeterde marktomstandigheden zijn in bij alle projecten merkbaar. Er komt meer voortgang en de financiële resultaten verbeteren. Hierdoor ontstaat er in de toekomst meer ruimte om nieuwe projecten op te pakken en weloverwogen nieuwe risico's te durven nemen. Daarbij past echter wel een waarschuwing: de effecten van de Coronacrisis kunnen dit beeld gaan verstoren. Op dit moment lijken de directe effecten op de lopende grondexploitaties mee te vallen. Echter voor de langere termijn is nu geen enkele inschatting te maken van de gevolgen van deze crisis.

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

- Woningbouw: Euryza, Zuidelijke Driehoek Onderdijkserijweg, woningen voorzieningencluster Heerjansdam, Van 't Hofflocatie en Buizerdstraat.
- Gymzaal Heer Oudelands Ambacht (Develhoek/Bazuinstraat)
- Bedrijventerreinen: Bakestein
- Mogelijke woningbouw Noordoever

Naast deze projecten loopt het programma Spoorzone. Hierover wordt u apart geïnformeerd.

Leeswijzer

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

Deel 1 Grote Projecten:
Hoofdstuk 1 is de inleiding en de leeswijzer.

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

In hoofdstuk 3 rapporteren wij over de voortgang van de individuele projecten. In dit hoofdstuk is een projectenoverzicht opgenomen. Het overzicht geeft op eenvoudige wijze inzicht in de voortgang en de knelpunten op de beheersaspecten geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK).

Hoofdstuk 4 zoomt in op de financiële positie van het grondbedrijf. Omdat deze rapportage ongeveer op hetzelfde moment als de begroting 2020 wordt gepresenteerd, wordt voor een uitgebreide analyse verwezen naar de paragraaf grondbeleid van de begroting. De bijlage ten slotte bevat een overzicht van de gevoeligheidsanalyse.

2 ORGANISATIE

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

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

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

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de capaciteit. Wij hebben hiervoor inmiddels een aantal maatregelen genomen, waaronder uitbreiding van de capaciteit planeconomie en projectleiders. De ontwikkelingen zullen ook iets betekenen voor de werkwijze, waarbij wij een nog meer integrale aanpak voorstaan.

Communicatie

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

toenemende mate wordt ervaring opgedaan met nieuwe vormen van digitale participatie in projecten.

Kwaliteit projectmatig werken

Op dit moment geen speciaal aandachtspunt. De eerder gemaakte afspraken over de werkwijze worden consequent toegepast. Gelet op de grote opgave op het gebied van woningbouw, gaat dat iets extra's vragen van onze (project)organisatie. Komende periode zullen we dat met de betrokkenen in de organisatie uitwerken, zodat we gesteld staan voor die opgaven.

Er zijn 24 medewerkers in de organisatie gecertificeerd voor Prince2. Een breed erkende opleiding met betrekking tot projectmatig werken. Ook het MT heeft een werksessie gevolgd met betrekking tot projectmatig werken.

3. DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN

Het projectenoverzicht geeft “in één oogopslag” de stand van zaken in projecten weer.

ZIE BIJLAGE 2

/

3.1 BAKESTEIN

Het project Bakestein bevindt zich in de volgende fase:

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

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

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

Doelstelling en resultaat voor deze projectfase zijn als volgt geformuleerd:

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

3.1.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Het project Bakestein omvat de realisatie van circa 16 ha. bedrijfsterrein met, volgens de huidige verkaveling, 40 kavels. Hiervan hebben we er inmiddels tot en met 2019 32 verkocht. Tot op dit moment is er in 2020 één kavel verkocht en is er één optie op een kavel. Van die laatste verwachten we nog dit jaar concreet tot verkoop over te kunnen gaan. Voor een derde kavel is de optieovereenkomst vrijwel afgerond. Daarnaast zijn we met diverse mogelijke kandidaten in gesprek, ook via Van Vliet. In 2020 zijn er 7 aanbiedingsbrieven verzonden, waarvan er nu nog 1 "loopt". Er zijn nog 4 kavels vrij beschikbaar voor de markt.

Eind 2019 is gekeken naar de prijsstelling van de kavels in vergelijking met omliggende vergelijkbare bedrijventerreinen. Hierbij zijn in samenwerking met de stichting Deal en makelaars onder andere gevraagde en gerealiseerde verkoopprijzen in de regio onderzocht. Hierbij is gebleken dat de gehanteerde prijzen marktconform zijn. Door

ons college zijn de prijzen voor 2020 dan ook op het zelfde niveau vastgesteld.

Het is tot op heden nog niet gelukt om de kavels 2 en 3 in combinatie te verkopen. Kavel 2 en kavel 3 zijn namelijk "achter elkaar gelegen" waarbij de ontsluiting van kavel 2 moet verlopen via kavel 3. Indien deze 2 kavels niet in combinatie verkocht worden moeten we rekening houden met extra kosten om alsnog een ontsluiting voor kavel 2 te realiseren.

Het bestemmingsplan Bakestein wordt in 2020/2021 herzien. Hierbij zal het bestemmingsplan aangepast worden aan de huidige inzichten en zullen eventuele beperkingen die de verkoopmogelijkheden van de kavels beperken maar geen afbreuk doen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein geschrapt of gewijzigd worden.

Inhoudelijke activiteiten:

- verkoop van kavels aan marktpartijen
- diverse beheersaspecten.

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

- verkoop diverse partijen loopt door. Belangstelling is en blijft aanwezig;
- binnenhalen nieuwe potentiële klanten voor beschikbare kavels;
- De aanwezigheid van PFOA en PFAS in de grond op Bakestein geen bijzondere consequenties hebben, anders dan elders in de regio.

3.1.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

De voor de begroting 2021 geactualiseerde grondexploitatie sluit op een verwacht exploitatieresultaat van € 1.074.837 voordelig (netto contante waarde 1 januari 2021).

De totaal geraamde uitgaven bedragen € 22.3 miljoen (exclusief rente), de geraamde inkomsten € 33,9 miljoen. In de jaren 2020 tot aan de afronding van het project (eind 2023) verwachten we hiervan respectievelijk nog 4% en 18% te realiseren.

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

Het totaal aan gevoteerde kredieten bedraagt: € 22.327.447
Hiervan is t/m medio oktober 2020 uitgegeven: € 21.382.370
Op basis van de ramingen in de geactualiseerde grondexploitatie verwachten we dat het op dit moment resterende krediet ad € 945.076 toereikend is om het project overeenkomstig de uitgangspunten af te kunnen ronden.

Het project Bakestein omvat vanaf heden de nog te verkopen kavels (23.055 m² met een waarde van € 5.229.415 per 1 januari 2020), de te realiseren trottoirs en parkeerplaatsen in de Pascalstraat, de Voltastraat en de Wattstraat en de aanleg van de twee laatste dammen voor de ontsluiting van de kavels aan de Voltastraat.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.3 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

We constateren dat in deze bijzondere tijd, met Corona en alle impact daarvan op de maatschappij, nog steeds belangstelling is voor de vrije kavels. Hoewel er belangstelling is, blijven de risico's ten aanzien van de planning groot. Het gevolg van deze planning-risico's vertaalt zich in hogere rentekosten over de boekwaarde en toenemende plankosten. Door de lage rente, is de impact van dit risico echter beperkt, waardoor we het uiteindelijke risico inschatten op gemiddeld.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.4 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.1.5 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.1.6 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

De kwaliteitseisen uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (uit 2001) worden in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Bakestein 2020 opnieuw beoordeeld

Het risico is laag.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.2 EURYZA

Het project Euryza bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerpfase en uitvoeringsfase
Planfase : definitief ontwerp en uitvoering

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

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

3.2.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Relatie startdocument

Algemeen:

Plandeel 1: De eerste twee appartementsgebouwen Blok A en B, totaal 27 appartementen, zijn in 2019 opgeleverd. De woningen in het daaropvolgende appartementsgebouw, Blok C en D groot 27 appartementen, zijn in oktober 2020 opgeleverd.

Het volgende bouwblok, Blok L en M groot 18 eengezinswoningen, sluit enerzijds aan op de bebouwing van de Ringdijk en anderzijds op de appartementen van blok D aan het Euryzaplein. De bouwwerkzaamheden zijn in februari 2020 gestart. De opbrengsten voor Deelproject L en M zijn in de eerste helft van 2020 ontvangen. Het openbaar gebied wordt in meerdere fasen aansluitend op de bouw van de woningen door de ontwikkelaar aangelegd.

Het openbaar gebied van het project Euryza is overeenkomstig de kaders in het Beeldregieplan uitgewerkt met hoogwaardige materialen (A kwaliteit). De aanleg van het openbaar gebied wordt conform de afspraken in de Ontwikkelingsovereenkomst (maart 2007) door de ontwikkelaar opgepakt en sluit aan op de bebouwing welke

gerealiseerd wordt. De openbare parkeerplaats langs de Ringdijk en ten Noorden van het Crescent wordt direct na de bouw van blok L en M aangelegd.

Plandeel 2:

Stand van zaken bouwblokken H en I

In het 1e en 2e kwartaal van 2020 heeft AM in samenwerking met de adviseurs en co-makers het technisch ontwerp van de blokken H en I uitgewerkt. Dit ontwerp is op 6 mei 2020 door de welstand getoetst en akkoord bevonden. In de verdere uitwerking is gebleken dat in relatie tot de residuele grondwaarde de uitkomsten niet in lijn liggen van hetgeen gemeente Zwijndrecht mag verwachten en tot op heden bij vorige deelplannen is gerealiseerd. Dit heeft ertoe geleid dat AM planmutaties voor H en I aan het verkennen is, die deels ingrijpen op een aantal aspecten van het ontwerp.

De ontwikkelaar acht het verstandig om in dit stadium naast bovengenoemde aanpassingen ook macro-economische omstandigheden bij de planontwikkeling te betrekken. De blokken F, G H en I bestaan voornamelijk uit appartementen van 120 m² GBO en groter. Gezien de macro-economische ontwikkelingen is het wenselijk te onderzoeken of de bandbreedte aangepast moet worden. Daartoe heeft AM een crowd sourcing traject gestart om dit te testen en de uitkomst te gebruiken in de planontwikkeling. De uitkomsten hiervan wordt meegenomen in de uitontwikkeling van de blokken F en G.

Momenteel worden bovenstaande aspecten in onderling overleg verder uitgewerkt. Na consensus hierover in de projectgroep, zal AM conform afspraken in de Allonge (art. 3.3.1.b) eerst per scenario het concept Bouwprogramma PLUS een te verwachten Koopprijs (= grondwaarde +/- budgetten) inbrengen in de projectgroep.

Gewijzigde taxatiemethode:

Op verzoek van de ontwikkelaar evalueren we thans de afgesproken procedure die volgens de ontwikkelaar verfijnd kan worden om meer recht te doen aan de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing. De gemeente wil hierin meedenken maar vindt wel dat de verhouding tussen de (bouwkundige)kwaliteit en de grondwaarde in balans moet blijven. De gesprekken lopen nog.

Bovenstaande punten hebben ertoe geleid dat er meer tijd en inzet moet worden ingezet dan vooraf ingeschat.

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

3.1.7 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

Voor de begroting 2021 hebben wij de grondexploitatie geactualiseerd. Deze sluit nu op een verwacht nadelig exploitatieresultaat van € 5.887.000 (netto contante waarde per 1 januari 2021). Voor dit bedrag is een verliesvoorziening gevormd. Het verwachte verlies is, omgerekend naar dezelfde peildatum, met € 284.500 afgenomen ten opzichte van de verwachte uitkomst in de vorige rapportage. Deze verbetering wordt vooral veroorzaakt door de verlaging van de financieringskosten. Hoewel het resultaat nog steeds gezien moet worden als een indicatie van het te verwachten eindresultaat, worden de cijfers nu voor een groot deel ondersteund door de werkelijke grondopbrengsten en zouden daarmee dus steeds betrouwbaarder moeten worden. Gelet echter op de hierboven genoemde discussiepunten met AM, lijken er voor de realisatie van het resterende programma nog wel de nodige onzekerheden over te blijven en blijft er een behoorlijk risico.

Risico: ● ● ● ● ○

3.1.8 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

Wij gaan er op dit moment vanuit dat de bouw van de 6 fasen medio 2025 gereed is. Om dit te bereiken zullen wij in ieder geval de ontwikkelaar actief moeten blijven benaderen. Het realiteitsgehalte van deze aanneme is sterk afhankelijk van de verkoopresultaten en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Gezien de lopende discussies rondom de start van deelplan 2 (bouwblok H en I) lopen we twee kwartalen uit de planning.

Vooralsnog is de microplanning van H-I zodanig dat er in 2020 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd op basis van een goedgekeurde bieding van de ontwikkelaar. De start verkoop zal begin 2021 plaatsvinden waarna de start bouw in het derde kwartaal van 2021 zal plaatsvinden. Gelet op de lopende discussies over programma en taxatie kan deze planning als erg optimistisch worden beoordeeld, wij blijven er echter wel naar streven om die te realiseren."

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.9 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Organisatie: De werkzaamheden worden uitgevoerd met een klein projectteam.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.1.10 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

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

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.1.11 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

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

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.3 VOORZIENINGENCLUSTER HEERJANSDAM

Het project Voorzieningencluster Heerjansdam bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : uitvoeringsfase
Planfase : uitvoering

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

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

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

3.3.1. Huidige inhoudelijke activiteiten

Deelproject woningbouw voorzieningencluster

In juni en juli 2020 zijn de woningen opgeleverd. Tegelijkertijd is de openbare ruimte ingericht. November 2020 worden bomen geplant en het groengebied ingericht. Hierna wordt de openbare ruimte overgedragen aan de beheerders en is het woningbouwproject afgerond. Dit was het laatste deelproject van het project voorzieningencluster.

3.3.2. Beheersaspect geld

Wij verwachten de grondexploitatie af te kunnen sluiten met een verlies van €1.468.800. Dit is, gelijk aan het bedrag dat in de vorige rapportage gemeld is.

Voor het verwachte verlies is een voorziening gevormd.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.3.3. Beheersaspect tijd

Het project is afgerond

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.3.4. Beheersaspect organisatie

Geen bijzonderheden

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.3.5. Beheersaspect informatie

Geen bijzonderheden

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.3.6. Beheersaspect kwaliteit

Geen bijzonderheden.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.4 PROJECT GYMZAAL HEER OUDELANDS AMBACHT

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

Projectfase : ontwerpfase

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

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

3.4.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Na goedkeuring van het definitief ontwerp en het beschikbaar stellen van het benodigde krediet is het ontwerp uitgewerkt in bestekken en gereed gemaakt voor aanbesteding. Op 15 oktober zijn vijf bouwkundige aannemers uitgenodigd in te schrijven op het project. Met beide scholen is het overleg over de openstelling van het trapveldje, ondanks een positieve insteek, nog niet definitief afgerond. Op korte termijn willen we de buurt hierover en over de inrichting van de buitenruimte informeren.

3.4.2. Beheersaspect geld

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

Op 16 juni 2020 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 2.680.000,-- voor de bouw van de gymzaal en besloten de zonnepanelen als een aparte investering te activeren en in 20 jaar af te schrijven.

Bij de het opstellen van het bestek is veel aandacht besteed aan het ondergronds bouwen. Naar aanleiding hiervan zijn hogere eisen

gesteld, maar is tegelijk het risico afgenomen. In de directieraming is rekening gehouden met extra kosten. Hiervoor is een deel van de raming voor onvoorzien gebruikt.

De opgestelde directieraming op basis van uitgewerkte bestekken blijft binnen het vastgestelde krediet. Wel dient binnen het krediet rekening gehouden te worden met de risico's als gevolg van ondergronds bouwen en van de coronacrisis. Deze kunnen nog niet geheel worden overzien.

De laagste inschrijving wordt beoordeeld aan de hand van de directieraming. Een besluit over gunning wordt genomen wanneer deze informatie beschikbaar is.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.4.3 Beheersaspect tijd

Na besluitvorming over het definitief ontwerp en het krediet is de raming bijgesteld.

- Afgifte omgevingsvergunning (voorbereidingsfase) december 2020
- aanbesteding (voorbereidingsfase) januari 2021
- realisatiefase tot december 2021

Risico: ● ● ● ○ ○

3.4.4 Beheersaspect organisatie

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

Na aanbesteding zal het ontwerpteam worden gewijzigd in een bouwteam met de aannemer dat de realisatie van het plan zal begeleiden.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.4.5 Beheersaspect informatie

Omwonenden en school worden geïnformeerd over het definitief ontwerp. Het ontwerp van de buitenruimte wordt nog met hen besproken.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.4.6 Beheersaspect kwaliteit

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

Bij de voorbereiding en de uitvoering van het project moet worden voldaan aan de voorgeschreven eisen voor duurzaamheid. Het gebouw wordt gasloos en '0 op de meter' gebouwd. De inrichting van de buitenruimte zal worden ontworpen met aandacht voor de ambities voor klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.5 NOORDOEVERS

Noordoevers sanering en toekomstige ontwikkeling

Het project Noordoevers bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : initiatieffase
Planfase : nota van uitgangspunten

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

3.5.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Inmiddels heeft u op 9 september 2020 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld en krediet beschikbaar gesteld voor de komende planfase. Het opstellen van een masterplan Noordoevers. Het masterplan wordt opgesteld op basis van de Nota van Uitgangspunten. Dit is een proces van tekenen en rekenen. Een iteratief proces, waar ook belanghebbenden hun invloed op uit zullen oefenen. Gestreefd wordt het masterplan Noordoevers voor de zomer 2021 aan u ter besluitvorming voor te leggen. Zoals bekend is het project Noordoevers vorig jaar aangemeld voor de derde tranche Regio Deal bij het Rijk. Juli 2020 is bekend geworden dat voor Zwijndrecht voor het project Noordoevers €1,75 mln beschikbaar is gesteld. In het kader van het opstellen van het Masterplan Noordoevers Zwijndrecht zal onderzocht worden waar de beschikbaar gestelde gelden een bijdrage (gaan) leveren aan de brede welvaart.

Bij de behandeling van de nota van uitgangspunten in de carroussel van juni hebben wij u toegezegd in overleg met de woningcorporaties onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een gemixt woonmilieu. Uiteraard zullen wij dit onderzoek nog verder oppakken, maar wij willen u nu al wel melden dat wij deze opzet vanuit het, door uw raad vastgestelde, woonbeleid niet als de meest wenselijke

beschouwen omdat dit gebied juist bij uitstek een gebied is om het gewenste hogere segment in de markt te bedienen.

3.6.2 Beheersaspect geld

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

Voor een eventueel tekort bij Noordoevers is bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma in november 2018 een reserve ingesteld van €20 miljoen (ook bedoeld voor tekorten in de Spoorzone). Van die reserve kan dus gebruik gemaakt worden voor een eventueel tekort en /of voor de eventuele cofinanciering bij de regiodeal.

Risico: ● ● ● ● ○

3.6.3 Beheersaspect tijd

Gestreefd wordt voor de zomer 2021 het masterplan voor Noordoevers ter besluitvorming in procedure te brengen. Gelet op de toegezegde bijdrage vanuit de regiodeal, is de tijd wel een belangrijke factor aan het worden.

Risico: ● ● ● ● ○

3.6.4. Beheersaspect organisatie

Hierover komen nadere voorstellen in het masterplan.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.5. Beheersaspect informatie

NVT

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.6.6. Beheersaspect kwaliteit

Wordt verder uitgewerkt in het masterplan.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.7 VAN 't HOFFLOCATIE

Het project van 't Hofflocatie bevindt zich in de volgende fase

Projectfase: Schetsontwerp/Voorlopig ontwerp

Met de eigenaar (ABB Groep) van een deel van het gebied (het overige deel is gemeentelijk eigendom) wordt gesproken over de uitwerking van het ontwerp voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie op het gebied.

3.7.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

De afgelopen maanden is er gewerkt aan de definitieve uitwerking van het schetsontwerp. In navolging van de informatieavonden met omwonenden en voortgangsoverleggen met ABB, is het schetsontwerp verder afgerond. Het huidige schetsontwerp ziet er als volgt uit:

Het huidige plan voorziet in 37 grondgebonden woningen die qua situering, massa en architectuur aansluiten bij een boeren erf.

Kenmerken zijn:

- Grondgebonden met hoogwaardige uitstraling per blok, conform huidige schetsontwerp.
- Rijke differentiatie aan types.
- Levensloopbestendig.
- Focus op woningen in het midden- en dure koopsegment.
- Diversiteit aan doelgroepen.
- Geen sociale huur- of koopwoningen.
- Plan moet aanvulling zijn op reeds lopende projecten.
- Passend binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente.

In de boerderij zullen 22 tot 24 woon-zorgwoningen worden ontwikkeld.

Met de beheerafdeling wordt het huidige schetsontwerp verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Naast de uitwerking van het ontwerp, is er ook een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld wat opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

Het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is in gang gezet inclusief benodigde onderzoeken. De onderzoeken die op dit moment lopen zijn:

- Aanvullend Flora en Fauna onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Bodemonderzoek
- Boom /groencompensatie

Op dit moment zijn de voorbereidingen voor het opstellen van een gemeentelijke grondexploitatie gestart. Hierbij zijn we in overleg met ABB over de (gewijzigde) randvoorwaarden zodat tegelijkertijd ABB een bieding kan doen. Het is de bedoeling om zowel de grondverkoop als de anterieure overeenkomst, te bundelen in 1 overeenkomst.

Naast de overleggen met de buurt en ABB heeft er tevens afstemming plaatsgevonden met het Waterschap en de OZHZ. De input wordt verwerkt in de verdere uitwerking van het ontwerp en het ontwerp bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

De huidige planning gaat ervan uit om in het eerste kwartaal van 2021 ter visie te gaan met het ontwerp bestemmingsplan. Dat betekent dat de gemeente ook voor die tijd overeenstemming met ABB moet hebben over de grondverkoop. De behandeling van de grondexploitatie in de gemeenteraad zal waarschijnlijk plaatsvinden begin 2021. Wij verwachten minimaal een neutraal exploitatieresultaat bij de ontwikkeling van deze locatie.

3.7.2 Beheersaspect geld

In januari 2019 heeft de raad een voorbereidingskrediet van €225.000 beschikbaar gesteld voor de planvoorbereidingskosten. Deze kosten komen op termijn ten laste van de nog vast te stellen grondexploitatie. Op basis van een eerste financiële verkenning lijkt een minimaal neutrale exploitatie haalbaar. Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek kan een betere indicatie worden gegeven van de mogelijke uitkomsten van dit project.

Op dit moment beperkt het risico zich tot de gemaakte voorbereidingskosten, gelet op de omvang van die kosten en de

uitkomst van de eerste (indicatieve) haalbaarheidsberekening is hier nog sprake van een beperkt risico. Door het uitlopen in de tijd als gevolg van de uit te voeren onderzoeken, kunnen we volgend jaar een uitvoeringskrediet aanvragen. Dit betekent dat het huidige voorbereidingskrediet uitgeput raakt en dat we mogelijk een beperkte overschrijding moeten accepteren om de voortgang te behouden.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.7.3 Beheersaspect tijd

Wij verwachten nog dit jaar tot een afronding van de haalbaarheidsfase te kunnen komen en nog met de omgeving overleg te kunnen houden over de nu aangepaste invulling van het project. Op basis daarvan zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart en zal de grondexploitatie aan uw raad worden voorgelegd. Wel is er een vertraging ontstaan door de aanvullende bodem- en archeologische onderzoeken. Bovendien is er op deze locatie een kans op archeologische vondsten aanwezig. Als dit risico zich daadwerkelijk voordoet, zal dat de nodige extra vertraging gaan opleveren.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.7.4 Beheersaspect organisatie

Er wordt gewerkt met een slagvaardig gemeentelijk projectteam. Daarnaast is er periodiek overleg met de mede grondeigenaar van het gebied.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.7.5 Beheersaspect informatie

Op basis van de wensen van de diverse betrokkenen zijn de plannen aangepast. We gaan deze plannen dit jaar opnieuw met de omwonenden en andere belanghebbenden bespreken. Daarnaast is er overleg met de huidige gebruikers van het verenigingsgebouw. Een van de twee gebruikers heeft inmiddels aangegeven een andere locatie te hebben gevonden, voor de andere wordt nog een oplossing gezocht. Dit zal op korte termijn in ieder geval nog niet tot problemen leiden.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.7.6 Beheersaspect kwaliteit

Voor de inpassing van de plannen in de bestaande omgeving is nog wel een aandachtspunt. Hiervoor zijn inmiddels goede oplossingen gevonden die in het ontwerptraject verder vorm gegeven worden.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.8 BUIZERDSTRAAT:

Het project Buizerdstraat bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase: ontwerpfase / voorbereiding:

Doelstelling is het ontwikkelen van een voormalige schoollocatie tot een woningbouwlocatie. Het betreft de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 24 appartementen in het middel dure segment.

3.8.1 Huidige inhoudelijke werkzaamheden

De voormalige school is gesloopt en er is vanuit beleidsmatige overwegingen een keuze gemaakt voor het te ontwikkelen programma. Gelet op de huidige woningvoorraad is gekozen voor het aantrekken van mensen met een midden of hoog inkomen (oudere) bewoners van eengezinswoningen in Nederhoven die willen doorstromen naar een appartement, waardoor tussenwoningen vrijkomen.

Op 14 april 2020 heeft u het bestemmingsplan en de grondexploitatie voor het plan vastgesteld. Tevens heeft u een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan is met ingang van 1 mei 2020 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Ons verweerschrift is ingediend. Behandeling bij de Raad van State vind mogelijk over een jaar plaats (ergens rond de zomer 2021).

Eind vorig jaar is de aanbesteding voor de realisatie van het appartementencomplex gestart. Februari 2020 zijn de stukken van de geïnteresseerde partijen beoordeeld. Vijf partijen zijn op basis van deze beoordeling uitgenodigd om een grondbod te doen. Deze aanbesteding heeft niet tot een gunning geleid. Aansluitend is een gronduitgifteprocedure gestart. Inmiddels zijn hiervoor de biedingen ontvangen. Deze worden nu beoordeeld, zodat het nog niet mogelijk is een concreet resultaat te melden, maar de eerste indrukken zijn wel positief.

3.8.2 Beheersaspect geld

De grondexploitatie is in april 2020 vastgesteld. Deze sluit op een verwacht nadelig saldo van € 425.000 (netto contante waarde 1 januari 2021). Ter dekking van dit verlies zal een verliesvoorziening getroffen worden. Dit bedrag kan uit de reserve Gerealiseerde winstpotentie onttrokken worden. De grondbiedingen kunnen tot wijziging van de grondexploitatie leiden.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.8.3 Beheersaspect tijd

Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Naar verwachting zal de Raad van State het beroep medio 2021 behandelen. Als de gronduitgifteprocedure succesvol afgerond wordt kan er mogelijk eind 2021/begin 2022 gestart worden met de bouw van het appartementengebouw. Wellicht is het mogelijk in deze procedure een voorlopige voorziening uit te lokken, waardoor de vertraging beperkt kan blijven.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.8.4 Beheersaspect organisatie

Geen bijzonderheden.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.8.5 Beheersaspect informatie

Geen bijzonderheden

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.8.6 Beheersaspect kwaliteit

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is een onderdeel van de gronduitgifteprocedure.

Risico: ● ● ○ ○ ○

4. FINANCIËN

Deze rapportage sluit cijfermatig aan bij de begroting 2021. Over het totaal van de vier in exploitatie genomen projecten is nog steeds sprake van een potentieel dekkingsoverschot. Als deze projecten volgens de huidige prognose gerealiseerd zijn resteert er eind 2023 een vrije reserve van €2.7 miljoen. In de vorige rapportage hebben gingen wij uit van €2,6 miljoen. Het resultaat is vrijwel gelijk gebleven. aangegeven. Van dit resultaat is een bedrag van €425.000 nodig voor het afdekken van het verwachte tekort op de Buizerdstraat. Hierdoor resteert er eind 2023 uiteindelijk een vrije reserve van bijna €2,3 miljoen.

Bij dit dekkingsoverschot past nog wel de waarschuwing dat dit bedrag pas echt hard is als de diverse projecten ook daadwerkelijk zijn afgerond zoals nu verwacht.

Het verwachte resultaat van de Buizerdstraat is nog niet onderbouwd met een concrete grondbieding.

De mogelijke resultaten van Noordoevers, Van 't Hofflocatie en Heer Jansstraat, zijn nog onvoldoende onderbouwd om daarmee nu te rekenen. De voorbereidingskosten voor deze projecten van ongeveer €1,2 miljoen zijn in afwachting van de vaststelling van een grondexploitatie, voorlopig geactiveerd. Zolang niet duidelijk is of voor deze projecten een sluitende exploitatie mogelijk is, vormen deze kosten dus wel een extra risico. Bij de bepaling van het risicoprofiel is hiermee rekening gehouden.

Risico's:

Volgens de afspraken actualiseren we het risicoprofiel van de projecten jaarlijks bij de begroting. Daarbij zijn geen bijzondere / nieuwe aandachtspunten ontstaan. De grootste risico's in de lopende projecten betreffen nog steeds marktrisico's. Wij werken gericht aan een vermindering van deze risico's. Bij een van onze grootste risico's, Euryza, is door de recente taxaties voor de bouwdelen A/B, C/D en L/M het risico op de haalbaarheid van de grondwaarde verminderd. De uiteindelijke invulling en realisatie van het resterende woningbouwprogramma blijft echter sterk afhankelijk van de marktsituatie en daarmee ook nog een belangrijk risico.

Bij het project Bakestein zijn de risico's toegenomen. Enerzijds omdat door de winstuitname de boekwaarde toeneemt en er dus een groter renterisico ontstaat voor de verdere looptijd. Anderzijds doordat er door bedrijven steeds meer maatwerk wordt gevraagd en er daardoor het risico ontstaat dat er versnippering bij de resterende kavels ontstaat. Hierdoor kan er mogelijk minder grond worden verkocht.

Zoals al eerder aangegeven vormen de voorbereidingskosten voor de projecten Noordoevers, Van 't Hofflocatie en Heer Jansstraat ook een risico.

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

Tot slot is er sprake van een extra risico door de huidige Coronacrisis. Echter de gevolgen van die crisis zijn op dit moment niet in te schatten. Op korte termijn, lijkt er nog geen sprake van een duidelijke invloed. Voor de lange termijn is er alleen onduidelijkheid.

Weerstandsvermogen:

Voor de risico's van de diverse grondexploitaties en grote projecten van het grondbedrijf is een aparte risicoreserve (reserve weerstandsvermogen) ingesteld. Op basis van de verwachtingen bij het opstellen van de begroting voor 2021 zouden we een weerstandsvermogen nodig hebben van minimaal €502.000 tot maximaal €622.000.

De verwachte omvang van het weerstandsvermogen op 1 januari 2021 is €0,89 miljoen.

De reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf is dus in theorie in ieder geval voldoende om de risico's op te vangen. Hierbij moet wel bedacht worden dat de berekende bandbreedte het resultaat is van een sommatie van positieve en negatieve risico's en dus een indicatie geeft over de dekking van het totaal aan risico's. Op de korte termijn kunnen vooral de negatieve risico's bij de verliesgevende projecten van invloed zijn op onze reserves. Immers een toename van een verwacht exploitatieverlies moet

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

De mogelijke teruggaaf van de BTW over de investeringen in het LOC-schoolgebouw is nog niet duidelijk. In 2018 heeft de Hoge raad een uitspraak gedaan, waarin we in ieder geval voor een deel in het gelijk zijn gesteld en de verdere afwikkeling is doorverwezen naar het gerechtshof in Amsterdam. Dat gerechtshof heeft inmiddels vastgesteld dat de btw over bouwkosten van de sporthal wel aftrekbaar is, waarmee een bedrag van in ieder geval €362.500 + rente zal worden terugontvangen. Voor het overige deel heeft het gerechtshof een voor ons negatieve uitspraak gedaan. Wij zijn echter tegen deze uitspraak in cassatie gegaan bij de Hoge Raad, onze adviseur ziet nog steeds mogelijkheden voor een positief resultaat voor ook dat gedeelte. Hierover is echter nog geen uitspraak.

Reservepositie:

Het verwachte eindresultaat van de lopende projecten is nog steeds positief en ten opzichte van de vorige rapportage nauwelijks veranderd.

De reserve Weerstandsvermogen is op het gewenste minimum niveau van €0,5 miljoen.

Vennootschapsbelasting:

Hier zijn ten opzichte van de vorige rapportage geen nieuwe ontwikkelingen te melden. De inschatting is dat er tot en met 2019 geen sprake zal zijn van te betalen vennootschapsbelasting.

Conclusie:

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

Door deze ontwikkelingen en door de gunstige ontwikkelingen in de markt zou er, los van de Coronacrisis, langzaam enige ruimte moeten

ontstaan die voor nieuwe risico's ingezet zou kunnen worden. Dit is inmiddels gebeurt voor de Buizerdstraat.

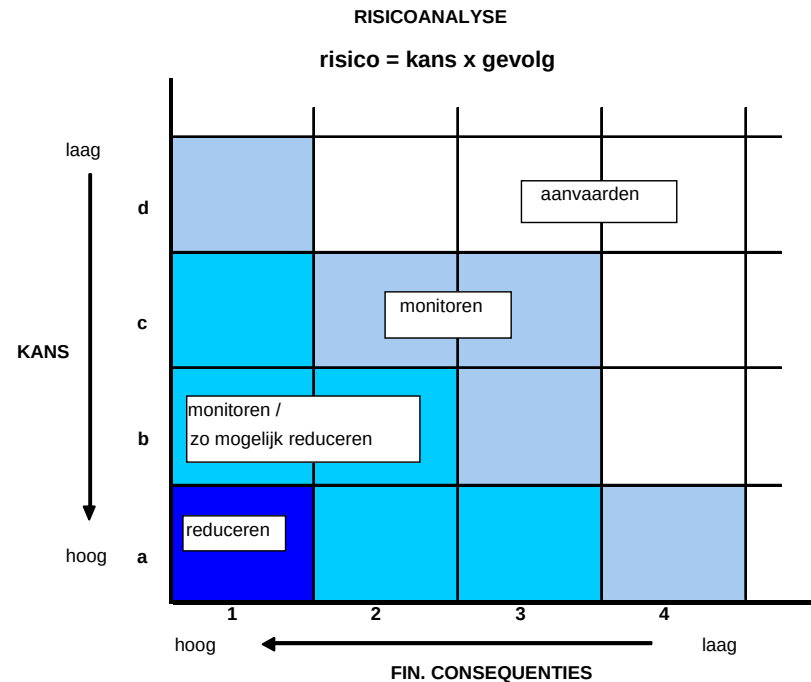
De directe effecten van de Coronacrisis zijn op dit moment beperkt. Maar omdat er geen inzicht is in de gevolgen voor de lange termijn, is het op dit moment zaak voorzichtig te zijn met nieuwe risico's.

Bijlage 1: Gevoeligheidsanalyse projecten

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

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

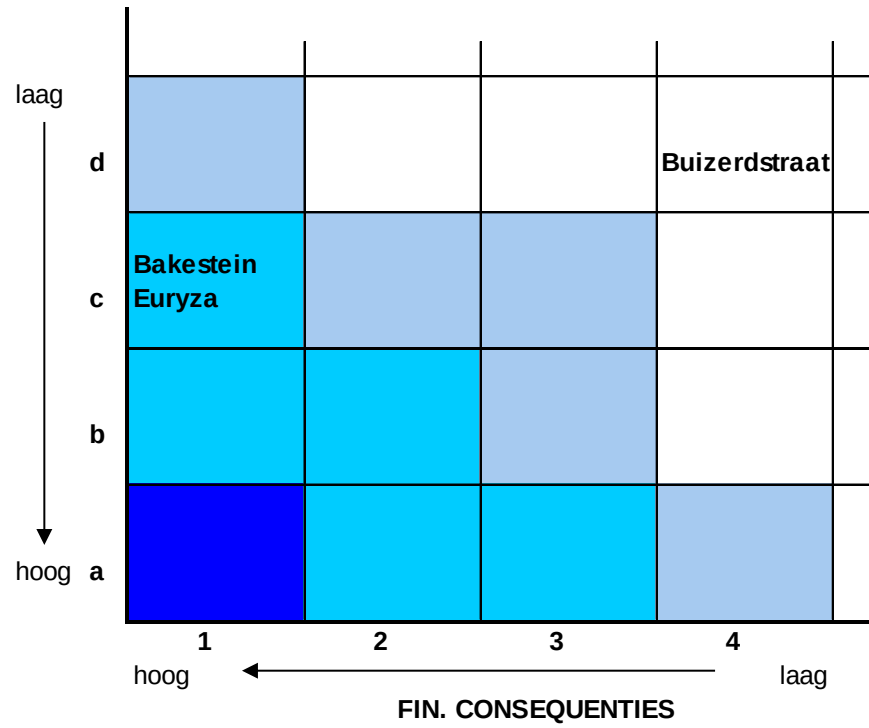
Het betreft enkel de kans op een negatieve ontwikkeling (het tegenovergestelde kan ook). De kans dat zich zo'n negatieve omstandigheid voordoet (4 niveaus van laag naar hoog) in relatie tot de omvang van de consequenties (ook 4 niveaus van laag naar hoog)



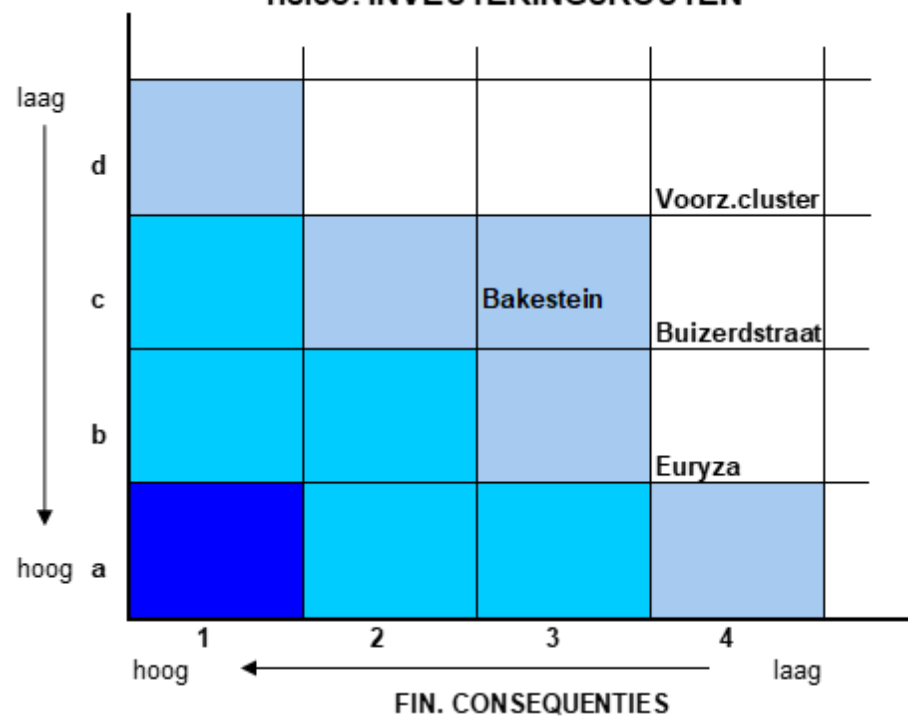
hoog) wordt gedefinieerd als het risico. Samengevat levert dit de volgende rekensom: kans maal gevolg is risico. Ook het risico wordt ingeschaald in 4 niveaus. Aan elk niveau worden acties gekoppeld:

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

risico: GRONDWAARDE/OPBRENGSTEN



risico: INVESTERINGSKOSTEN



risico: PLANNING

