Najaarsbericht 2021 Grondbedrijf



Gemeente Oss

Najaarsbericht 2021
Grondbedrijf

04 oktober 2021
afdeling vastgoedbedrijf

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht 2
2 Inleiding 5
2.1 Leeswijzer 5
3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen 6
3.1 Economische situatie algemeen 6
3.2 Woningbouw in Oss 8
3.3 Bedrijventerreinen in Oss 9
3.4 Parameters 10
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR 12
4.1 Projectenoverzicht 12
4.2 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) 12
4.3 Huidige stand ABR & prognose 12
4.4 Verschillen ABR (Najaarsbericht – MPG) voor 2021 13
4.5 Winstnemingen en verliesvoorzieningen 15
5 Risicomanagement 17
5.1 Kosten IMVA 18
5.2 Reserves 18
5.3 Voorzieningen 19
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen 20
6 Grondbedrijf naar de toekomst toe 21
6.1 Gronduitgifte 21
6.2 Actieve Grondpolitiek 21
6.3 Stikstof en PFAS 21
6.4 Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen 22
Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen 23
Bijlage II Besluitenlijst 24
Bijlage III cijfers op projectniveau 25
Details verkopen – woningbouw 25
Details verkopen – Industriegrond 26
Boekwaardeverloop 27
Details Winst- en verliesnemingen 28
Reeds genomen en nog te nemen verliezen 29
Reeds genomen en nog te nemen winsten 29
Bijlage IV Begrippen- en afkortingenlijst 30

1

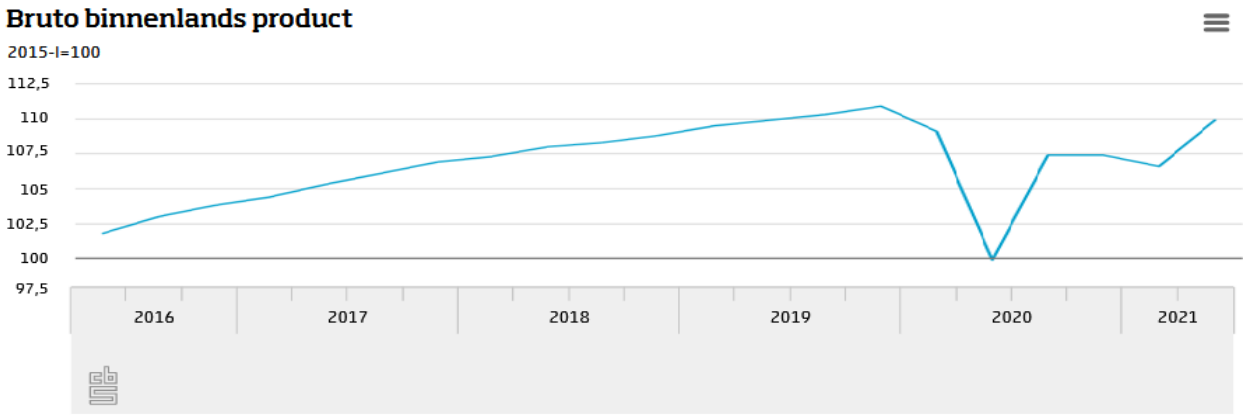
Factsheet grondbedrijf / samenvatting najaarsbericht



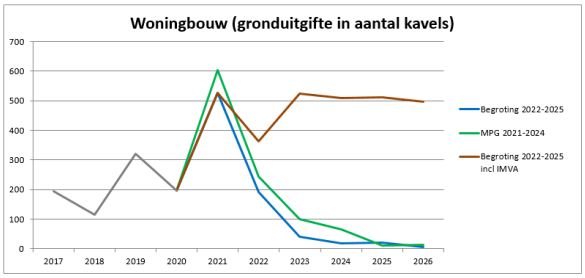
1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht

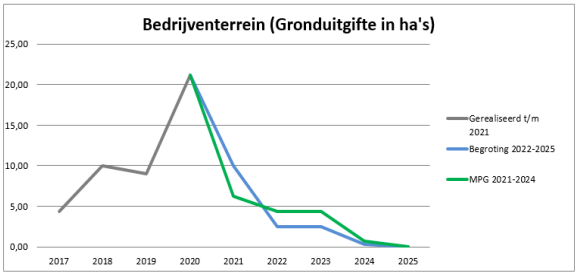
Van krimp naar groei (Hoofdstuk 3.1)

In 2020 liep de Nederlandse economie vanwege het coronavirus nog flinke schade op, zo kromp de economie met 8,5% in het 2e kwartaal van dat jaar. Vanaf het 3e kwartaal 2020 en 2021 zien we het tegenovergestelde, zo begon een herstel van de Nederlandse economie. In het tweede kwartaal van 2021 was de economie met 9,7% gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020. Belangrijke redenen voor een positiever economisch klimaat waren het toenemende producenten- en consumentenvertrouwen, de daling van de algehele werkloosheid, meer duidelijkheid over en versoepeling van de coronamaatregelen, toename van (overheid)investeringen en een toename van het handelssaldo (de mondiale economie komt weer opgang).



Vertraging in de uitgifte zorgt voor een krimp in de verkoop van woningkavels, de verkoop van bedrijfskavels verloopt wel volgens de prognose (Hoofdstuk 3.2 en 3.3)



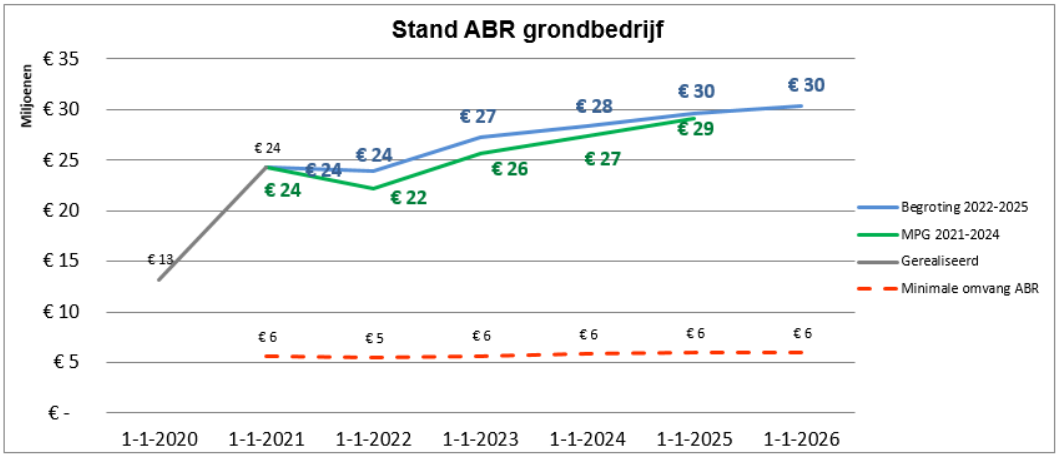


Kavels: Naar verwachting worden er dit jaar 526 kavels uitgegeven. Dit wijkt af van de prognose van het MPG. Dit heeft te maken met een fout in de meetwijze van kaveluitgiften. Hierdoor was de prognose van 604 tijdens het MPG te hoog en is dit in het Najaarsbericht gecorrigeerd. Als de IMVA's worden meegenomen zien we dat we komende jaren groeien naar een verwachte constante uitgave van circa 500 woningen per jaar.

Bedrijventerreinen: De uitgifte van bedrijfskavels gaat iets sneller dan verwacht. Uitgaande van huidige prognose betekent dit dat we in 2025 geen kavels meer hebben om uit te geven. Dit heeft te maken met de afronding van projecten zoals Vorstengrafdonk en de Geer Oost-Zuid. Om aan de aanhoudende vraag te kunnen voldoen is het van belang dat wordt onderzocht of en waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. De komende jaren kan het regionale bedrijventerrein Heesch West nog wel in een deel van de vraag voorzien (deze is niet meegenomen in het bovengenoemde overzicht).

De verwachte verkopen zorgen voor een stijging van de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (Hoofdstuk 4)

We verwachten dat de ABR op 1-1-2022 uitkomt op een bedrag van € 23,92 miljoen. Ook de jaren daarna stijgt deze door. Ten opzichte van het MPG is de verwachte stand per 1-1-2022 € 1,69 miljoen hoger. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met een versnelde uitgiften binnen de woningbouw- en industriecomplexen. Naar verwachting groeit de maximale ABR door naar € 30,4 miljoen per 1-1-2026 (bij extra afroming van de ABR zal de stand lager uitvallen). Bij de programmabegroting 2022-2025 stellen we voor om in 2022 € 18,2 miljoen af te romen.

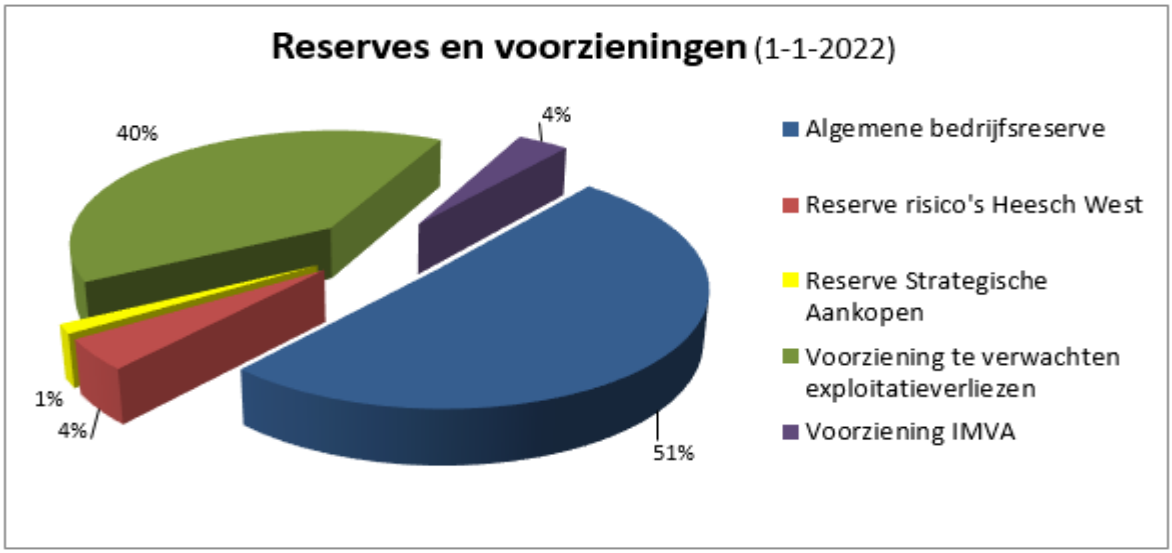


Conclusies verloop ABR

- De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR naar € 30,4 miljoen op 1-1-2026. Hierdoor is er nog ruimte voor afroming. Hierbij moeten we wel een aantal belangrijke kanttekeningen plaatsen:
- Tot en met 2025 valt er nog € 23,23 miljoen vrij vanuit de ABR, daarna zien we dit opdrogen. Bijna 80% van dit bedrag (€ 18,5 miljoen) kan in 2022 afgeroomd worden. Bij de programmabegroting 2022-2025 wordt hier voorstel voor besluitvorming voorgelegd.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen af. De verwachte winstnemingen vlakken de komende jaren dus ook af.
- De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR. Naar verwachting zal o.a. het plan Oss West en ’t Veld Geffen een positief resultaat kennen.
- Projecten kennen, afhankelijke van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd. Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is het zaak om nu nieuwe projecten voor te bereiden. In dat geval kan het grondbedrijf in de toekomst een belangrijk hulpmiddel zijn om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij het opstarten van nieuwe projecten gaan de kosten uit voor de eventuele baten.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Denk hieraan aan bv. Raadhuislaan Zuid. Deze opgaven kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren.

Reserves en voorzieningen (hoofdstuk 5)

In totaal beheert het grondbedrijf circa € 59,2 miljoen aan reserves een voorzieningen (op 1-1-2021). Naar verwachting zal dit dalen naar circa € 47,7 miljoen op 1-1-2022. Het verschil komt omdat de voorziening ten behoeve van Heesch West aan het einde van het jaar, indien het bestemmingsplan Heesch West in december 2021 wordt vastgesteld, aan de GR wordt overgedragen. Deze reserves en voorzieningen gebruiken we om risico’s en negatieve exploitaties af te dekken. Uitgaande van huidige voorspellingen bevat (op 1-1-2022) de ABR 51% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt dan 40% en het overige deel is verspreid over de reserve strategische aankopen, reserve risico’s Heesch West en de voorziening IMVA (op de volgende pagina is dit visueel weergegeven middels een cirkeldiagram).



Grondbedrijf naar de toekomst toe (hoofdstuk 6)

De komende jaren staat er veel te gebeuren in Oss. In 2020 is de Taskforce woningbouw en bedrijventerreinen in het leven geroepen te onderzoeken welke locaties het best ontwikkeld kunnen worden ten behoeve van woningbouw en industrie. Op het gebied van woningbouw zullen de komende jaren naar verwachting nieuwe locaties ontwikkeld gaan worden. Voorbeelden hiervan zijn Oss West, 't Veld Geffen en Stationskwartier Ravenstein. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan verschillende herstructureringsopgave zoals Raadhuislaan Zuid en worden mogelijke ontwikkelingen zoals Euterpelaan onderzocht.

Welke besluiten moet de gemeenteraad nemen? (bijlage II)

1. De gemeenteraad wordt gevraagd om dit Najaarsbericht grondbedrijf 2021 vast te stellen;
2. De gemeenteraad wordt gevraagd om de volgende parameters vast te stellen als basis voor de herziening van de grondexploitaties:

Parameters MPG	2021 en verder
Rente	1,16%
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengstenstijging industrie	1,0 %
Opbrengstenstijging overig	1,5 %

2

Inleiding



2 Inleiding

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het MeerjarenProgramma Grondbedrijf (MPG) en het najaarsbericht. Het MPG en najaarsbericht geven inzicht in de ontwikkelingen binnen de afdeling vastgoedbedrijf, waaronder de verkopen en de financiële positie van het grondbedrijf op portefeuille- en projectniveau.

Naast deze rapportages legt het grondbedrijf halfjaarlijks verantwoording af in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmarekening en programmabegroting. De paragraaf geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Het MPG en het najaarsbericht gaan een slag dieper en bevatten uitgebreidere informatie over de projecten en cijfers.

Het najaarsbericht wordt als separaat stuk vastgesteld door de gemeenteraad. De besluiten die de raad neemt bij de vaststelling van het najaarsbericht, zijn de input voor het opstellen van de jaarrekening. Naast de vaststelling van het najaarsbericht moet de gemeenteraad ook een aantal specifieke besluiten nemen, namelijk: het vaststellen van de parameters en het openen van nieuwe grondexploitaties en IMVA's.

2.1 Leeswijzer

Inhoud

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro–economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss.
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).
- Hoofdstuk 5 geeft informatie over de risico's en reserves van het grondbedrijf en beschrijft de werkwijze voor het bepalen van de risico's en het weerstandsniveau.
- Hoofdstuk 6 geeft inzicht in het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst toe.
- In bijlage I hebben we de tabel opgenomen waarin we een totaaloverzicht geven van alle wijzigingen binnen de ABR en de overige grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen.
- In bijlage II staan de besluiten genoemd die genomen moeten worden bij de vaststelling van het najaarsbericht.
- In bijlage III geven we de cijfers op projectniveau voor wat betreft de uitgifte, winstnemingen en de boekwaarden.
- Bijlage IV geeft de afkortingen- en begrippenlijst.

Algemeen

De regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat drie benamingen voor projecten, te weten:

- BIE: Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen van een BIE. Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.
- MVA: Materiële Vaste Activa zijn gronden met een vaste bestemming, die nog niet in een transformatieproces zitten. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die vanuit strategisch oogpunt zijn aangekocht, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een exploitatie heeft plaatsgevonden.
- IMVA: Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waar nog geen gronden voor zijn aangekocht, of waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een Bouwgrond In Exploitatie (in het vervolg BIE) wordt. De kosten die gemaakt worden betreffen plankosten, onderzoekskosten, kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, enz. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt.

De overige begrippen en afkortingen zijn terug te vinden in bijlage IV

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2022-2025 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2021-2024. De begrotingscijfers geven we in de grafieken weer in het '**blauw**' en de MPG-cijfers in het '**groen**'. De gerealiseerde cijfers geven we weer in '**grijs**'.

3

Macro-economische ontwikkelingen en verkopen



3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen

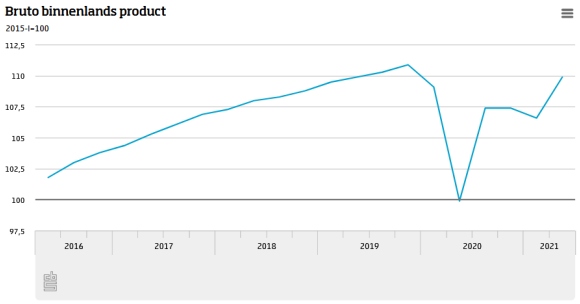
3.1 Economische situatie algemeen

Van krimp naar groei
De Nederlandse economie heeft in 2020 vanwege het coronavirus en de bijbehorende maatregelen een flinke klap te verduren gekregen. Zo kromp de economie in het tweede kwartaal van 2020 met 8,5 procent (een krimp die nog nooit eerder was gemeten door het CBS). Deze krimp was niet alleen zichtbaar in Nederland, maar internationaal was eenzelfde trend zichtbaar. Gedurende deze periode was er dan ook een sterke daling zichtbaar in het consumenten- en producentenvertrouwen (CBS, 2021).

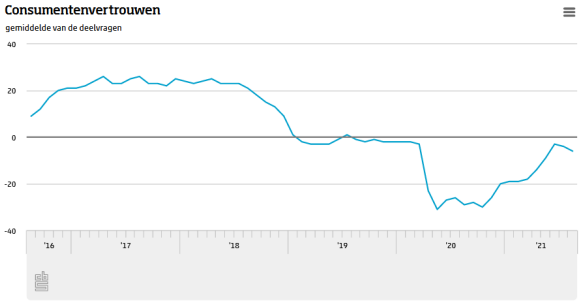
Vanaf het derde kwartaal 2020 is echter een tegenovergesteld beeld zichtbaar. Door steun vanuit de overheid, versoepeling van coronamaatregelen en een toename van het handelssaldo en investeringen trok de economie sterk aan. Door de versoepeling van de coronamaatregelen zijn consumenten meer gaan besteden, dit is ook zichtbaar in de stijging van het consumenten- en producentenvertrouwen. Deze trend zet zich door in het tweede kwartaal van 2021 (CBS, 2021).

Volgens de eerste berekeningen van het CBS was het bbp in het tweede kwartaal van 2021 dan ook 9,7% groter dan een jaar eerder (CBS, 2021). Het betreft hier de grootste groei van het BBP die ooit door het CBS is gemeten, echter is dit met name het gevolg van de sterke krimp een jaar eerder. We zien dan ook dat de economie herstellende is, maar dat deze nog niet op hetzelfde ligt van het pre-corona jaar 2019. De regio's waarbinnen de grootste economische groei is geboekt droeg met name de industrie en handel in belangrijke mate bij (CBS, 2021).

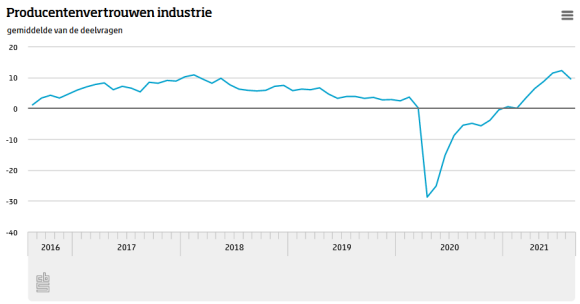
Door de versoepeling van de coronamaatregelen stijgt de bedrijvigheid en komen verschillende vormen van werkgelegenheid weer op gang. Het vertrouwen in de economie stijgt en dit is terug te zien in de dalende trend van de werkloosheid in Nederland. Zo telde de werkloze beroepsbevolking in het derde kwartaal van 2020 nog circa 419 duizend mensen en is dit in het tweede kwartaal van 2021 afgenomen tot 307 duizend mensen (CBS, 2021). Deze sterke daling zorgt voor spanning op de arbeidsmarkt, waardoor er momenteel meer vacatures zijn dan werklozen. Zo stonden er in het tweede kwartaal 106 vacatures open tegenover elke 100 werklozen (CBS, 2021). Als kanttekening moet hierbij wel worden gezegd dat in 2021 de groep werklozen die langer dan één jaar werkloos is, is gestegen ten opzichte van het zelfde kwartaal in 2020.



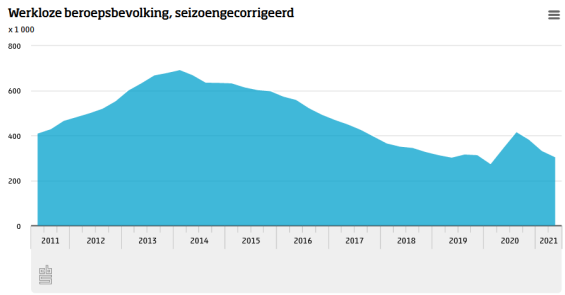
Afkomstig uit: (CBS, 2021)



Afkomstig uit: (CBS, 2021)



Afkomstig uit: (CBS, 2021)



Afkomstig uit: (CBS, 2021)

Vastgoedmarkt
Ondanks de coronapandemie is de woningmarkt nog steeds booming en blijft ook in 2021 onder druk staan. Belangrijke oorzaken zijn de historisch lage rentestand, het structureel te kort aan woningen en de toenemende concurrentie doordat (particuliere) investeerders (wereldwijd) de

woningmarkt betreden (Hypotheker, 2021). Er zijn in 2020 nog nooit zoveel woningen opgekocht door investeerders. Deze investeerders sloegen met name hun slag in het laatste kwartaal van 2020. Vermoedelijk staat het moment van koop door investeerders in direct verband met de stijging van overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers van 2% naar 8% per 1 januari 2021.

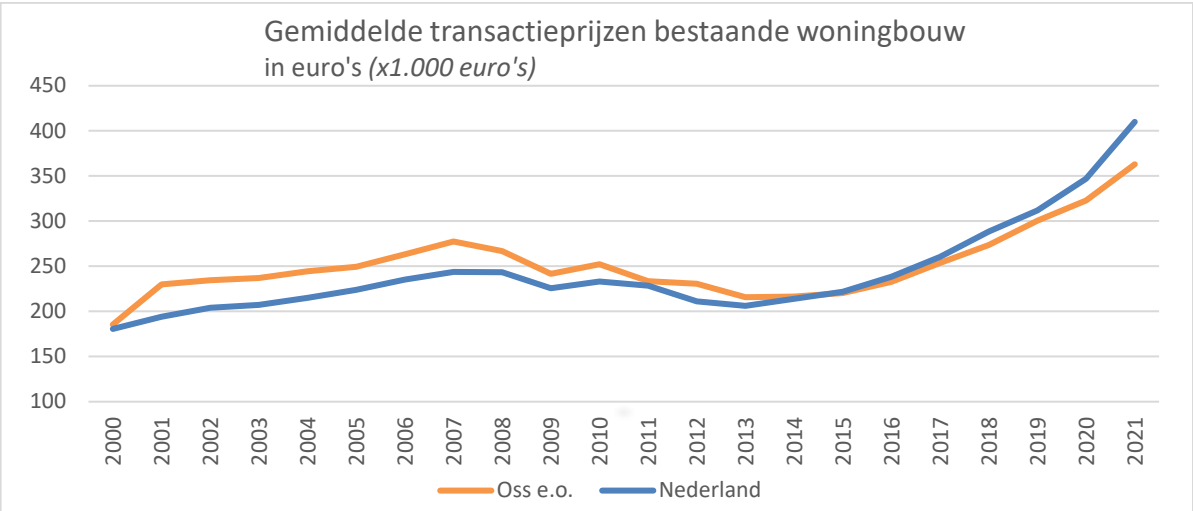
Tevens hoeven starters (jonger dan 35 jaar) per 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting meer te betalen bij de aankoop van woning. Dit in combinatie met historisch lage hypotheekrente (waardoor mensen meer kunnen lenen) en de versoepeling van de hypotheekregels. Zo telt in 2021 het tweede inkomen tot 90% mee in het bepalen van de maximale hypotheek, ten opzichte van 70% in 2019 (Hypotheekadviseur.nl, 2021). In theorie zouden deze maatregel ervoor moeten zorgen dat er meer financiële ruimte ontstaat om een woning te kunnen kopen. In de praktijk zien we echter dat door de krapte op de woningmarkt de huizenprijzen nog steeds sterk stijgen en dat zowel de afschaffing van overdrachtsbelasting (voor starters) en de historisch lage rentestand hier aan bijdragen.

Gemiddelde hypotheekrentestand



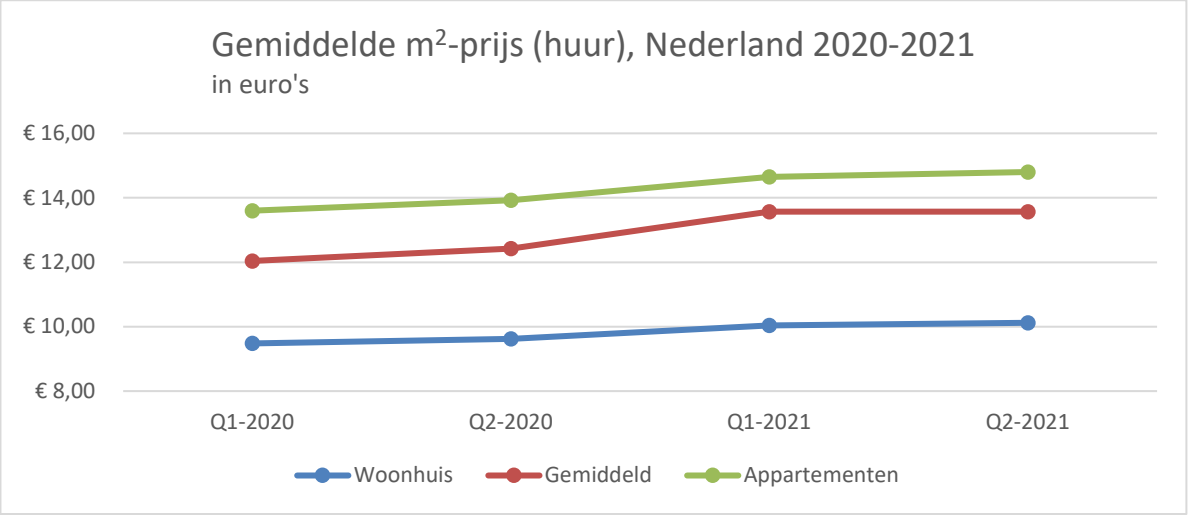
Afkomstig uit: (Homefinance, 2021)

Doordat de woningmarkt zo sterk onder druk staat, zien we dat de huizenprijzen in heel Nederland sterk toenemen en dat de financiële ruimte die wordt gecreëerd door bijvoorbeeld de afschaffing van de overdrachtsbelasting worden ingezet om te overbieden op de vraagprijs. De woningmarkt is zelfs zo krap, dat overbieden de nieuwe norm is geworden (RTL Nieuws, 2021). Als we kijken naar de prijsstijging van de afgelopen jaren, volgt de prijsstijging in de gemeente Oss de landelijke trend.



Afkomstig uit: (NVM, 2021)

Niet alleen de prijs van woningen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen, maar ook de gemiddelde huurprijs per m² zijn de afgelopen jaren gestegen. Dit betekent echter niet dat dat de huurpijs per woning (veel) duurder is geworden. De prijs per woning is relatief stabiel gebleven, wel is een trend zichtbaar waarbij woningen kleiner worden en hierdoor dus de prijs per m² stijgt.

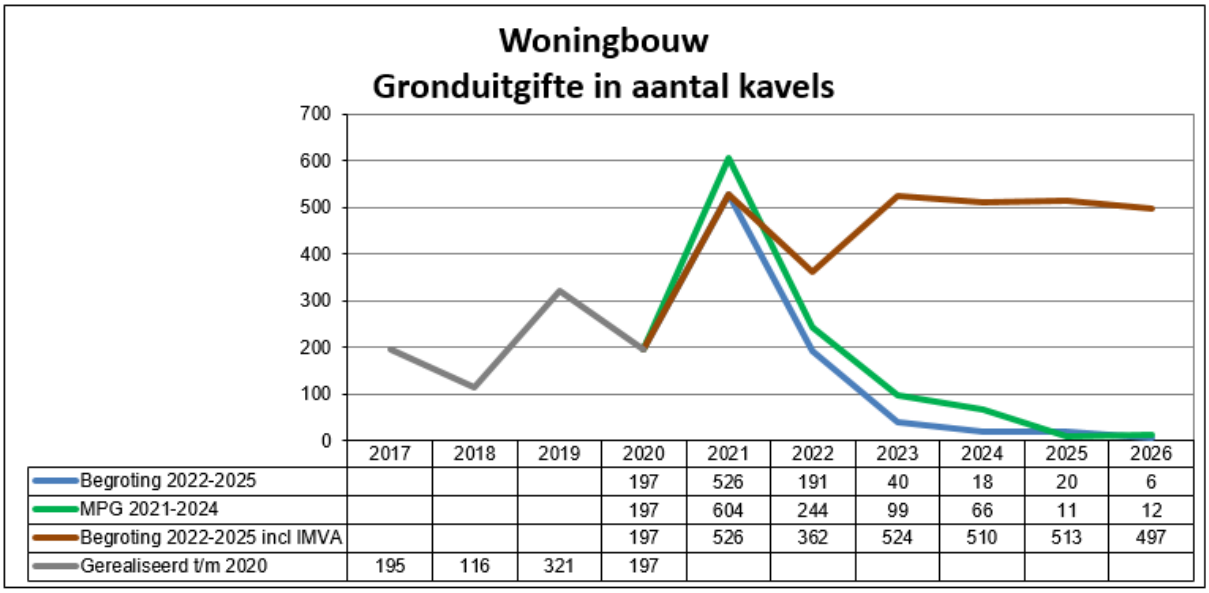


Afkomstig uit: (NVM & VGM, 2021)

3.2 Woningbouw in Oss

Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss

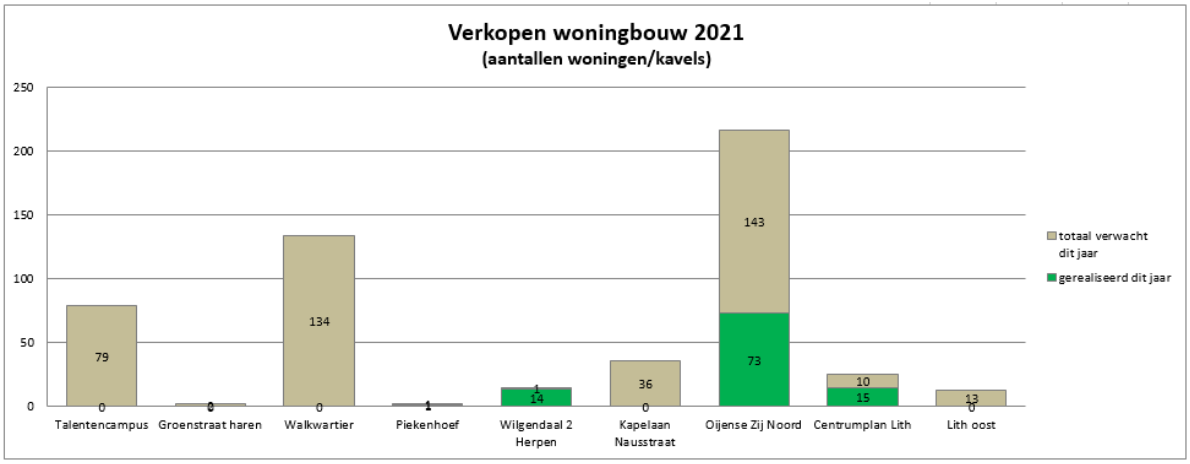
In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwkavels in Oss van de afgelopen jaren en voor de komende jaren. Dit zijn de kavels die de gemeente bouwrijp verkoopt. Dit is exclusief gronden die aan ontwikkelaars worden verkocht in huidige staat (denk hierbij aan de woningen binnen het project Koornstraat-Begijnenstraat en de te realiseren woningen van Park en People binnen het project Talentencampus).



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Begroting 2022-2025				197	526	191	40	18	20	6
MPG 2021-2024				197	604	244	99	66	11	12
Begroting 2022-2025 incl IMVA				197	526	362	524	510	513	497
Gerealiseerd t/m 2020	195	116	321	197						

We verachten dit jaar 526 kavels te verkopen. Ten opzichte van het MPG is er sprake van een daling. In de overige jaren zien we een zelfde trend, deze daling wordt verklaard doordat tijdens het opstellen van het MPG 2021-2024 de gronden van onder andere Park en People waren meegenomen in de grafiek, terwijl dit niet de bedoeling was (zie bovenstaande beschrijving). Een aantal uitgiften wordt tevens sneller gerealiseerd. Zo worden er versnelde uitgaven in Wilgendaal en Oijense Zij verwacht, dan waarbij het MPG nog vanuit werd gegaan. Na 2022 zien we de uitgiften snel opdrogen. Als we de verwachten verkopen van de IMVA's meenemen in de grafiek (bruine lijn), zien we een grote toename van het aantal verkopen. Dit heeft te maken met de start van een aantal projecten (veelal uitleglocaties) van grotere omvang, zoals Oss West,

Stationskwartier Ravenstein en ’t Veld Geffen. Navolgende grafiek is een weergave van de kavels waarvan we verwachten dat deze dit jaar nog worden verkocht.

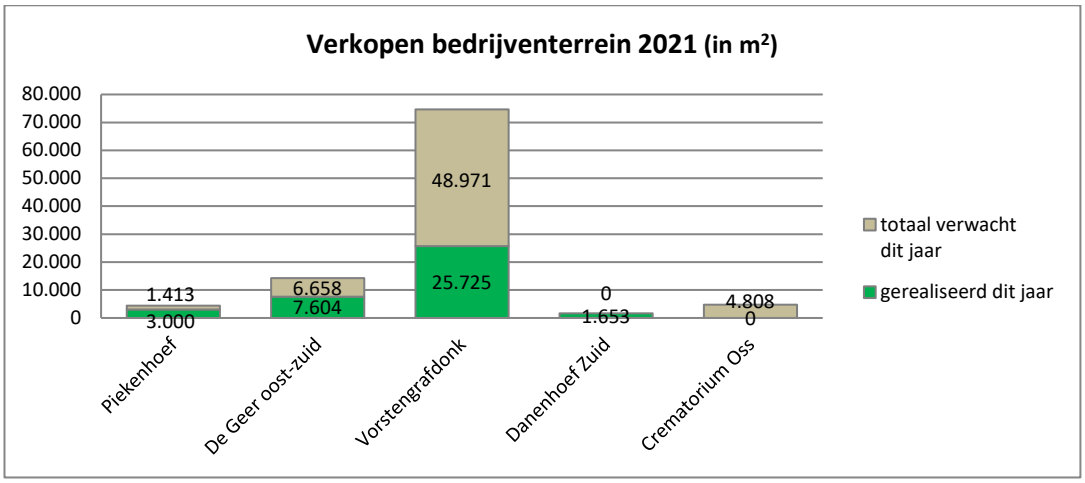


3.3 Bedrijventerreinen in Oss

Algemeen
Als gevolg van de coronapandemie daalde het vertrouwen van industriële ondernemers in de eerste helft van 2020 naar het laagste niveau ooit. In de tweede helft van 2020 herstelde het vertrouwen onder ondernemers en dit herstel zet zich door in Q1 en Q2 van 2021. Vooral bij industrieën die zich bezig houden met transport en het produceren van bouwmaterialen en elektronische machines steeg het vertrouwen sterk.

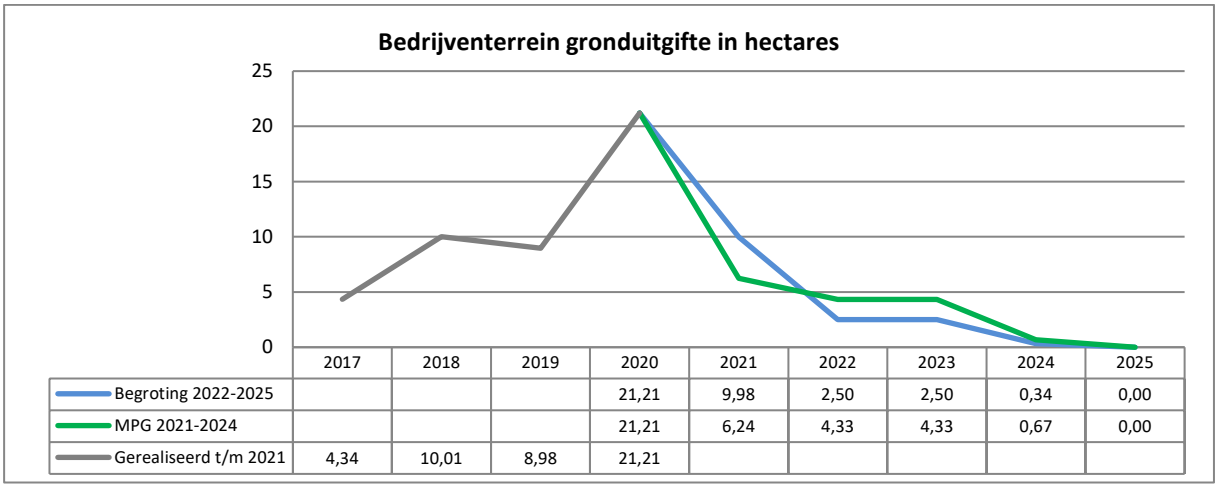
Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss
De landelijke trend voor nieuwbouwplekken voor de logistieke sector zien we ook terug bij de verkoop van de Osse bedrijventerreinen. Op bijna alle percelen ligt een optie of zijn reeds verkocht. De verwachting is dat we dit jaar 9,98 ha bedrijfsgrond verkopen. Door deze versnelde uitgaven worden er de komende jaren minder uitgiften verwacht (een deel is of wordt namelijk al in 2021 uitgegeven. Daarnaast wordt op relatief korte termijn een tekort voorzien in bedrijfskavels in Oss. Om deze reden heeft de gemeente reeds in 2020 de Taskforce versnelling woningbouw en industrieterreinen in het leven geroepen. Deze Taskforce is druk bezig met het zoeken naar nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw en industrieterreinen.

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar bij de verschillende complexen (stand van 1-8-2021). De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen (geleverd bij de notaris en betaald). De verwachte uitgifte zijn gronden waarvan wordt verwacht dat deze dit jaar nog worden verkocht.



In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor bedrijven (in hectares) in Oss voor de komende jaren. De planning voor de verkoop van

bedrijventerreinen is aangepast ten opzichte van het MPG 2021-2024. Hierin is een versnelling van uitgiften zichtbaar.



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Begroting 2022-2025				21,21	9,98	2,50	2,50	0,34	0,00
MPG 2021-2024				21,21	6,24	4,33	4,33	0,67	0,00
Gerealiseerd t/m 2021	4,34	10,01	8,98	21,21					

3.4 Parameters

De grondexploitaties in dit najaarsbericht zijn doorgerekend op basis van de onderstaande parameters. De parameters worden in deze paragraaf verder toegelicht.

	MPG 2021	voorstel begroting 2022-2025	Mutatie
Parameters	**2021 e.v.**	**2021e.v.**	
Rente boekwaarde	1,0%	1,16%	0,16%
Kostenstijging	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%	1,0%	0,0%
Opbrengstenstijging overig	1,5%	1,5%	0,0%

In afwijking van de standaard, hebben we voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk de opbrengstenstijging in 2021 op 0% gezet en vanaf 2022 op 1%. Zoals aangegeven hebben we bijna alle gronden uitgegeven in optie. In die optieovereenkomsten zijn afspraken gemaakt over de grondprijs. Die bedragen zijn in de exploitatie opgenomen.

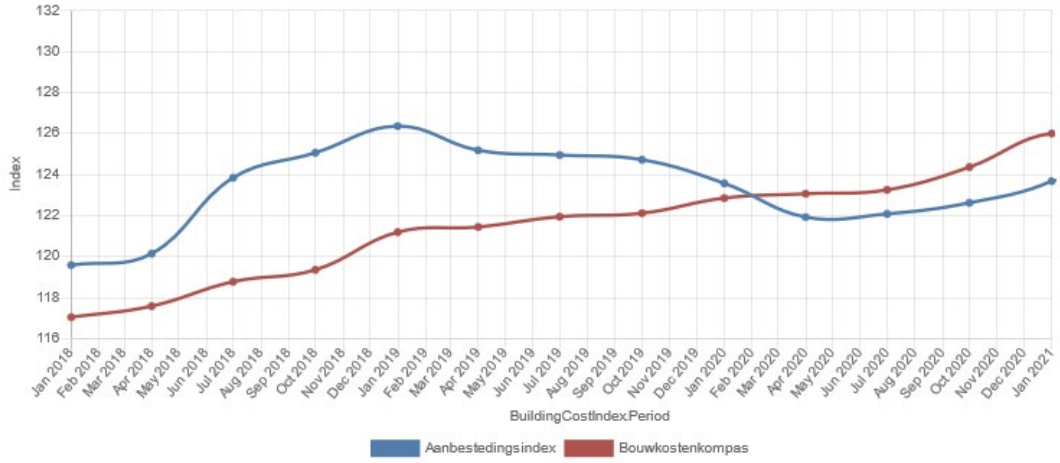
Rente

De rente voor het grondbedrijf is voor de komende jaren vastgesteld op 1,16%. Naar verwachting blijft de rente ook de komende jaren laag. De rente wordt gebaseerd op de werkelijke rente van het vreemd vermogen.

Vanuit de regels van het BBV hanteren we voor de verdisconteringsvoet het verplichte percentage van 2%. Omdat wij hier niets aan kunnen veranderen, is dit percentage niet opgenomen in de bovenstaande tabel (besluitvorming niet nodig).

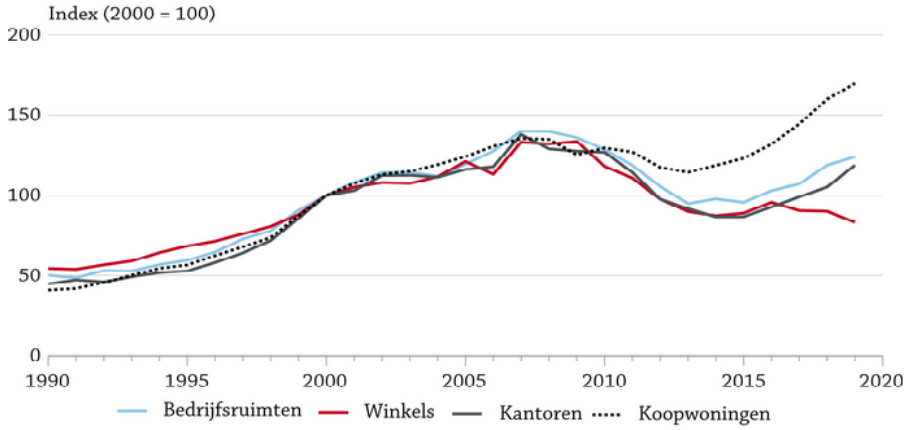
Kostenstijging

De belangrijkste kostenpost binnen de lopende grondexploitaties is de post Openbare Werken (bouw- en woonrijp maken). Om de kostenstijging te kunnen bepalen is gekeken naar de aanbestedingsindex van de GWW-sector (Grond, Water- en Wegenbouw). De afgelopen 3 jaar zat de gemiddelde stijging op 1,18%. Uit veiligheid houden we voor de komende jaren rekening met een stijging van 2%. In de onderstaande grafiek geeft de blauwe lijn de jaarlijkse aanbestedingsindex GWW (momenteel negatief) weer.



Afkomstig uit: (Bouwkostenkompas, 2021)

Opbrengstenstijging grondprijzen Bedrijventerreinen
De Amsterdam school of Real Estate (ASRE) heeft in samenwerking met de NVM een Prijsindex voor Commercieel Vastgoed ontwikkeld. De index beschrijft de prijsontwikkeling van commercieel vastgoed vanaf 1990. De index wordt om het half jaar geactualiseerd. De index is grotendeels gebaseerd op de kooptransacties die door NVM Business makelaars zijn gerealiseerd. Uit deze index blijkt dat de prijsstijgingen voor commercieel vastgoed stijgen, maar nog altijd achter blijft bij de ontwikkelingen in de woningmarkt en nog altijd lager liggen dan het het hoogtepunt in 2008.



Afkomstig uit: (Amsterdam School of Real Estate, 2020)

Op grond hiervan wordt voorgesteld om de prijsstijgingen voor de bedrijventerreinen lager in te schatten dan de prijsstijging voor woningbouw. Voorgesteld wordt uit te gaan van 1% met ingang van 2022. Dit komt overeen met de aanname in het MPG.

Grondprijzen
Eens per vijf jaar wordt het Grondprijsbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. De jaarlijkse aanpassing van de grondprijzen worden in de grondprijsbrief vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De grondprijzen worden bepaald op basis van de marktontwikkeling van het afgelopen jaar en de verwachte marktontwikkeling binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid.

4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

4.1 Projectenoverzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het MPG 2021-2024. De voorbereidingskosten voor nieuwe projecten (IMVA) zijn hierin ook meegenomen omdat het grondbedrijf belast is met de projectvoering.

In de fase voor de vaststelling van de grondexploitatie worden voorbereidingskosten gemaakt. Om deze kosten te dekken, openen we een voorbereidingskrediet (IMVA). Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan 12 projecten met de status IMVA. Daarnaast werken we ook aan het project Heesch West. Omdat dit een gemeenschappelijk project betreft, laten we die op dit moment buiten beschouwing. Alle projecten zijn bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten reeds aan de raad voorgelegd.

	61905 IMVA - herstructurering	61905 IMVA - woningbouw	61905 IMVA - industrieterreinen
IMVA	80260 Walkwartier, locatie TBL 80410 Schaepskooi 80440 Voormalig belastingkantoor 80460 Raadhuislaan Zuid 81150 Hooghuis Ravenstein 81160 Vidi Reo 82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen	80540 Het Brand Oss 80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen 80560 Oss west 81460 Stationskwartier Ravenstein 82370 Geffens Veld	80680 Heesch-West *

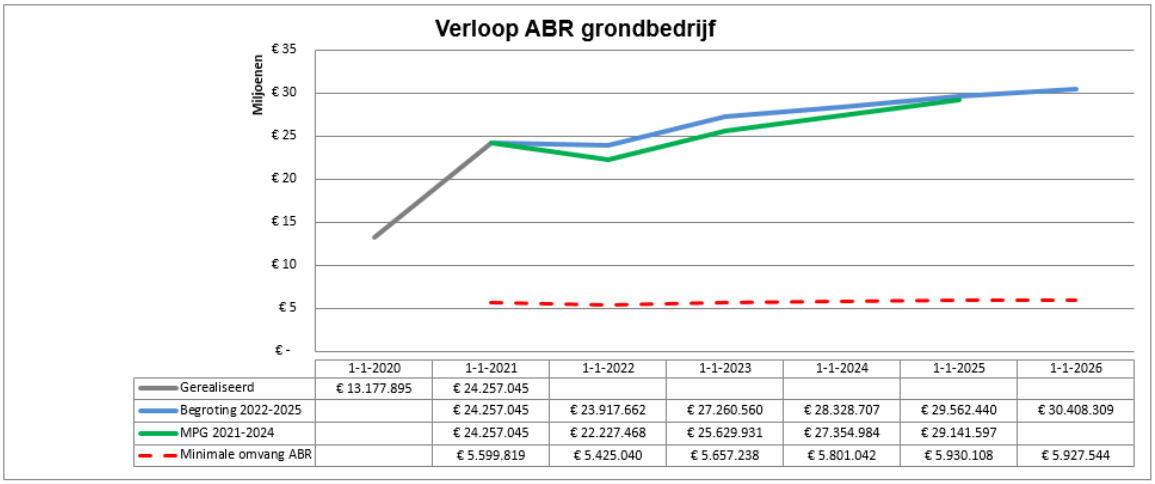
	62401 herstructureringsplannen	eindjaar	62201 woningbouwcomplexen	eindjaar	62302 industrieterreinen	eindjaar
BIE	80110 Bergoss	2021	80310 piekenhoef	2024	80620 de geer oost-zuid	2021
	80120 Koornstraat Begijnenstraat	2024	80330 Wilgendaal 2 Herpen	2028	80630 vorstengrafdonk	2023
	80140 Elzeneindlocatie Slowcare	2022	80520 horzak-noord	2022	80660 de bulk 2-3	2021
	80190 centrumplan Berghem	2023	80530 Oijense Zij Noord	2025	80690 Danenhoef Zuid	2021
	80200 Talentencampus	2024	80590 restant complexen	2021	80710 Binnenhaven Elzenburg	2021
	80220 Megen Zuid	2021	81400 Lith Oost	2024	80720 Crematorium Oss	2021
	80230 groenstraat haren	2022	81420 Liesdaal 2 en 3	2033		
	80240 De Kolk Ravenstein	2022	82310 Oude Baan Geffen	2021		
	80260 Walkwartier	2024	82330 Weverstraat Geffen	2021		
	80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruw	2023	82340 Den Herd Geffen	2022		
	80390 Soos 66 Oss	2021	82350 Leiweg 3 Geffen	2021		
	80420 Spaander Straatsche Akkers	2021	82360 Heesterseweg Geffen	2022		
	80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vasts	2023				
	80450 Schelversakker 1	2022				
	81120 Centrumplan Lith	2022				
	81140 Dorpsplan Oijen	2022				
	82110 Centrumplan Geffen	2021				

Wijzigingen tov MPG 2021-2024	

**In de bovenstaande tabel is Heesch-West een bijzonder project. Dit betreft een gemeenschappelijke regeling met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch.*

4.2 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de ABR van het grondbedrijf. De groene lijn is de raming van het afgelopen MPG. De Blauwe lijn betreft de meest actuele raming bij het huidige Najaarsbericht. De rode stippellijn betreft de minimale stand van de ABR. Dit bedrag hebben we minimaal nodig om alle risico's af te dekken. Het verschil tussen de werkelijke stand en de minimale omvang kan worden afgeroomd.



	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
Gerealiseerd	€ 13.177.895	€ 24.257.045					
Begroting 2022-2025		€ 24.257.045	€ 23.917.662	€ 27.260.560	€ 28.328.707	€ 29.562.440	€ 30.408.309
MPG 2021-2024		€ 24.257.045	€ 22.227.468	€ 25.629.931	€ 27.354.984	€ 29.141.597	
Minimale omvang ABR		€ 5.599.819	€ 5.425.040	€ 5.657.238	€ 5.801.042	€ 5.930.108	€ 5.927.544

4.3 Huidige stand ABR & prognose

De afroming van de ABR als gevolg van het overschot in 2021 is reeds verwerkt in het verloop van de ABR (zie bovenstaande grafiek: stand ABR grondbedrijf). Voor de overige jaren is het surplus in de ABR gehouden. De verwachte stand van de ABR op 1-1-2022 is € 1,7 miljoen hoger dan waar

we nog vanuit gingen bij het MPG. De ABR zal naar verwachting per 1 januari 2022 uitkomen op een stand van € 23,9 miljoen.

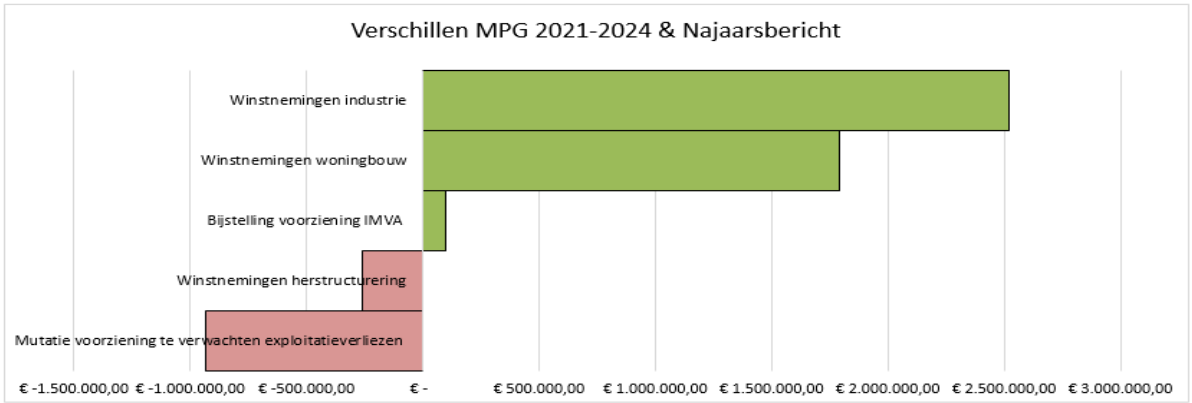
De ABR moet altijd een minimale omvang hebben om alle risico's op te vangen. Op 1-1-2022 is de minimale omvang van de ABR berekend op € 5,43 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt kan dit verschil worden afgeroomd. Uitgaande van een minimale stand € 5,43 miljoen kan dus, als gevolg van de verwachte hogere stand bij de jaarrekening 2021, een bedrag van € 18,49 miljoen worden afgeroomd in 2022. Bij de programmabegroting 2022-2025 stellen we voor om in 2022 € 18,2 miljoen af te romen. De afroming wordt gebruikt om de komende jaren binnen de gemeente Oss en het grondbedrijf een aantal grote opgaven te realiseren. De lopende projecten lopen op zijn eind en het is van belang dat de gemeente nieuwe projecten opstart om aan de aanhoudende vraag van de vastgoedmarkt te kunnen voldoen. De gemeente is zich hiervan bewust en is met de Taskforce versnelling woningopbouw bezig met het onderzoeken van potentiële nieuwe ontwikkel locaties. Daarnaast heeft de gemeente ook nieuwe (voorbereidings)projecten opgestart zoals Oss West, Raadhuislaan Zuid Oss en Stationskwartier Ravenstein.

Mogelijk verwachte afroming 2022 en verder
Op basis van de huidige prognoses is de afroming tussen 2022 en 2025 circa € 23,2 mln. mogelijk. Hiervan valt het overgrote deel in 2022.

- 2022: € 18,5 mln. (voorstel bij programmabegroting 2022-2025 is € 18,2 miljoen af te romen)
- 2023: € 3,1 mln.
- 2024: € 0,7 mln.
- 2025: € 0,9 mln.

Conclusies verloop ABR
- De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR naar € 30,4 miljoen op 1-1-2026. Hierdoor is er nog ruimte voor afroming. Hierbij moeten we wel een aantal belangrijke kanttekeningen plaatsen:
- Tot en met 2025 valt er nog € 23,2 miljoen vrij vanuit de ABR, daarna zien we dit opdrogen. Bijna 80% van dit bedrag (€ 18,5 miljoen) kan in 2022 afgeroomd worden. Bij de programmabegroting 2022-2025 wordt hier voorstel voor besluitvorming voorgelegd.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen af. De verwachte winstnemingen vlakken de komende jaren dus ook af.
- De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR. Naar verwachting zal o.a. het plan Oss West en 't Veld Geffen een positief resultaat kennen.
- Projecten kennen, afhankelijke van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd. Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is het zaak om nu nieuwe projecten voor te bereiden. In dat geval kan het grondbedrijf in de toekomst een belangrijk hulpmiddel zijn om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij het opstarten van nieuwe projecten gaan de kosten uit voor de eventuele baten.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren.

4.4 Verschillen ABR (Najaarsbericht – MPG) voor 2021
Ten opzichte van het MPG zijn de verwachte inkomsten en uitgaven veranderd in 2021. Het gaat om de volgende veranderingen. Naar verwachting is de stand van de ABR in 2022 circa € 1,7 mln. hoger dan dat bij het MPG werd verwacht.



Hierna lichten we per onderdeel de verschillen toe.

Winstneming Industrie 2021 (€ 2.520.085 hoger)
De afwijkende winstneming bij de bedrijventerreinen wordt door 2 projecten veroorzaakt. Vorstengrafdonk levert naar verwachting € 2,3 mln. meer op dan geraamd tijdens het MPG 2021-2024. De oorzaak hiervan is een versnelling in uitgiften van de resterende kavels. Het gevolg hiervan is dat de opvolgende jaren minder uitgiften staan geraamd, dan tijdens het MPG werd voorzien, waardoor de winstneming in de komende jaren lager zal uitvallen (naar verwachting wordt de winst immers al in 2021 genomen). Tevens worden er dit jaar in Danenhoef Zuid 2 kavels verkocht welke tijdens het MPG 2021-2024 niet waren geraamd, deze verkopen zijn goed voor een extra winstneming van € 0,2 mln. De kavels waren niet geraamd omdat het hier kavels betreft welke slechts voor een selecte groep aantrekkelijk zijn en uitgiften niet zeker was. Naar verwachting wordt het complex Danenhoef Zuid aan het eind van het jaar gesloten.

Winstneming woningbouw 2021 (€ 1.794.712 hoger)
De winstneming in de woningbouw projecten wordt dit jaar circa € 1,8 mln. hoger geschat dan bij het MPG 2021-2024 werd verwacht. In complex Piekenhoef wordt naar verwachting dit jaar € 200.000 extra winstgenomen, door een versnelling in uitgiften. De totale winstneming is nagenoeg gelijk gebleven alleen wordt deze sneller gerealiseerd. In het project Oijense Zij Noord is de grootste verandering zichtbaar. Zo was tijdens het MPG 2021-2024 nog niet geheel duidelijk wanneer de grondtransacties zouden plaatsvinden en is er meer nu meer duidelijkheid over wanneer een groot gedeelte van de gronden worden uitgegeven. Naar verwachting wordt er dit jaar dan ook circa € 1,4 mln. extra winstgenomen op dit complex door een snellere uitgiften van kavels. Ook in het project Wilgendaal wordt er circa € 200.000 extra winstgenomen door hogere uitgiftenprijzen i.v.m. plan wijzigingen, waardoor de verdeling van de verplichte tussentijds winstneming is gewijzigd.

Bijstelling voorziening IMVA (lagere storting in voorziening € 99.542)
Vanuit deze voorziening schieten we kosten voor van de mogelijk nieuwe grondexploitaties die nog niet de status BIE hebben. Het gaat bijvoorbeeld om de plannen Oss West, Gemeentehuis Geffen, Geffen 't Veld en Stationskwartier Ravenstein. Als plannen de status krijgen van BIE, worden de kosten overgeboekt naar de nieuwe exploitatie. Als voor een plan met de status "BIE" een positief resultaat wordt voorzien kan op dat moment de voorziening vrijvallen. Als plannen niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. Daarnaast worden de plankosten voor lopende IMVA's ook bijgesteld op basis van de nieuwste inzichten. Omdat deze plannen vaak in de beginfase zitten, kunnen de verwachten plankosten fluctueren. Per saldo hoeft er naar verwachting circa € 100.000 minder gestort te worden in de voorziening dan was voorzien bij het MPG 2021-2024.

Winstnemingen herstructurering (€ 257.215 lager)
Voor 2021 verwachte we een lagere winstneming in de herstructureringsprojecten. De grootste wijziging zit hem in een verlate winstneming van het complex Elzeneind Slowcare. Het afgelopen jaar zijn de plannen sterk gewijzigd, waardoor de winstneming in andere jaren komt te liggen. Zo werd er tijdens het opstellen van het MPG in dit complex nog een winstneming van € 305.000 verwacht. De winstneming valt nu niet in 2021, maar wordt deze verwacht in 2022 (de algehele winst van het totaal project is toegenomen door de planwijzigingen). Daarin tegen wordt er dit jaar een minder hoog negatief resultaat verwacht voor Megen Zuid. Dit complex sluit naar verwachting circa € 45.000 positiever af als waar van uit werd gegaan tijdens het MPG. In de overige complexen worden slechts kleine wijzigingen ten opzichte van het MPG verwacht, welke zijn de verklaren door bijstelling van geraamde plankosten etc.

Voorziening verwachte exploitatie verliezen (verhoging voorziening € 930.771)
De voorziening verwachte exploitatie verliezen wordt met circa € 930.000 opgehoogd. Dit heeft voornamelijk te maken met een grote mutatie in twee complexen. Voor het complex Walkwartier wordt de reserve met circa € 515.000 verhoogd. De verhoging wordt grotendeels bepaald door een duurdere uitkoop (dan voorheen verwacht) van zittende huurders. In de risicoreserve (minimale stand ABR) was hier reeds rekening mee gehouden en wordt hier dus door gedekt. Hiermee vervalt een groot risico binnen GREX en zien we tevens dat de risicoreserve de komende jaren minder snel toeneemt. Het tweede complex waar zich een grote verandering optreedt is het complex Talentencampus. De reserve wordt opgehoogd met circa € 484.000. Deze wijzing is onverwachts en was niet opgenomen in de risico's van de GREX. De kosten komen hierdoor direct ten laste van de ABR. Er zitten voldoende middelen in de ABR om deze extra kosten te kunnen dekken en dus de reserve ten behoeve van het Talentencampus op te hogen. Deze verhoging is nodig omdat er tijdens het opmaken van een transactietekening een fout is geconstateerd in een plantekeningen, waardoor is gebleken dat een gedeelte van de grond waarop een deel van de plannen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling niet in het bezit zijn van de gemeente. Hierdoor is de gemeente genoodzaakt om extra grond te verwerven om de plannen te kunnen realiseren, daarnaast stijgen hiermee ook de geraamde kosten voor de inrichting van het buitenterrein. De plannen van complex

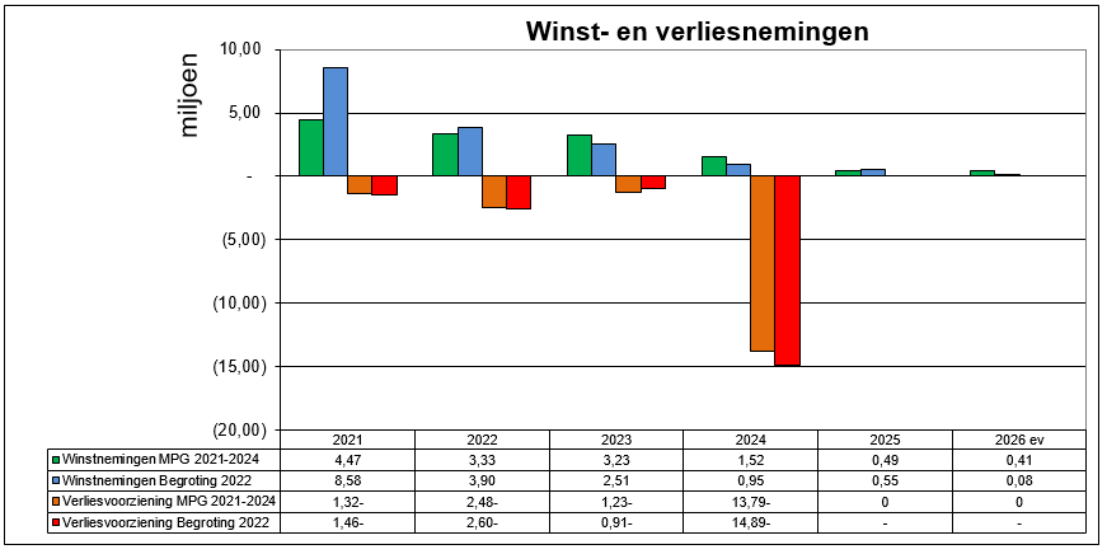
Kapelaan Nausstraat zijn sterk gewijzigd, hier wordt een lagere verliesneming verwacht dan waar tijdens het MPG nog vanuit werd gegaan, dit heeft een positief effect op de voorziening te verwachten exploitatieverliezen. De overige wijzigingen binnen de complexen (zowel positief als negatief) hebben hoofdzakelijk te maken met kleine planwijzigingen of bijstelling van plankosten.

4.5 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Winstnemingen
Op grond van de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" van de commissie BBV moet winst genomen worden op basis van het zogenoemde principe van percentage of completion (POC). Rekening houdende met de stand van de gerealiseerde uitgaven en inkomsten ten opzichte van de totale uitgaven en inkomsten dient tussentijds winst genomen te worden.

Stel: bij een project hebben we dit jaar 52% van alle kosten gemaakt. Verder hebben we 35% van alle opbrengsten ontvangen. Volgens de POC-methode nemen we dan 52% x 35% van de te verwachten winst als tussentijdse winstneming. In deze berekening is dat voor dit jaar 18,2% van de verwachte winstneming. Als in het verleden 15% winst is genomen, nemen we het verschil tussen de 15% en 18,2% als tussentijdse winstneming.

Winst en verliesnemingen in de komende planperiode
De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2021-2026 en verder, binnen de grondexploitaties (BIE's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



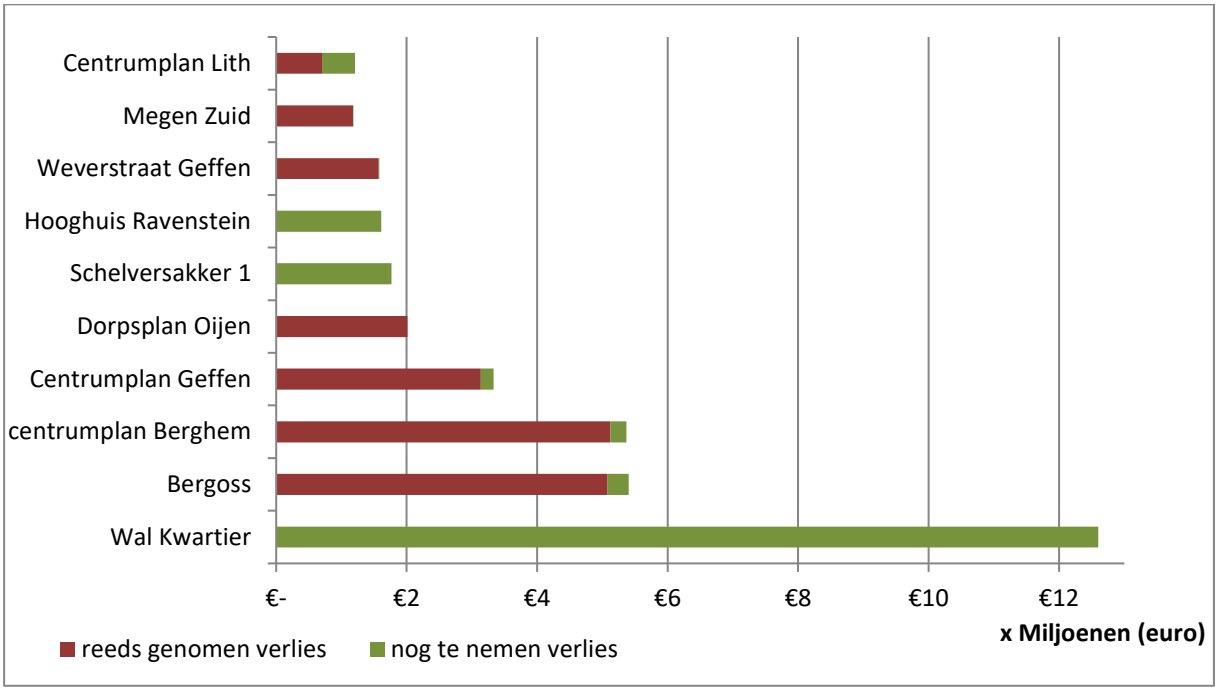
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Winstnemingen MPG 2021-2024	4,47	3,33	3,23	1,52	0,49	0,41
Winstnemingen Begroting 2022	8,58	3,90	2,51	0,95	0,55	0,08
Verliesvoorziening MPG 2021-2024	1,32-	2,48-	1,23-	13,79-	0	0
Verliesvoorziening Begroting 2022	1,46-	2,60-	0,91-	14,89-	-	-

Op basis van de POC-methode verwachten we in 2021 € 8,58 miljoen aan winst te nemen. Van deze winstneming is € 4,2 miljoen afkomstig vanuit het complex Vorstengrafdonk, € 1,7 miljoen vanuit het complex Oijense Zij Noord, € 0,9 miljoen vanuit het complex Piekenhoef, € 0,7 miljoen vanuit complex de Geer Oost-zuid en € 0,46 miljoen vanuit het complex Wilgendaal.

Vanaf 2022 tot en met 2033 verwachten nog nominaal € 7,9 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daar wordt de grootste bijdrage in de winstnemingen geleverd vanuit de projecten Vorstengrafdonk, Piekenhoef, Oijense Zij en Wilgendaal. Het gaat hierbij om respectievelijk € 2,1 miljoen, € 1,1 miljoen, € 2 miljoen en € 1,7 miljoen.

Verliesneming
Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een verlieslatend complex wordt afgesloten, dan dekken we het tekort af met de voorziening. Naar verwachting bedraagt de totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen per 1-1-2022 € 19,0 miljoen.

In de volgende grafiek zijn de voorziene verliesnemingen per 1-1-2022 (groene balk) en reeds geboekte verliesneming (rode balk) bij elkaar opgeteld. Dit geeft inzicht in het totale tekort. De 10 projecten met het grootste tekort zijn opgenomen in de onderstaande grafiek. De volledige lijst met verliesnemingen staat in bijlage III.


Centrumplan Lith
Megen Zuid
Weverstraat Geffen
Hooghuis Ravenstein
Schelversakker 1
Dorpsplan Oijen
Centrumplan Geffen
centrumplan Berghem
Bergoss
Wal Kwartier
€-
€2
€4
€6
€8
€10
€12
x Miljoenen (euro)
reeds genomen verlies
nog te nemen verlies

5
Risicomanagement



5 Risicomanagement

Waarom hebben we risicomanagement?
De resultaten van de grondexploitaties zijn gebaseerd op uitgangspunten en parameters die, gelet op de huidige markt en de huidige inzichten, het meest reëel lijken voor de looptijd van het project. Deze inschattingen resulteren in een projectresultaat. Het is en blijft echter altijd een inschatting van de toekomst. Kansen en risico's binnen een project kunnen ervoor zorgen dat het projectresultaat in de toekomst afwijkt. Om grip te krijgen op de bandbreedte waarbinnen het projectresultaat zich zal gaan bevinden, voeren we een risicoanalyse uit. Dit doen we via de Monte Carlo analyse. De raad heeft de nieuwe Risicomanagement vastgesteld bij het Najaarsbericht 2018.

In deze analyse benoemen we een aantal risico's die kunnen optreden binnen een project. Dat kunnen incidentele risico's zijn (b.v. een onverwachte vervuiling in de grond) of conjuncturele risico's (b.v. een hogere rente of een lagere grondprijs). Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse dekken we af via de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). Dat doen we via een reservering. Mocht het risico zich voordoen, dan hebben we de benodigde gelden daarvoor apart gezet. Hoe hoog dit bedrag moet zijn, hangt af van de wijze van inschatting van de hoogte van zowel de kansen als de risico's.

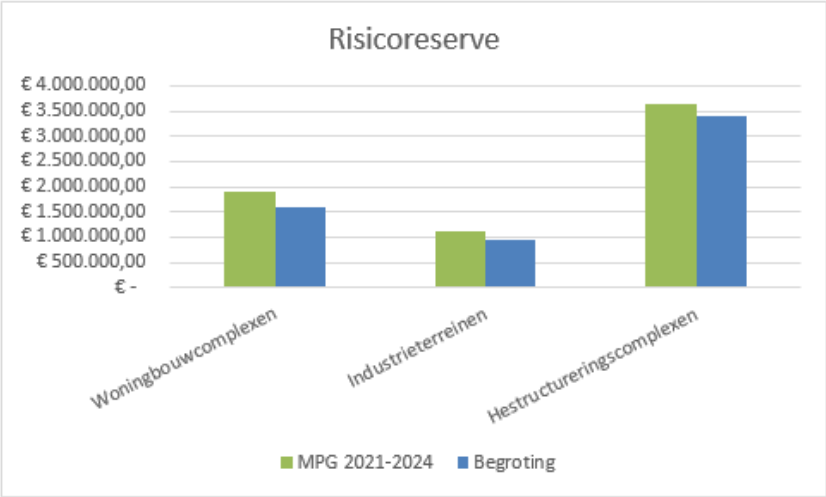
Naast het afdekken van risico's geeft het risicomanagement ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden. In de ABR worden namelijk direct winsten uit de grondexploitaties gestort. Het risicoprofiel moet altijd afgedekt kunnen worden met de ABR. Als de stand van de ABR hoger is dan de noodzakelijke dekkingsgraad, kan het meerdere worden afgeroomd.

De minimale omvang van de ABR per 1-1-2022 is berekend op € 5,43 miljoen. Op basis van een verwachte reservestand per 1-1-2022 van € 23,9 miljoen kan een bedrag van € 18,49 miljoen worden afgeroomd in 2022.

Monte Carlo simulatie
De Monte Carlo simulatie is een simulatietechniek waarbij een fysiek proces niet één keer maar vele malen wordt gesimuleerd, elke keer met andere startcondities. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft.

De Monte-Carlomethode wordt meestal toegepast in situaties waarin het resultaat van een enkele simulatie niet voldoende representatief is in verband met de in werkelijkheid te verwachten variatie van (of onzekerheid met betrekking tot) de startcondities.

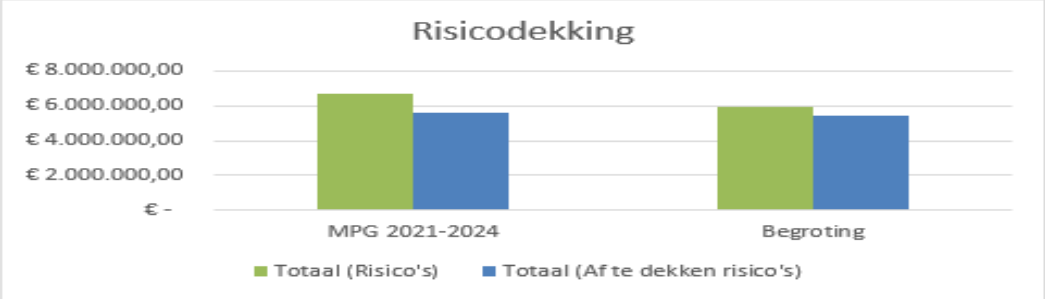
Risicoreservering
De Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 5,94 mln. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. Het uiteindelijke bedrag wat we moeten reserveren, berekenen we door de hiervoor bepaalde risico's uit te zetten in de tijd en

op basis van de voortgang van de projecten. We dekken niet het gehele bedrag van € 5,94 mln. af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- Projecten met een tekort: als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten last van de ABR. Verliezen moeten direct genomen worden. De risico's van de projecten met een tekort moeten daarom directe gereserveerd zijn in de ABR. Het risicoprofiel van alle projecten met een tekort is circa € 4,34 miljoen (1-1-2022).
- Projecten met winst – conjuncturele risico's: Dit zijn risico's als gevolg van de economische situatie van Nederland, zoals lagere verkoopprijzen, vertraging, andere rentestanden, enz. Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming. Hoe hoog deze toekomstige winsten mogen zijn wordt bepaald op basis van de POC-methode. Voor het bepalen van de risicoreservering in de ABR sluiten we daarom aan bij dezelfde (POC) methode. Voor de winstgevende projecten geldt per 1-1-2021 een risicoprofiel van € 1,09. miljoen.



Per 1-1-2022 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 5,43 mln. De omvang van de minimale stand van de ABR is terug te zien in de grafiek van het verloop van de ABR (paragraaf 4.3).

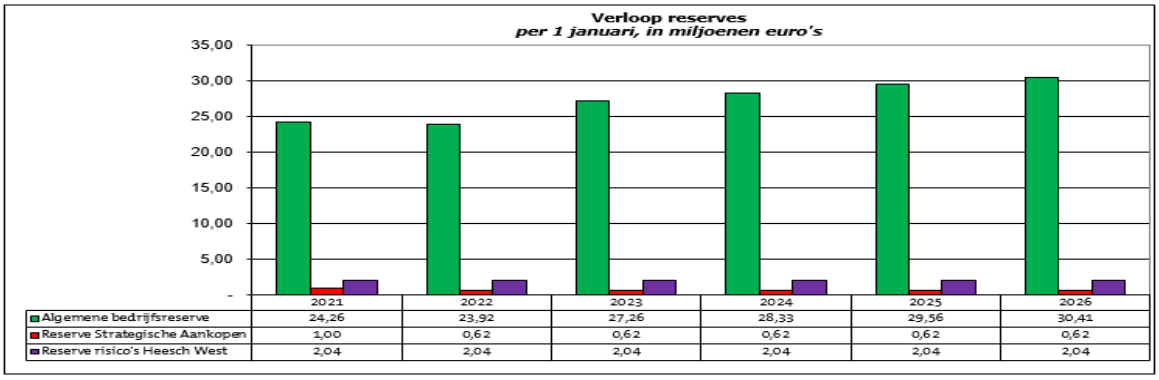
Tot slot zijn er nog projecten met winstnemingen waar project specifieke risico's zijn. Dit zijn risico's die zich alleen manifesteren binnen één project, bijvoorbeeld: mogelijke bodemvervuiling, niet gesprongen explosieven, enz. Deze risico's worden financieel berekend en verdisconteerd met de winstverwachting van het plan. De winstneming wordt dus direct verminderd met de project specifieke risico's.

5.1 Kosten IMVA

Projectrisico's bij IMVA's berekenen we anders. De gemaakte (plan)kosten dekken we direct af in de voorziening IMVA (programmaprojecten). De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt.

5.2 Reserves

De volgende staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2021 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2021. De standen voor de jaren 2022 tot en met 2025 zijn een inschatting. Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Algemene bedrijfsreserve	24,26	23,92	27,26	28,33	29,56	30,41
Reserve Strategische Aankopen	1,00	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
Reserve risico's Heesch West	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04

ABR

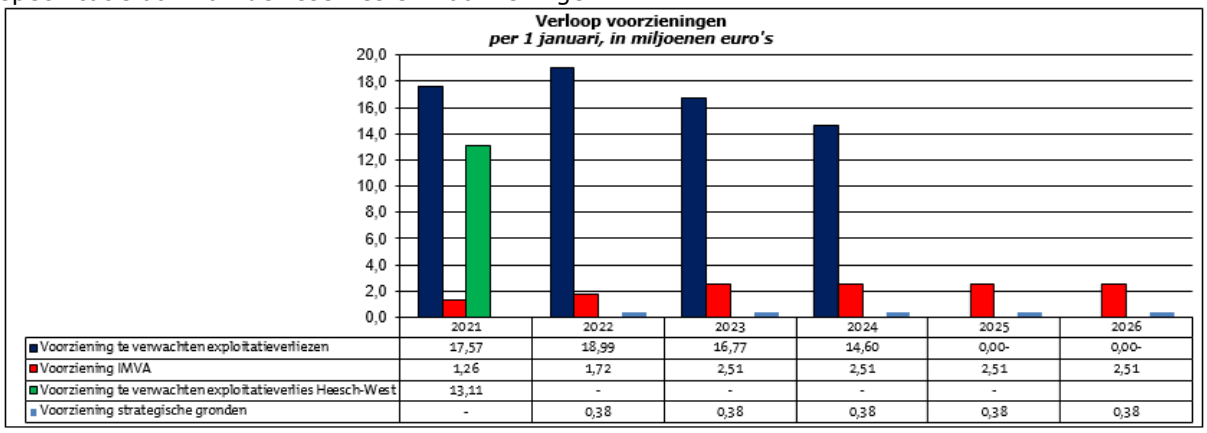
Deze reserve vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf en dient om conjuncturele risico's op te vangen. Conjuncturele risico's zijn algemeen van aard en hebben betrekking op de gehele projectenportefeuille. Het zijn risico's die samenhangen met macro-economische ontwikkelingen. Vertraging in de uitgifte door een lagere woningvraag of een verlaging van de grondprijzen door een slechtere economie zijn voorbeelden van conjuncturele risico's.

Reserve risico's Heesch West
De exploitatieberekening van Heesch West wordt gemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis van die berekening maken we bij de jaarrekening zelf een risicoanalyse. Hierbij worden specifieke uitgangspunten, kennis en omstandigheden vanuit Oss in aanmerking genomen. Het gaat dus om een Osse inschatting, zoals de andere gemeenten die deelnemen aan Heesch West ook een eigen inschatting maken.

Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,04 miljoen. Omdat Heesch West geen Osse grondexploitatie betreft is een afzonderlijke reserve gevormd in plaats van het risico op te nemen in de ABR.

Reserve strategische aankopen
Vanuit de programmabegroting 2020 is de reserve strategische aankopen gevuld. Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is het deficit tijdelijk af te dekken tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde. De reserve is niet bedoeld om de hele aankoop te financieren. De reserve bedraagt per 1-1-2021 € 1 miljoen. Naar verwachting komt de stand per 1-1-2022 op € 0,63 miljoen. Dit omdat we in 2021 € 0,37 miljoen moeten afboeken op grondaankoop te Ravenstein. Dit bedrag is gestort in een nieuwe voorziening strategische aankopen.

5.3 Voorzieningen
De volgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2021 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2021. De standen voor de jaren 2022 tot en met 2025 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Voorziening te verwachten exploitatieverliezen	17,57	18,99	16,77	14,60	0,00-	0,00-
Voorziening IMVA	1,26	1,72	2,51	2,51	2,51	2,51
Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-West	13,11	-	-	-	-	
Voorziening strategische gronden	-	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38

Voorziening te verwachten exploitatieverliezen
Zoals aangegeven, hebben we per 1 januari een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te kunnen dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Als het verlies zich daadwerkelijk voordoet (bij afsluiting van het betreffende complex), vindt er een onttrekking plaats uit de voorziening ter hoogte van het verlies.

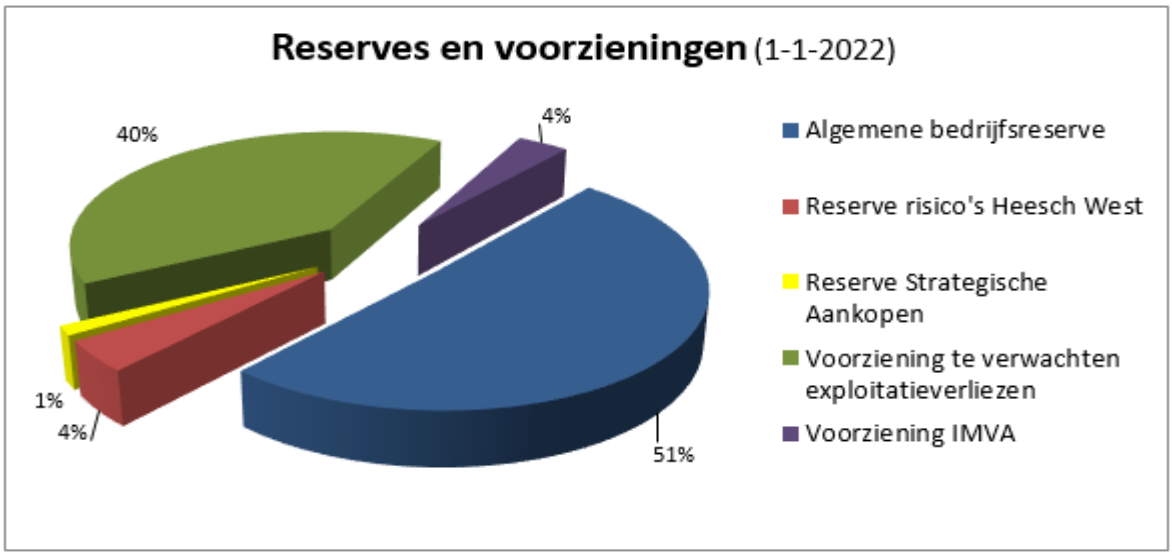
Voorziening IMVA
Projectrisico's bij IMVA's dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt. Voor deze afboeking is deze voorziening gevormd.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch West op te vangen. Uitgaande van de huidige planning, dragen we deze voorziening naar verwachting eind 2021 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West.

Voorziening strategische gronden
In 2021 wordt er een voorziening strategische gronden Ravenstein gevormd. Deze voorziening is bedoeld om de gronden van Ravenstein af te kunnen boeken wanneer dit nodig blijkt.

5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

Het onderstaande diagram geeft een overzicht van het totaal aan reserves en voorzieningen (totale risicoafdekking) van het grondbedrijf. Naar verwachting vervalt de voorziening Heesch West aan het eind van 2021. Per 1-1-2022 hebben we dan ook 1 grote voorziening minder. De verdeling die er overblijft zie je in onderstaande cirkeldiagram. Zo beslaat naar verwachting op 1-1-2022 de ABR 51% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 40%.



6

Grondbedrijf naar de toekomst toe



6 Grondbedrijf naar de toekomst toe

Wij zijn continu bezig met zoeken naar mogelijkheden om de financiële positie van het grondbedrijf te verbeteren. De zaken waar we nu mee bezig zijn, beschrijven we in dit hoofdstuk.

6.1 Gronduitgifte

Taskforce versnelling woningbouw
In mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 400.000 beschikbaar te stellen voor het instellen van een taskforce woningbouw en bedrijventerreinen. Het doel van deze taskforce is te kijken hoe er een versnelling kan worden gerealiseerd in de verkoop van de woningbouw naar 600 woningen per jaar. Daarnaast kijken we bij de taskforce naar nieuwe locaties voor woningen en bedrijven. Nieuwe locaties die worden onderzocht zijn Euterpelaan, Oss West, Raadhuislaan Zuid Oss (Lievekamp e.o.), zwembadlocatie en schoollocaties.

6.2 Actieve Grondpolitiek

Om de ambities op het gebied van woningbouw en bedrijventerrein te realiseren wordt door de gemeente de komende jaren zowel ingezet op inbreidingslocaties al uitbereidingslocaties. Om de woningbouw- en industrieopgave te realiseren zet de gemeente in op actief grondbeleid in uitbreidingslocaties.

Bij actief grondbeleid blijft de regie voor de ontwikkeling van locaties bij de gemeente. Hierdoor heeft de gemeente meer inspraak over het resultaat, het programma, de ruimtelijke kwaliteit en het tempo van de uitbereiding.

Om actieve grondbeleid te kunnen voeren is het van belang dat de gemeente voldoende grondposities bemachtigt. Hiervoor is het van belang dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om een actief aankoopbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen realiseren is er dan ook een reserve strategische aankopen benodigd. Een deel van de afroming van de ABR wordt hiervoor ingezet.

6.3 Stikstof en PFAS

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling spelen momenteel twee grote problemen, namelijk de discussie rond de stikstof en PFAS.

Stikstof (PAS)
In 2015 heeft het Rijk geprobeerd de natuur te beschermen, door voor te sorteren op nieuwe maatregelen die de stikstofuitstoot in de toekomst naar beneden zouden moeten brengen (luchtwassers, elektrisch vervoer). Deze regeling wordt ook wel de PAS genoemd (programmatische aanpak stikstof).

In 2019 heeft de Raad van State een negatieve uitspraak gedaan over de PAS. Daarmee is deze regeling komen te vervallen. Het gevolg hiervan is nu dat bij ieder initiatief separaat moet worden aangetoond of er geen sprake is van een verslechtering van de natura2000-gebieden. Dat geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen. Het geldt echter ook al voor omgevingsvergunningen die nog moeten worden aangevraagd.

Inmiddels heeft het Rijk een rekenmethode (de AERIUS-berekening) ontwikkeld waarmee je per plan kunt berekenen wat de effecten zijn. Als significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, dan kan de vergunning alsnog worden verleend of het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Per 1 juli 2021 is het besluit ‘stikstofreductie en natuurverbetering’ gepubliceerd. Daarmee is ook de bouwvrijstelling van kracht gegaan voor onder andere woningbouw, utiliteitsbouw, energieprojecten en activiteiten in de grond-, weg-, en waterbouw en de sloop van bouwwerken. Deze vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase, zo kan het zijn dat voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg nog altijd een natuurvergunning nodig is.

PFAS
In de zomer van 2019 zijn de regels rond PFAS aangescherpt. Bij iedere activiteit waarbij grondverzet nodig is, is uitgebreid onderzoek nodig. De normen waaraan grond maximaal mag voldoen zijn laag. Door het uitgebreide gebruik van PFAS in het verleden, komt deze stof op veel plekken voor.

Door de aangescherpte richtlijnen moet bij de ontwikkeling nieuwe locaties altijd rekening worden gehouden met PFAS. In theorie zou dit plannen kunnen vertragen, wat mogelijk leidt tot extra kosten. Hierdoor kan het zijn dan de gemeente extra voorzieningen zal moeten treffen om deze

werkzaamheden uit te kunnen voeren. Ondertussen kan dit echter gezien worden als standaard procedure en wordt niet verwacht dat dit problemen zal leiden.

6.4 Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente realiseert zich dat er de komende jaren een belangrijke opgaven te wachten staat. Zo wil de gemeente voldoen aan de nog altijd hoge vraag naar woningen en industrieterreinen. Tevens heeft de gemeente als ambitie om te groeien naar een robuuste '100.000-plus' gemeente. Om deze ambities te realiseren zal een opschaling in de jaarlijkse uitgiften/ realisatie plaats moeten vinden. Om deze reden heeft de gemeenteraad in 2020 de Taskforce woningbouw en bedrijventerreinen in het leven geroepen. Het doel van de Taskforce is om te onderzoeken hoe de gemeente kan groeien naar een uitgifte van circa 600 woningen per jaar. Waarbij teven rekening wordt gehouden met de Osse identiteit en de inpassing in het Osse landschap.

De Taskforce is bezig geweest met het beeld brengen van kansrijke uitbereidingsmogelijkheden in beeld gebracht. Een belangrijke opgave waar de Taskforce mee bezig is geweest in de ontwikkelingen rondom Oss West. Naar verwachting zullen hier de komende jaren circa 3.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Tevens ligt een deel van deze kansen in Ravenstein aan de overkant van het spoor nabij spoorkwartier (sportvelden en de Bendelaar), maar ook nabij de Elleboogstraat en mogelijk op termijn de Zwarteweg. Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen is het van belang dat er wordt aangesloten bij het karakter van de desbetreffende kernen en het draagvermogen van het lokale landschap.

Er wordt een snelle uitgifte van de gronden in het bedrijventerrein Heesch-West voorzien. Daarom is het urgent dat vastgehouden wordt aan het vraaggericht ontwikkelen en het in kaart brengen van nieuwe potentiële ontwikkel locaties. Uitgaande van een aanhoudende vraag, zal er per jaar circa. 6 hectare nodig zijn. Dit betekent dat er de komende 15 jaar een vraag van circa. 90 hectare wordt verwacht. Naar verwachting kan deze vraag nog oplopen wegens de explosieve groei en inbreiding van de pharmasector en distributiecentra. Heesch West zal naar verwachting 25 hectare van deze vraag opvangen. Voor de gemeente Oss ligt er dan ook een belangrijke opgave om mogelijkheden te onderzoeken zodat de overige vraag van circa 65 hectare in de toekomst opgevangen kan worden.

De komende jaren staat er veel te gebeuren in Oss. Met name op het gebied van woningbouw zullen de komende jaren naar verwachting nieuwe locaties ontwikkeld gaan worden. Voorbeelden hiervan zijn Oss West, 't Veld Geffen en Stationskwartier Ravenstein. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan verschillende herstructureringsopgave zoals Raadhuislaan Zuid en worden mogelijke ontwikkelingen zoals Euterpelaan onderzocht.

Bijlage I

Verloop reserves en voorzieningen



Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen

	2020			2021			2022			2023			2024			2025			
	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	Eindstand
Bedrijfsreserves																			
1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./.72095)	13.177.895	158.135	10.921.015	24.257.045	242.570	-581.953	23.917.662	239.177	3.103.721	27.200.560	272.006	795.541	28.328.707	283.287	950.446	29.562.440	295.624	550.245	30.408.309
1.1 Winstnemingen woningbouw			4.355.160			3.230.267			2.249.106			1.202.914			952.946			550.245	
1.2 Winstnemingen herstructurering			85.797			67.655			683.985			178.526							
1.3 Winstnemingen industrie			9.990.471			5.224.303			963.130			1.126.601							
1.4 Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-585.709			-2.466.931													
1.5 Bijstelling reserve planeconomische risico's																			
1.5 Bijstelling voorziening IMVA			344.371			-460.207			-790.000										
1.6 Bijstelling verlengde de Run			-3.000																
1.7 Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk.			2.522.044																
1.8 Campagne "Wonen in Oss"			-2.464			-2.500			-2.500			-2.500			-2.500				
1.9 Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School-												-1.710.000							
1.10 Ontrekking t.b.v. de realisatie van de brandweerkazerne																			
1.11 Kosten reeds afgesloten complexen																			
1.10 Koepelcomplex gronden			196.612																
1.13 Directe afboeking niet verhaalbare kosten Heesch-West																			
1.11 Storting reserve strategische aankopen			-500.000																
1.12 Afroming overschot ABR naar reguliere begroting			-2.950.000			-5.675.000													
1.13 Afroming ontwikkeling Kapelaan Nausstraat			-700.000																
1.14 Afroming maatschappelijk vastgoed Hooghuis			-1.728.140			189.981													
1.15 Niet verhaalbare kosten Heesch West			-18.981																
1.16 Taskforce versnelling woningbouw			-87.146			-312.854													
1.17 Structuurvisies / Gebiedvisies						-250.000													
1.18 Haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-zuid																			
						-126.667													
Totaal bedrijfsreserves	13.177.895	158.135	10.921.015	24.257.045	242.570	-581.953	23.917.662	239.177	3.103.721	27.200.560	272.006	795.541	28.328.707	283.287	950.446	29.562.440	295.624	550.245	30.408.309
Overige reserves																			
2 Reserve planeconomische risico's (0720.7722./.72133)																			
2.1 Afboeking ivm beëindiging reserver bij begroting 2019																			
3 Reserve risico's Heesch West (0720.7722./.72180)	2.042.205			2.042.205			2.042.205			2.042.205			2.042.205			2.042.205			2.042.205
4 Reserve strategische aankopen (0720.7722./.72134)	500.000		500.000	1.000.000		-376.300	623.700			623.700			623.700			623.700			623.700
4.1 Storting vanuit de ABR			500.000																
4.2 Afboeking gronden Ravenstein						-376.300													
Totaal overige reserves	2.542.205		500.000	3.042.205		-376.300	2.665.905			2.665.905			2.665.905			2.665.905			2.665.905
Voorzieningen																			
5 Voorziening IMVA (0710./7710./.72156)	1.604.164		-344.371	1.259.793		460.207	1.720.000		790.000	2.510.000			2.510.000			2.510.000			2.510.000
5.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			-344.371			460.207			790.000										
- Bijstelling plankosten bestaande IMVA's																			
5.2 - Correctie voorziening																			
5.3 - Afboeking voorziening IMVA																			
6 Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./.71146)	15.969.111	319.382	1.285.709	17.574.202	351.484	1.068.714	18.994.401	379.888	-2.599.874	16.774.415	335.488	-2.507.363	14.602.541	292.051	-14.894.593	-2	-0		-2
80110 Bergoss (extra mutatie)	247.354		67.715	320.016	6.400	39.781													
80110 Bergoss verliesneming						-366.198													
80120 Koornstraat Begijnenstraat			37.736	37.736	755	45.643			1.683			1.716			1.751				
80190 centrumplan Berghem	467.944		-243.746	233.557	4.671	28.418			5.333			5.440							
80200 Talentencampus	967.830		68.663	1.055.851	21.117	483.946			31.218			31.843			32.479				
80220 Megen Zuid			2.925	2.925	59	-2.984													
80230 groenstraat haren	206.456		-14.202	196.384	3.928	1.894			4.044										
80260 Wal Kwartier	11.430.738		-16.284	11.643.009	232.861	514.530			247.809			252.765			257.821				
80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	231.661		-98.723	137.572	2.751	136.011			5.527			5.637							
80390 Soos 66 Oss	143.536		-3.034	143.373	2.867	-6.037													
80390 Soos 66 Oss (extra mutatie)						-140.204													
80420 Spaander Straatsche Akkers																			
80430 Kapelaan Nausstraat			700.000	700.000	14.000	-383.140			6.817			6.750							
80430 Kapelaan Nausstraat, bijstelling 2020			87.212	87.212	1.744	-88.957													
80450 Schelversakker 1	1.606.580		61.657	1.700.369	34.007	33.281			35.353										
80710 Binnenhaven Elzenburg	170.496		299.316	473.222	9.464	-2.505													
80710 Binnenhaven Elzenburg						-480.182													
80720 Crematorium Oss	57.546		96.381	155.079	3.102	-38.163													
80720 Crematorium Oss						-120.017													
81120 Centrumplan Lith	302.418		176.614	485.080	9.702	59.137			11.078										
81150 Hooghuis Ravenstein						1.536.159			30.723			31.338							
81400 Lith Oost																			
82110 Centrumplan Geffen (extra mutatie)	136.551		53.545	192.826	3.857	28.624													
82110 Centrumplan Geffen						-225.307													
82330 Weverstraat Geffen			9.933	9.933	199	-864													
82110 Weverstraat Geffen (extra mutatie)						-9.268													
82350 Leiweg 3 Geffen (Extra mutatie)						57.042													
82350 Leiweg 3 Geffen						-57.042													
82360 Heesterseweg Geffen						25.115			502			-25.617							
7 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./.721	13.105.794			13.105.794		-13.105.794													
7.1 - Overheveling van reserve risico's Heesch West																			
7.2 - Bijdrage Algemene Reserve																			
7.3 - Uitbetaling voorziening aan GR						-13.105.794													
8 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./.71136)																			
8.1 - Bijstelling MPG 2015																			
9 Voorziening strategische gronden						376.300	376.300			376.300			376.300			376.300			376.300
9.1 Strategische gronden Ravenstein						376.300													
Totaal voorzieningen	30.679.070	319.382	941.338	31.939.790	351.484	-11.200.573	21.090.701	379.888	-1.809.874	19.000.715	335.488	-2.507.363	17.488.841	292.051	-14.894.593	2.886.298	-0		2.886.298
Totaal generaal Grondbedrijf	46.399.170	477.517	12.362.353	59.239.040	594.054	-12.158.826	47.674.268	619.065	1.293.847	49.587.181	608.094	-1.711.822	48.483.453	575.338	-13.944.147	35.114.644	295.624	550.245	35.900.512

Bijlage II

Besluitenlijst



Bijlage II Besluitenlijst

Bij de vaststelling van het Najaarsbericht, stellen wij de volgende besluiten voor:

1. Het Najaarsbericht 2021 vast te stellen

2. Akkoord te gaan met de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties:

Parameters MPG	**2021 en verder**
Rente	1,16%
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengstenstijging industrie	1,0 %
Opbrengstenstijging overig	1,5 %

Bijlage III

cijfers op projectniveau

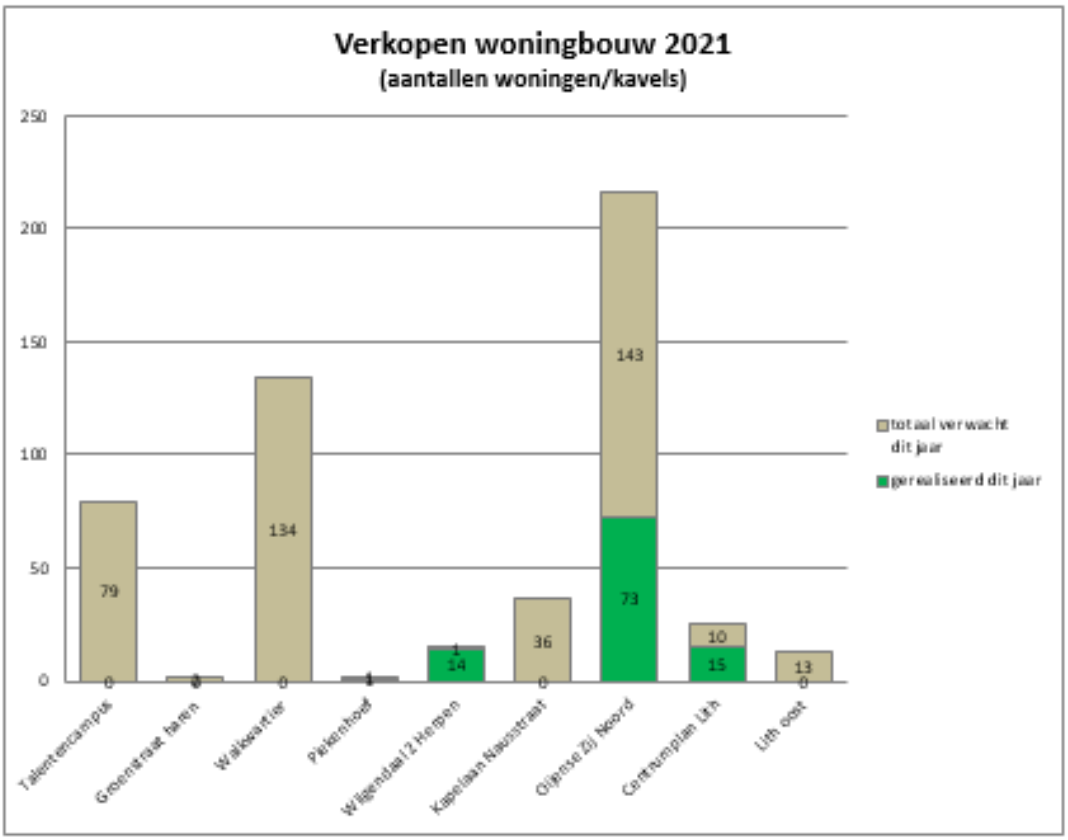


Bijlage III cijfers op projectniveau

Details verkopen – woningbouw

De hier onderstaande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouwkavels voor woningbouw van de eerste 8 maanden van 2021 en de prognose voor de volgende 4 maanden van 2021 per project weer. Het betreft grondbedrijf complexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2021 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

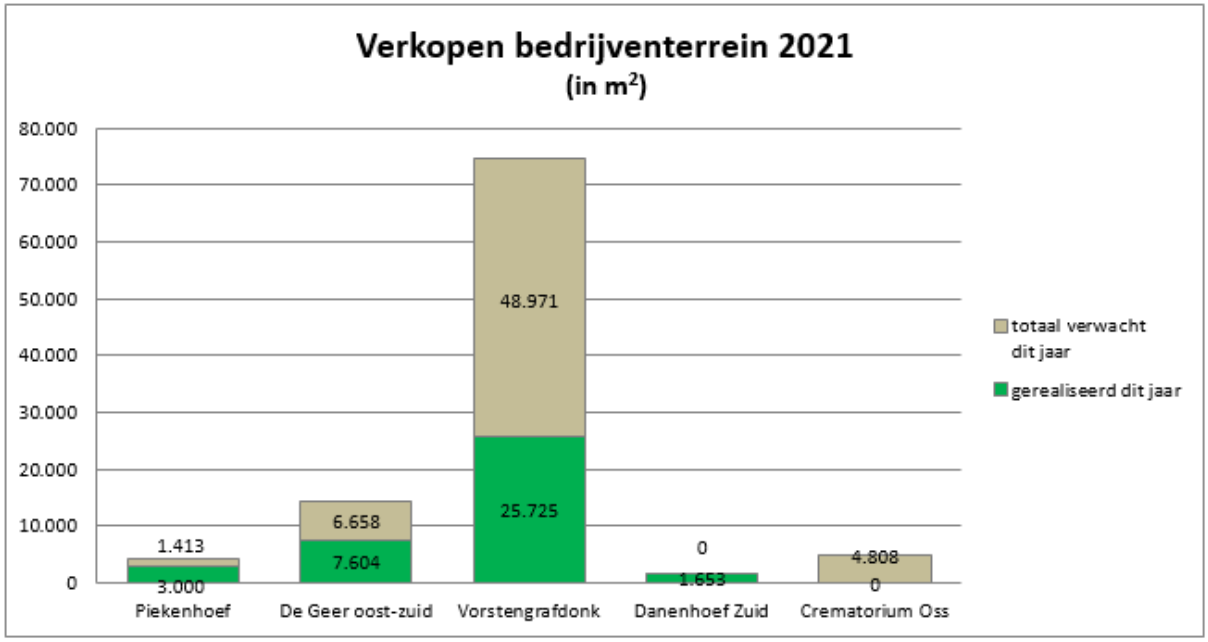
		verwacht			begroot	
		gerealiseerd dit jaar	totaal verwacht dit jaar	Totaal Najaarsbericht	MPG 2021-2024	verschil
80110	Bergoss & Shedakken				63	-63
80190	Centrumplan Berghem				40	-40
80200	Talentencampus	0	79	79	218	-139
80230	Groenstraat haren	0	2	2	2	0
80260	Walkwartier	0	134	134	136	-2
80310	Piekenhoef	1	1	2	1	1
80330	Wilgendaal 2 Herpen	14	1	15	24	-9
80430	Kapelaan Nausstraat	0	36	36	16	20
80530	Oijense Zij Noord	73	143	216	54	162
81120	Centrumplan Lith	15	10	25	25	0
81400	Lith oost	0	13	13	13	0
81420	Liesdaal				5	-5
82340	Den Herd Geffen				3	-3
82350	Leiweg 3 Geffen	0	2	2	2	0
82360	Heesterseweg Geffen	0	2	2	2	0
totaal		103	423	526	604	-78



Details verkopen – Industriegrond

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van m² bedrijfsgrond van de eerste 8 maanden van 2021 en de prognose voor de volgende 4 maanden van 2021 per project weer. Het betreft grondbedrijf complexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2021 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

		verwacht			begroot	
		gerealiseerd dit jaar	totaal verwacht dit jaar	Totaal Najaarsbericht	MPG 2021-2024	verschil
80310	Piekenhoef	3.000	1.413	4.413	4.038	375
80620	De Geer oost-zuid	7.604	6.658	14.262	14.264	-2
80630	Vorstengrafdonk	25.725	48.971	74.696	39.302	35.394
80690	Danenhoef Zuid	1.653	0	1.653	0	1.653
80720	Crematorium Oss	0	4.808	4.808	4.808	0
totaal		37.982	61.850	99.832	62.412	37.420

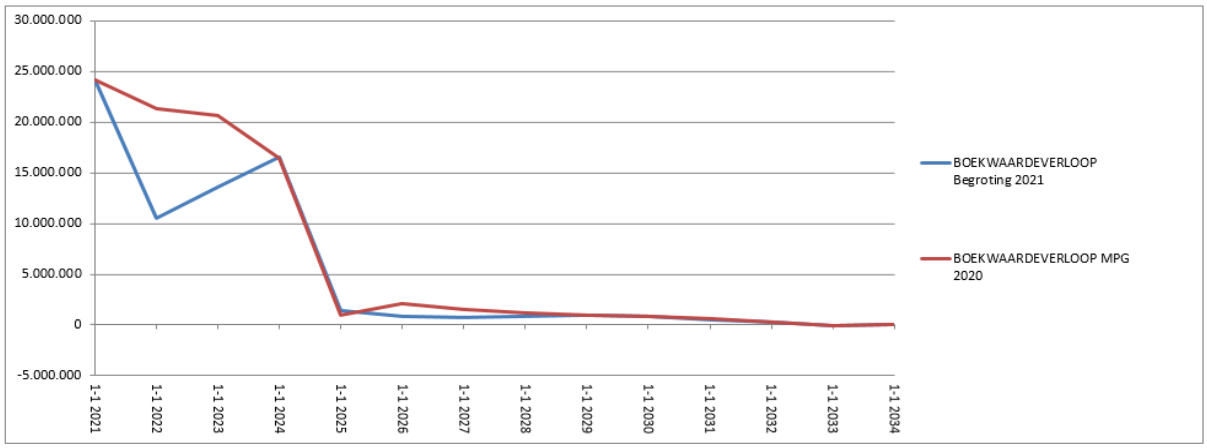


Boekwaardeverloop

De onderstaande tabel geeft het verloop van de boekwaardeverloop weer bij de projecten in de periode 2021-2026. De boekwaarde geeft een indicatie van de risico's die we lopen bij een project. Bij een aantal projecten hebben we een negatieve boekwaarde (min-bedrag). In dat geval zijn er bij dat project tot dat moment minder kosten gemaakt dan dat er inkomsten zijn. In sommige gevallen kunnen we de winst in zo'n project nog niet afronden. Ook kan het zijn dat er in het laatste jaar nog een forse kostenpost te verwachten is (b.v. afronden woonrijp maken). In het overzicht zijn enkel de BIE's meegenomen, hierin wordt dus nog geen rekening gehouden met de IMVA's zoals Oss West, Stationskwartier Ravenstein, t' Veld Geffen e.d.. IMVA's worden toegevoegd wanneer deze de status BIE krijgen toegewezen.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss	-700.034	0				
80120 Koornstraat	166.318	-18.859	21.452	65.037	0	
80140 Elzeneind-Slowcare	-314.795	-260.444	-257.572			
80190 Centrumplan Berghem	-1.905.345	-643.192	-853.856	0		
80200 Talentencampus Oss	-1.784.238	-2.123.261	1.575.796	1.637.460	0	
80220 Megen Zuid	-388.758	0				
80230 Groenstraat Haren	251.061	329.208	0			
80240 De Kolk Ravenstein	-326.007	-31.264	0			
80260 GREX Wal Kwartier	11.270.447	12.035.980	12.696.025	12.944.969	0	
80290 De Ruwert	159.194	117.345	35.122	0		
80390 Soos 66	-148.073	0				
80420 Spaander Straatsche Akkers	-36.169	0				
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	646.390	144.281	325.637	0		
80450 Schelversakker 1	1.826.832	1.655.244	0			
81120 Centrumplan Lith	772.119	331.502	0			
81140 Dorpshart Oijen	-59.550	-133.748	0			
82110 Centrumplan Geffen	90.082	0				
subtotaal	***3.515.473***	***11.462.791***	***13.542.605***	***14.647.466***	***0***	***0***
62201						
80310 Piekenhoef	-440.710	591.817	1.020.772	846.240	0	0
80330 Wilgendaal 2-4	1.335.721	1.712.051	677.420	1.264.645	656.414	-188.428
80520 Horzak- Noord	-1.821.377	-103.201	0			
80530 Oijense Zij Noord	2.380.593	-7.806.622	-3.945.676	-1.085.205	-557.693	0
80590 Restcomplex woningbouw	-2	0				
81400 Lith Oost	-1.004.653	-829.011	-636.231	-303.991	0	
81420 Liesdaal 2 en 3	680.325	1.147.595	1.250.027	1.134.652	1.324.596	1.094.965
82310 Oude Baan Geffen	-85.288	0				
82330 Weverstraat Geffen	-31096	0				
82340 Den Herd Geffen	120.053	148.096	0			
82350 Leiweg 3 Geffen	791.430	0				
82360 Heesterseweg Geffen	1.370.664	790.028	0			
subtotaal	***3.295.666***	***-4.348.247***	***-1.633.687***	***1.856.341***	***1.423.317***	***906.537***
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	871.875	0				
80630 Vorstengrafdonk	9.410.408	3.428.888	1.667.255	0		
80660 De Bulk 2-3	0					
80690 Danenhoef Zuid	1	0				
80710 Binnenhaven Elzenburg	384.396	0				
80720 Crematorium	640.187	0				
subtotaal	***11.306.866***	***3.428.888***	***1.667.255***	***0***	***0***	***0***
totaal	24.121.999	10.482.431	13.576.173	16.503.808	1.423.317	906.537

De grafiek geeft het boekwaardeverloop van het totale grondbedrijf weer voor de komende jaren. Gelet op de cijfers, is de verwachting dat de totale boekwaarde snel afneemt. Na 2025 zijn alle huidige grondexploitaties (BIE's) met uitzondering van Wilgendaal 2 en Liesdaal afgerond. Zoals hiervoor al aangegeven verwachten we de komende jaren weer nieuwe BIE's. Daardoor zal het meerjarenbeeld de komende jaren sterk wijzigen.



Details Winst- en verliesnemingen

De onderstaande tabel geeft het verloop van de winst- en verliesnemingen weer bij alle projecten. De winsten na 2026 zijn bij elkaar opgeteld. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor een voorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen.

		prognose					
BIE (uitvoeringsprojecten)		2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev.
62401	herstructureringsplannen						
80110	Bergoss	-366.198					
80120	Koornstraat-Begijnenstraat				-89.283		
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	-30.032	550.664	178.526			
80190	Centrumplan Berghem			-277.418			
80200	Talentencampus				-1.656.454		
80220	Megen Zuid	43541					
80230	Groenstraat		-206.249				
80240	De Kolk Ravenstein	18.360	1.934				
80260	Wal Kwartier				-13.148.856		
80290	De Ruwert			-287.498			
80390	Soos '66	-140.204					
80420	Spaander Straatsche Akkers	35.786					
80430	Kapelaan Nausstraat			-344.227			
80450	Schelversakker 1		-1.803.010				
81120	Centrumplan Lith		-564.997				
81140	Dorpsplan Oijen		131.387				
82110	Centrumplan Geffen	-225.307					
	subtotaal	***-664.053***	***-1.890.272***	***-730.617***	***-14.894.593***		
62201	woningbouwcomplexen						
80310	Piekenhoef	903.058	456.271	301.546	366.386		
80330	Wilgendaal 2 Herpen	460.766	658.270	153.095	440.441	395.094	53.606
80520	Horzak-Noord	110.104	3.445				
80530	Oijense Zij Noord	1.701.208	1.002.428	739.396	136.517	153.420	
80590	Restcomplex woningbouw	-329					
81400	Lith Oost	84.103	16.387	7.915	7.338		
81420	Liesdaal 2 en 3	-28906	3.427	962	2.264	1.731	22.852
82310	Oude Baan	263					
82330	Weverstraat	-9.268					
82340	Den Herd Geffen		108.879				
82350	Leiweg 3 Geffen	-57.042					
82360	Heesterseweg Geffen		-25.617				
	subtotaal	***3.163.957***	***2.223.489***	***1.202.914***	***952.946***	***550.245***	***76.458***
62302	industrieterreinen						
80620	De Geer Oost-Zuid	738.712					
80630	Vorstengrafdonk	4.268.277	963.130	1.126.601			
80660	De Bulk 2-3	-1.606					
80690	Danenhoef Zuid	218.920					
80710	Binnenhaven Elzenburg	-480.182					
80720	Crematorium Oss	-120.017					
	subtotaal	***4.624.104***	***963.130***	***1.126.601***			
totaal		7.124.009	1.296.347	1.598.898	-13.941.647	550.245	76.458

Totaal winstneming	€ 8.583.098	€ 3.896.221	€ 2.508.041	€ 952.946	€ 550.245	€ 76.458
Totaal verliesneming	€ 1.459.089-	€ 2.599.874-	€ 909.143-	€ 14.894.593-	€ -	€ -

Reeds genomen en nog te nemen verliezen

De onderstaande tabel geeft alle verliesgevende projecten weer. De kolom verliesneming geeft het reeds genomen verlies per 1-1-2021 weer. In het verleden namen we de te verwachten exploitatieverliezen direct in de exploitaties. Vanaf 2016 hebben we een voorziening getroffen voor alle nog te verwachte verliezen bij de exploitaties.

	reeds genomen verlies	nog te nemen verlies	Totaal
Wal Kwartier	€ -	€ 13.148.855,78	€ 13.148.855,78
Bergoss	€ 5.077.708,00	€ 366.197,58	€ 5.443.905,58
centrumplan Berghem	€ 5.121.864,50	€ 277.417,79	€ 5.399.282,29
Centrumplan Geffen	€ 3.138.170,20	€ 225.306,62	€ 3.363.476,82
Dorpsplan Oijen	€ 2.013.806,78	€ (131.386,71)	€ 1.882.420,07
Schelversakker 1	€ -	€ 1.803.010,27	€ 1.803.010,27
Hooghuis Ravenstein	€ -	€ 1.612.620,00	€ 1.612.620,00
Talentencampus	€ -	€ 1.656.454,35	€ 1.656.454,35
Weverstraat Geffen	€ 1.572.200,28	€ 9.267,57	€ 1.581.467,85
Centrumplan Lith	€ 703.978,16	€ 564.996,93	€ 1.268.975,09
groenstraat haren	€ 918.014,48	€ 206.249,36	€ 1.124.263,84
Megen Zuid	€ 1.179.595,47	€ (43.540,93)	€ 1.136.054,54
Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	€ -	€ 344.227,21	€ 344.227,21
Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)	€ -	€ 480.181,53	€ 480.181,53
Gebiedsontw. winkelcentrum De Ruwert	€ -	€ 287.497,82	€ 287.497,82
Koornstraat Begijnenstraat	€ 236.393,00	€ 89.283,12	€ 325.676,12
Soos 66 Oss	€ -	€ 140.203,69	€ 140.203,69
Crematorium Oss	€ -	€ 120.017,44	€ 120.017,44
Oude Baan Geffen	€ 28.635,88	€ (262,68)	€ 28.373,20
Leiweg 3 Geffen		€ 57.041,98	€ 57.041,98
Heesterseweg Geffen		€ 25.617,02	€ 25.617,02
Totaal	€ 19.990.366,75	€ 21.239.255,75	€ 41.229.622,50

Reeds genomen en nog te nemen winsten

De onderstaande tabel geeft alle neutrale en winstgevende projecten weer. Winsten nemen we conform de bepalingen van het BBV.

	reeds genomen winst	nog te nemen winst	Totaal
Elzeneindlocatie Slowcare	€ 492.445,97	€ 699.158,10	€ 1.191.604,07
De Kolk Ravenstein	€ 72.657,00	€ 20.294,00	€ 92.951,00
Piekenhoef	€ 25.585.772,86	€ 2.027.260,95	€ 27.613.033,81
Wilgendaal 2 Herpen	€ 841.157,23	€ 2.161.272,49	€ 3.002.429,72
Spaander Straatsche Akkers	€ 9.834,00	€ 35.786,00	€ 45.620,00
horzak-noord	€ 931.148,33	€ 113.548,54	€ 1.044.696,87
Oijense Zij Noord	€ 5.114,00	€ 3.732.968,82	€ 3.738.082,82
restant complexen	€ 576.453,91	€ (328,82)	€ 576.125,09
de geer oost-zuid	€ 11.312.436,24	€ 738.711,72	€ 12.051.147,96
vorstengrafdonk	€ 25.371.584,70	€ 6.358.007,53	€ 31.729.592,23
de bulk 2-3	€ 4.011.401,24	€ (1.606,00)	€ 4.009.795,24
Danenhoef Zuid	€ 112.076,97	€ 218.920,49	€ 330.997,46
Lith Oost	€ 76.108,72	€ 115.743,44	€ 191.852,16
Liesdaal 2 en 3	€ 37.521,13	€ 2.329,82	€ 39.850,95
Den Herd Geffen	€ -	€ 108.878,75	€ 108.878,75
Totaal	€ 69.435.712,30	€ 16.330.945,82	€ 85.766.658,12

Bijlage IV

Begrippen- en afkortingenlijst



Bijlage IV Begrippen- en afkortingenlijst

Afroming
De bedragen die vanuit de algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf naar andere zaken toegaan.

ABR Algemene Bedrijfsreserve
De algemene bedrijfsreserve is een algemene reserve van het grondbedrijf. Het grondbedrijf dekt conjuncturele risico's af met deze reserve. Deze reserve dient als weerstandvermogen voor het grondbedrijf. De ABR wordt gevuld vanuit de winstnemingen binnen de exploitaties. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen wordt gedekt vanuit de ABR.

BBV Besluit Begroting en Verantwoording
De Gemeentewet schrijft voor dat elke gemeente jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor.

BIE
Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondcomplexen.

BW Boekwaarde
Saldo van kosten en opbrengsten vanaf de start van een project tot nu (de peildatum); ook wel de waarde op de balans of geïnvesteerd vermogen.

Contante waarde
De waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt, waarbij gecorrigeerd wordt voor de rentefactor. De eindwaarde is de tegengestelde bewerking van de contante waarde.

EW Eindwaarde
De waarde van een bedrag in de toekomst, waarbij gecorrigeerd wordt voor de rentefactor. De eindwaarde is de tegengestelde bewerking van de contante waarde.

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2021, is over drie jaar op 1 januari 2024 als de rente 1,5% per jaar bedraagt € 1.000 x (1,015) x (1,015) x (1,015) = € 1.000 x (1,015)3 = € 1.045,68 waard.

De eindwaarde geeft inzicht in de eindstand van een project, of: hoeveel winst/verlies hebben we als we het project te zijner tijd afsluiten. Dit bedrag gebruiken we om de stand van de ABR naar de toekomst toe te kunnen berekenen.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen. Vaak wordt deze waarde in de berekeningen ook aangeduid als rente of rendement. Vanuit het BBV is een verplichte disconteringsvoet voorgeschreven van 2%.

Grondcomplex (afgekort complex)
De term grondexploitatiecomplex is een synoniem voor grondexploitatie of, afgekort GREX. Een complex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het complex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex. Vanuit het BBV spreken we hier over een BIE.

IMVA
Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waar vaak nog geen gronden of panden voor zijn aangekocht en waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een BIE wordt. Als voorbeeld geldt het herbestemmen van een voormalig schoolgebouw. Indien de gemeenteraad besluit tot wijziging van de bestemming (maatschappelijke doeleinden naar woonbestemming) alsmede tot een grondexploitatie dan wordt het een BIE. Eventuele voorbereidingskosten hieromtrent worden als IMVA verwerkt in de balans. Als binnen 5 jaar tot een BIE wordt besloten dan kunnen alle gemaakte onderzoekskosten van de IMVA ingebracht worden bij de grondexploitatie. Indien de termijn van 5 jaar wordt overschreden dan moet het deel van de kosten dat ouder is dan 5 jaar direct als verlies genomen worden.

Koepelcomplexen
De bestaande stad, dus de gerealiseerde woonwijken en industrieterreinen, valt onder de koepelcomplexen. Eventuele kleine ontwikkelingen binnen de bestaande stad verantwoordt het grondbedrijf onder het betreffende koepelcomplex. Het uitgangspunt is dat iedere activiteit binnen de koepelcomplexen tenminste kostendekkend wordt uitgevoerd. Vanwege het incidentele karakter van de behaalde resultaten wordt in de prognoses voorzichtigheidshalve uitgegaan van een budgettair neutrale exploitatie.

MVA
Materiële Vaste Activa zijn gronden of panden (v.m. belastingkantoor Oss) waarvoor nog geen reëel en stellig voornemen is om te ontwikkelen. MVA's kunnen administratief verhuizen van de Algemene Dienst naar een grondcomplex als de gemeenteraad besluit tot een grondexploitatie. Het kan ook voorkomen dat het strategische vastgoed ingezet wordt voor activiteiten van de gemeente buiten het grondbedrijf.

NCW Netto contante waarde
Verschil tussen de contante waarde van alle opbrengsten en de contante waarde van alle kosten van een project (complex). De NCW krijg je ook door de toekomstige eindwaarde contant te maken. De contante waarde krijg je door bedragen in de tijd terug te rekenen naar een datum (de zogenaamde peildatum) door te corrigeren voor de rentefactor (zie begrip contante waarde). Door per project de netto contante waarde te berekenen, kunnen de resultaten van projecten met elkaar vergeleken worden.

Voorbeeld: bij een complex verwachten we op 31 december 2024 een winst te kunnen nemen van € 1.000. De disconteringsvoet is 2%. De netto contante waarde op 1-1-2021 wordt dan als volgt berekend: € 1.000 euro / (1,02)^4 = € 923,85.

Nominale waarde (ook wel startwaarde)
Is de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor. Het is de waarde op prijspeil heden.

Residuele grondprijsberekening
Methode om een grondprijsberekening te maken, waarbij de grondprijs het residu is van: de marktwaarde (v.o.n.) -/- btw -/- stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) exclusief grond.

Reserve
Er zijn twee soorten reserves binnen het grondbedrijf, namelijk de algemene bedrijfsreserve en de bestemmingsreserves. De algemene bedrijfsreserve dient als weerstandsvermogen voor risico's binnen het grondbedrijf. De bestemmingsreserves, bijvoorbeeld voor strategische aankopen, hebben een specifiek bestedingsdoel.

Voorziening
Het grondbedrijf treft voorzieningen om de te verwachten verliezen af te dekken en het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in huidige bestemming van de IMVA's af te dekken. Voorzieningen zijn niet vrij te besteden.

Winstnemingen
De (tussentijdse) winsten, die genomen worden in een grondexploitatie of verkoop van onroerende zaken (beheercomplexen) komen ten gunste van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf.









WONEN **IN OSS**.NL