

MPG 2023-2026

Meerjarenprogramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2022



GEMEENTE

OSS

25 april 2023
Afdeling vastgoedbedrijf
Dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG	2
2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf	5
2.1 Inhoud	5
2.2 Algemeen	5
3 Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss	6
3.1 Woningbouw	6
3.2 Bedrijventerreinen	7
3.3 Parameters	8
3.4 Conclusies	9
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR	11
4.1 Projectenoverzicht	11
4.2 IMVA	11
4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	12
4.4 Huidige stand ABR & prognose	13
4.5 Het jaar 2022: verschillen tussen Najaarsbericht en MPG	13
4.6 Winst- en verliesnemingen	15
4.7 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde	17
4.8 Vennootschapsbelasting	18
5 Risicomanagement	19
5.1 Kosten IMVA	21
5.2 Reserves	21
5.3 Voorzieningen	23
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen	24
6 Grondbedrijf naar de toekomst	25
6.1 Gronduitgifte	25
6.2 Actieve grondpolitiek	25
6.3 Veranderende (macro-)economische omstandigheden	25
6.4 Nota kostenverhaal	25
Bijlage I Cijfers op projectniveau	26
I. Details verkopen – woningbouw	26
II. Details verkopen - industrie	27
III. Boekwaarden complexen	27
IV. Winst- en verliesnemingen	29
V. Totaalresultaat (eindwaarde)	30
VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)	31
Bijlage II Risicomanagement	32
Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst	36

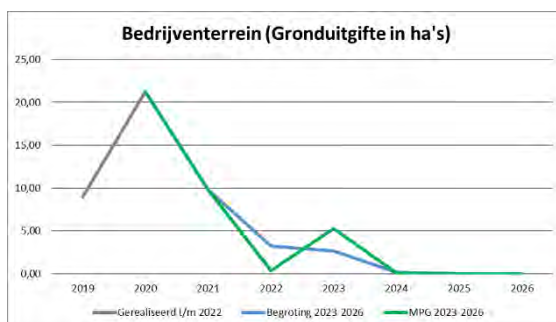
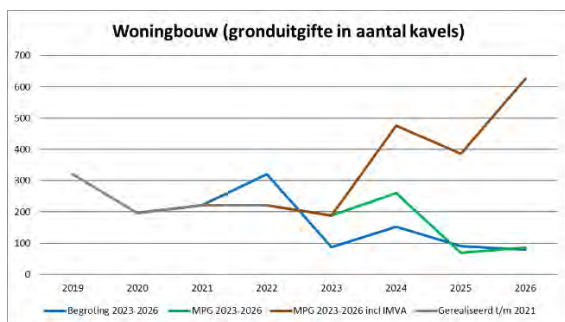
1

Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG



1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG

Hoofdstuk 3



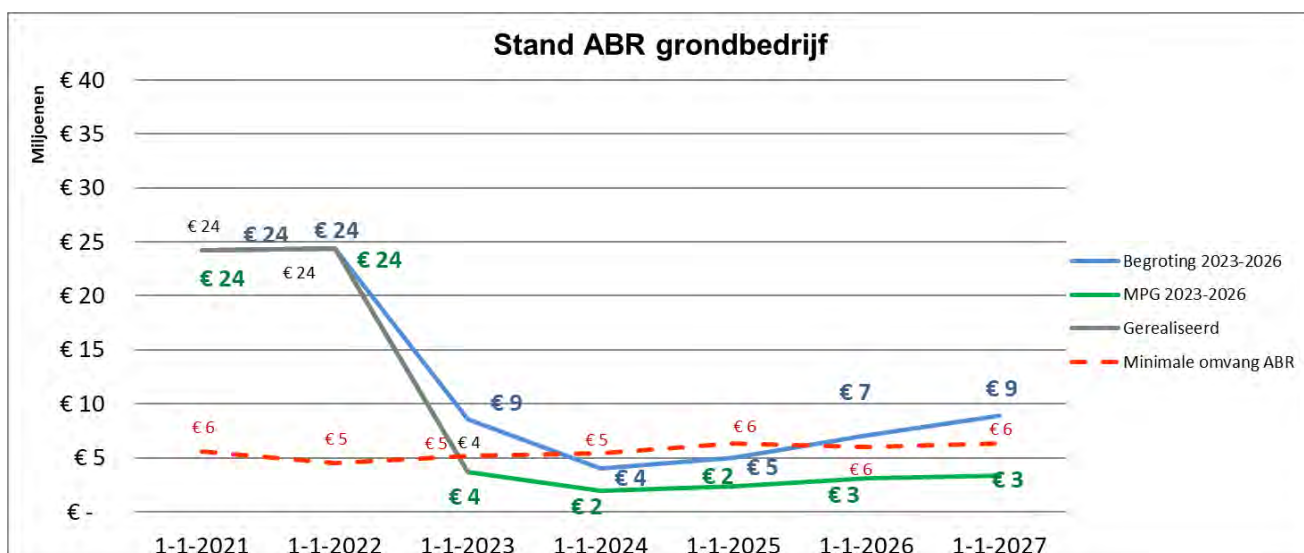
Woningbouw:

In 2022 zijn er 221 kavels verkocht. Dit is lager dan de 321 kavels dat was voorspeld met het Najaarsbericht. Dit komt omdat bij de projecten Elzeneind Slowcare en Kapelaan Nausstraat geen verkopen hebben plaatsgevonden. Bij zowel Elzeneind Slowcare als Kapelaan Nausstraat is de verwachting dat de kavels in 2023 worden verkocht. Ook bij het plan Wilgendaal Herpen is het aantal verkopen sterk achtergebleven. Na 2024 loopt het aantal verkopen in de huidige plannen terug. Als de voorbereidingsprojecten (IMVA's) worden meegenomen komt er weer een stijging in het aantal kavels dat wordt uitgegeven.

Bedrijventerreinen:

Het aantal beschikbare bedrijfskavels loopt de komende jaren flink terug en daarbij ook het aantal te verwachten verkopen. Voor 2023 wordt een afzet van 5,28 ha voorzien. Waarna er vanaf 2025 geen te verkopen bedrijfskavels meer zijn. Binnenkort zal er dan ook een tekort ontstaan naar (kleinschalige) bedrijfskavels. Naar verwachting komt er vanaf 2024/2025 wel ruimte op het regionale bedrijventerrein Heesch West.

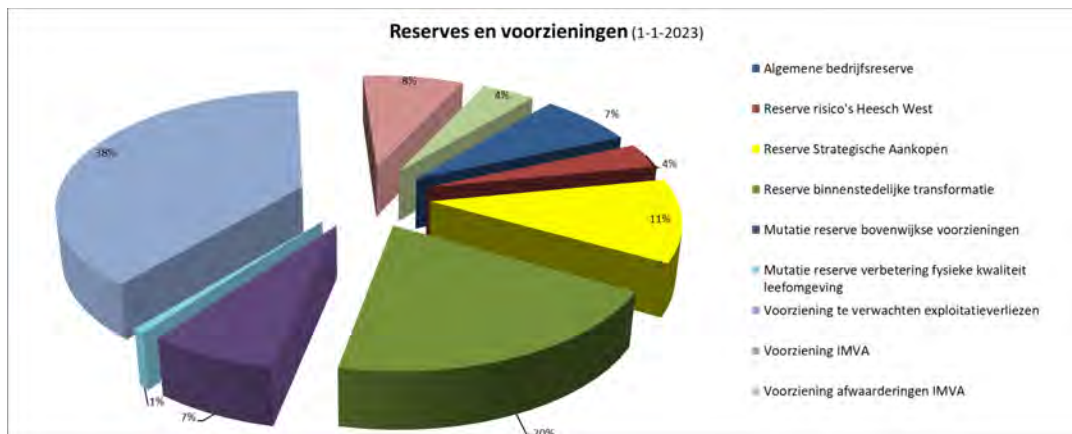
De algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) daalt in 2022 fors als gevolg van de afroaming van de ABR (Hoofdstuk 4)



In 2022 is een sterke daling te zien door afroaming van de ABR op basis van programmabegroting 2022-2025. Op 1 januari 2023 bedraagt de stand van de ABR € 3,7 miljoen positief. In de Programmabegroting 2023-2026 is besloten om de ABR in 2023 met € 3,4 miljoen af te romen. Dit bedrag wordt gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de jaren hierna kan er naar verwachting niet afgeroomd worden vanuit de ABR. Dit omdat de ABR in 2022 onder de grens van de minimale omvang is gekomen. Rekening houdende met de afroaming 2023 bedraagt de ABR per 1 januari 2024 naar verwachting € 1,9 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk weer naar € 3,3 miljoen op 1 januari 2027. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 5,2 miljoen per 1-1-2023 naar € 6,3 miljoen per 1-1-2027.

Reserves en Voorzieningen (Hoofdstuk 5)

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 50,17 miljoen aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2023). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. De voorziening Heesch West van € 13,1 miljoen is in 2022 overgedragen aan de GR Heesch West. De verdeling die er overblijft is te zien in onderstaande cirkeldiagram. Zo beslaat naar verwachting op 1-1-2023 de ABR 7% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 38% van het totaal.



Grondbedrijf naar de toekomst toe (Hoofdstuk 6)

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een complete stad waarin werken, wonen en recreëren in balans zijn. Hiertoe is de ambitie om in de periode 2020 – 2040 ca 8.500 nieuwe woningen toe te voegen. Hiervoor zijn verschillende binnenstedelijke herstructureringslocaties in beeld (bijvoorbeeld voormalig belastingkantoor, Euterpepark, Raadhuislaan Zuid), maar ook uitbreidingswijken als Amsteleind en Stationskwartier Ravenstein.

De locaties voor (nieuwe) bedrijven zijn vrijwel opgedroogd. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit waarin zowel wordt gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen, als naar uitbreidingsmogelijkheden.

Om de ambities op het gebied van woningbouw en bedrijventerrein te realiseren wordt door de gemeente zowel aan inbreidings- als uitbreidingslocaties gewerkt. Om de woningbouw- en industrieopgave te realiseren voert de gemeente een actief grondbeleid.

De veranderingen in wereld leiden tot veel (consument)onzekerheid. De energieprijzen zijn nog niet stabiel, grondstofkosten blijven stijgen en hypotheekrenten staan onder druk door een stijgende hypotheekrente. De eerste twee zaken vertalen zich in hogere kosten binnen de grondexploitaties, waardoor minder winst genomen kan worden of een groter verlies genomen moet worden. Wat uiteindelijk tot gevolg heeft dat de ABR lager wordt. Het laatste punt raakt de consument op de woningmarkt. Het krijgen van een hypotheek wordt hierdoor beperkt.

Beslispunten MPG 2023-2026

1. Vaststellen van de het MPG 2023-2026;
2. Vaststellen van de parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties:

Parameters MPG	2023	2024	2025	2026 en verder
Rente	1,09%	1,09%	1,09%	1,09%
Kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%

3. Vaststellen dat de grondexploitaties Binnenhaven Elzenburg, Schelversakker 1, Soos 66 en Weverstraat worden afgesloten.
4. Instemmen met de voorbereidingsbudgetten voor de onderstaande IMVA's voor het jaar 2023*.

IMVA projecten		IMVA opgericht in	Benodigd budget 2023	Planning openen GREX
80440	vm belastingkantoor	2017	150.000	2023
80550	herontw sportv Macharen	2019	135.000	2023
81150	Hooghuis Ravenstein	2018	140.000	2024
81160	Vidi Reo	2018	5.000	2025
81460	Stationskwartier Ravenstein	2021	300.000	2024
80460	Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	2021	110.000	2024
80540	Klein Amsteleind	2019	960.000	2024
80560	Groot Amsteleind	2021	1.430.000	2026
80130	Marsna Casella	2022	5.000	2024
Totaal			3.235.000	

** de beschikbaargestelde bedragen bij de programmabegroting 2023-2026 (Najaarsbericht 2022 Grondbedrijf) komen hiermee te vervallen*

2

Inleiding en doel rapportages grondbedrijf



2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het Meerjaren Programma 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.

Naast deze rapportages verwijzen we ook naar de paragraaf grondbeleid. De paragraaf grondbeleid is verplicht in de programmabegroting en de jaarrekening. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld. 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.

2.1 Inhoud

Het MPG bestaat uit twee delen. Het eerste deel geven we inzicht in het grondbedrijf van de gemeente Oss. In het tweede deel geven we inzicht in de stand van zaken van de verschillende complexen.

Deel 1:

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in 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 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de reserves en voorzieningen;
- Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst;
- In bijlage I hebben we alle tabellen opgenomen met de detailinformatie van de verschillende projecten;
- Bijlage II betreft een nadere toelichting op ons risicomanagement;
- Bijlage III geeft een overzicht van de afkortingen en gehanteerde begrippen.

Deel 2:

Deel 2 geeft een overzicht van de stand van zaken van de verschillende complexen. Dit stuk ligt vertrouwelijk voor de gemeenteraad ter inzage.

2.2 Algemeen

We hanteren drie type projecten. Hierin volgen we de verslagleggingsregels. Het betreft:

- IMVA: Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een Bouwgrond In Exploitatie (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.
- MVA: Materiële Vaste Activa zijn gronden en/of gebouwen 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 grondexploitatie heeft plaatsgevonden.
- 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.

In dit document geven we de ramingen weer van het MPG 2023-2026 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het Najaarsbericht 2022 (als onderdeel van de programmabegroting 2023-2026). Het MPG 2023-2026 geven we in de grafieken weer met 'groen' en het Najaarsbericht met 'blauw'. De reeds gerealiseerde cijfers geven we weer in 'grijs'.

3

Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss



3 Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss

3.1 Woningbouw

Verkopen binnen de gemeentelijke plannen

In 2022 hebben we 100 minder bouw kavels verkocht dan waarvan bij het Najaarsbericht is uitgegaan. Dit komt omdat bij de projecten Elzeneind Slowcare en Kapelaan Nausstraat nog geen verkopen hebben plaatsgevonden. Bij zowel Elzeneind Slowcare (28 kavels) als Kapelaan Nausstraat (21 kavels) is de verwachting dat de kavels in 2023 worden verkocht. Verder is te zien dat ook bij Wilgendaal het aantal verkopen sterk is achtergebleven (45 kavels). Deze verkopen van 45 kavels vinden later plaats. In totaal zijn er in 2022 221 bouw kavels verkocht, in plaats van 321 wat begroot was bij het Najaarsbericht.

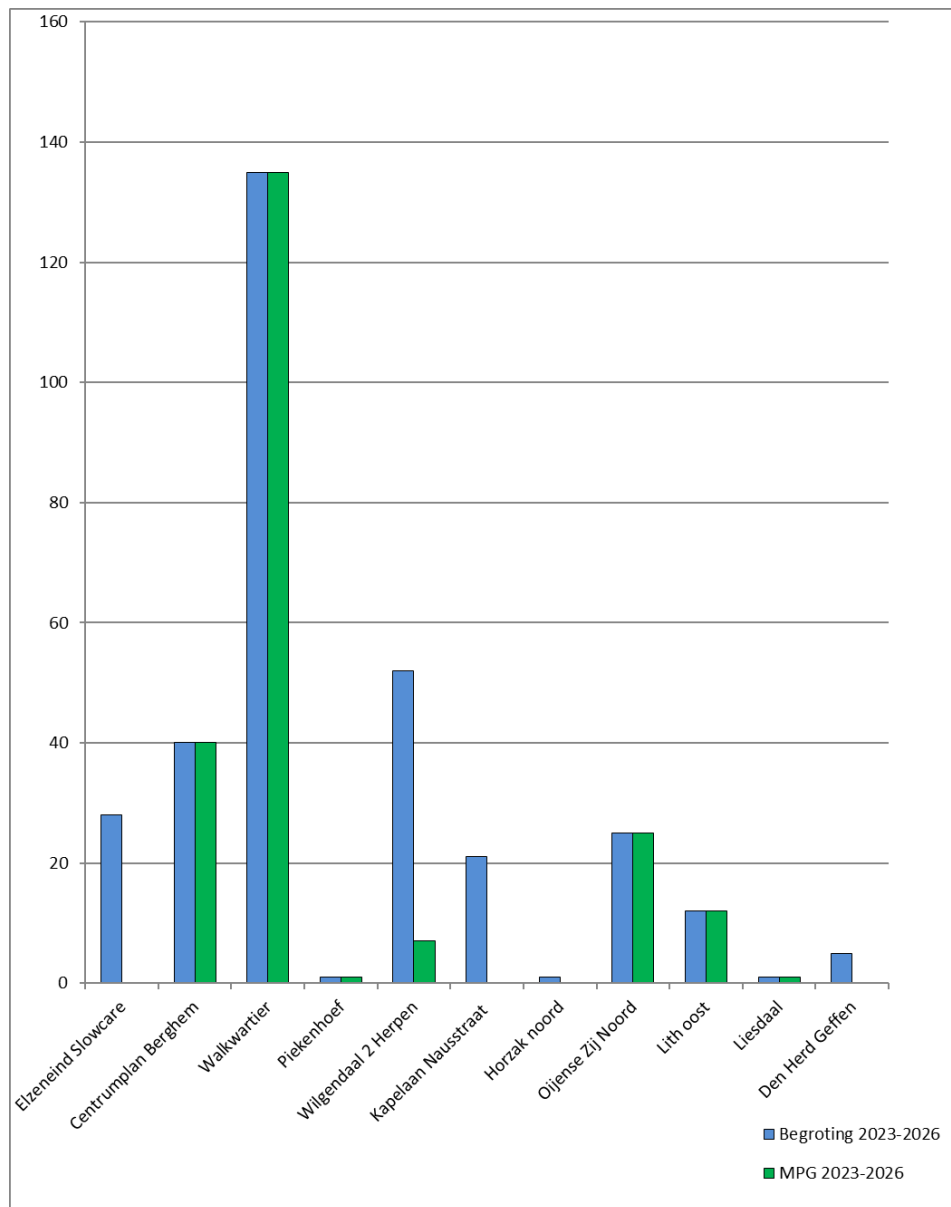


Fig. werkelijke verkoop bouw kavels in 2022 verschil t.o.v. het Begroting 2023-2026

Na 2024 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat veel van de huidige GREXen opdrogen. Daartegenover staat dat de gemeente al druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten, zoals Stationskwartier Ravenstein, Raadhuislaan Zuid, Belastingkantoor en Klein Amsteleind. Zie daarvoor de aparte regel in de navolgende tabel MPG 2023-2026 incl. IMVA. Het betreft hier de voorbereiding van projecten die naar de toekomst toe (waarschijnlijk) in exploitatie worden genomen. Als we naar deze lijn kijken, zien we in 2024 een flinke stijging ten opzichte van verwachte kavelverkopen. Het gaat hierbij echter om zachte plannen waarover de raad nog een besluit moet nemen (vaststelling grondexploitatie).

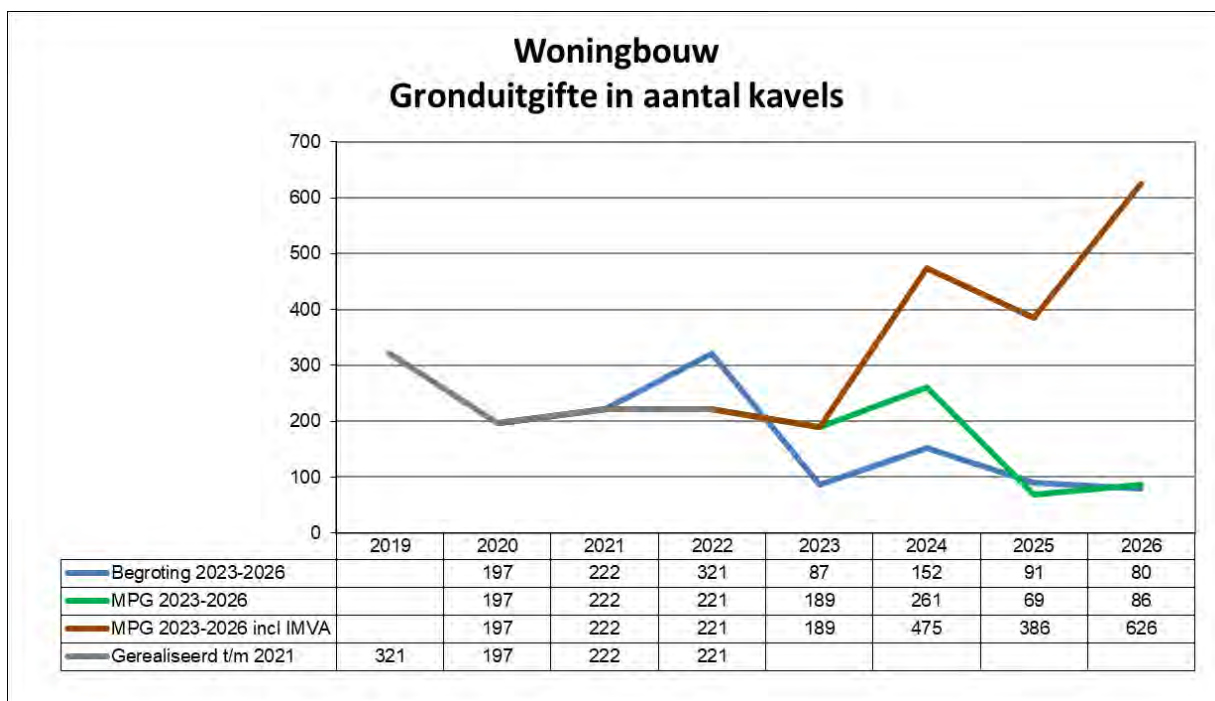


Fig. totale verkoop bouw kavels naar de toekomst toe

Er zijn een aantal IMVA projecten die grote invloed hebben op het aantal bouw kavels na 2023. Dit zijn onder andere Klein Amstelveen met een verwachting van in totaal 750 bouw kavels met een start van uitgifte in 2026. Raadhuislaan Zuid met 480 bouw kavels start uitgifte vanaf 2025. En Belastingkantoort is de uitgifte in 2024 voor 199 woningen.

3.2 Bedrijventerreinen

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

Op alle percelen ligt een optie of zijn reeds verkocht. Daarnaast wordt op relatief korte termijn een tekort voorzien in bedrijfs kavels in Oss. De verwachte verkoop bij het Najaarsbericht is niet uitgekomen. De verwachting was dat er in 2022 3,23 hectare bedrijfs grond werd verkocht. In werkelijkheid was dit maar 0,37 hectare. Bij Vorstengrafdonk en Crematorium zijn de verkopen uitgesteld naar 2023. Bij het project Crematorium wordt er gewacht op een uitspraak van de Raad van State.

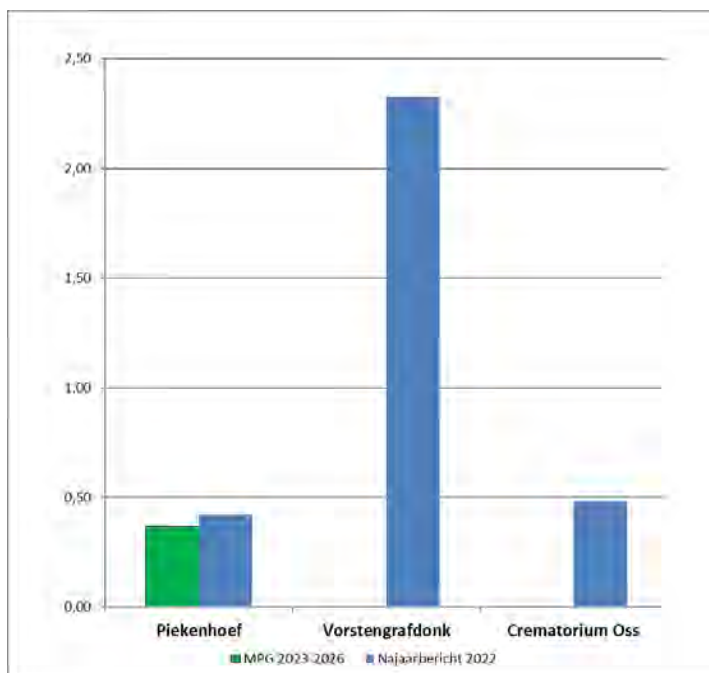


Fig. werkelijke verkoop bedrijfs kavels (in m2) in 2022, verschil t.o.v. de Begroting

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 Najaarsbericht 2022. Er zijn wat kleine verschillen (0,27 hectare) ten opzichte van het Najaarsbericht. Dit komt omdat het aantal uitgeefbare vierkante meters die begroot stonden niet helemaal klopte met de werkelijkheid. Momenteel zijn er geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren. Vanaf 2024/2025 kan het regionale bedrijventerrein Heesch West naar verwachting in een deel van de vraag voorzien (deze is niet meegenomen in het bovengenoemde overzicht).

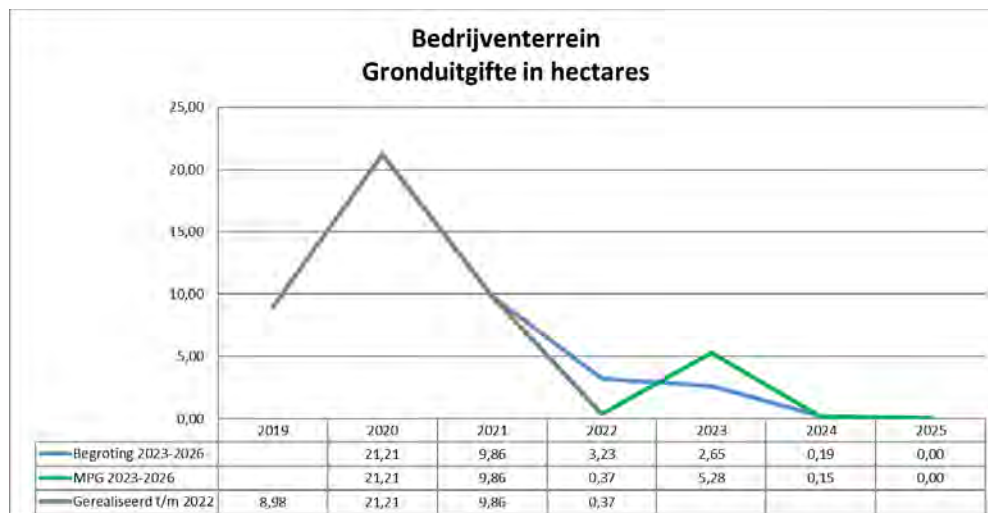


Fig. totale verkoop bedrijfskavels (in ha) naar de toekomst toe

3.3 Parameters

Bij de jaarrekening wordt jaarlijks een uitgebreide actualisatie en eventuele herziening doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Bij deze actualisatie zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2022 verwerkt in de boekwaarde. Vervolgens wordt de begroting van kosten en opbrengsten geactualiseerd, geraamd per prijspeil 1 januari 2023 en opnieuw gefaseerd op basis van de beste inschatting. Aangezien deze begroting in tijd wordt gefaseerd zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt met deze prijsontwikkeling rekening gehouden door het indexeren van de begrotingsonderdelen. Als er specifieke prijsafspraken zijn gemaakt voor het uitvoeren van werkzaamheden of de verkoop van gronden dan kan worden afgeweken van de algemene parameters en wordt gerekend met de overeengekomen prijzen met eventuele bijbehorende indexering. Onderstaande tabel geeft aan welke parameters we hanteren.

Parameters MPG	2023	2024	2025	2026 en verder
Rente	1,09%	1,09%	1,09%	1,09%
Kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%

Rente

De rekenrente is bij de jaarrekening over 2022 nacalculatorisch bepaald op 1,12%. De rekenrente voor de periode tot en met 2026 is bepaald op 1,09%. Deze rente is een afgeleide van de totale leningportefeuille (vreemd vermogen) van de gemeente Oss en betreft een gemiddeld rentepercentage over alle investeringen.

Kostenstijging

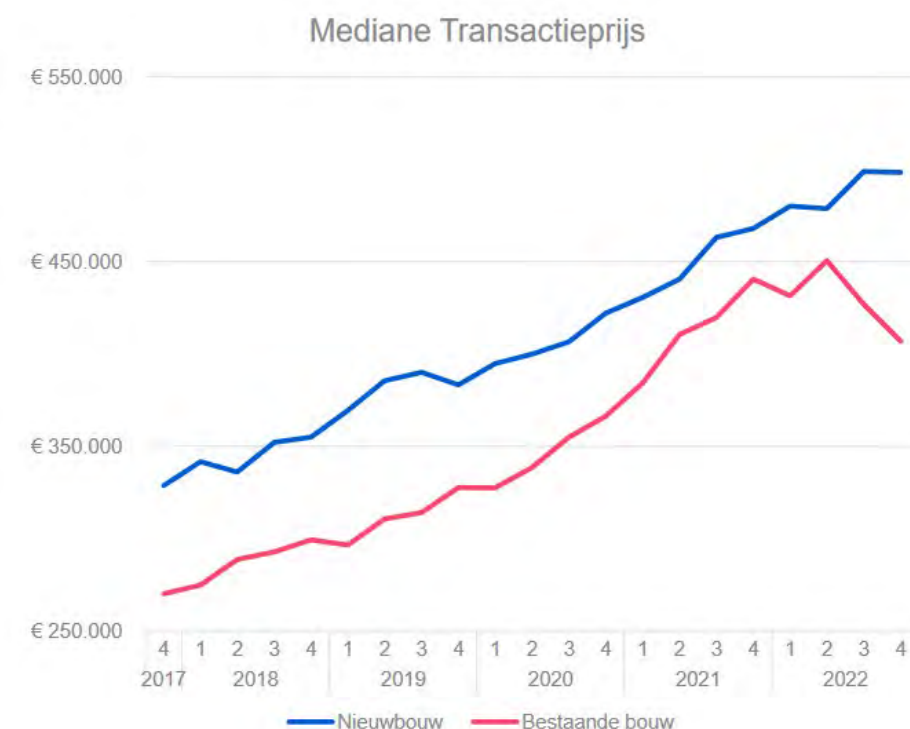
Bij het najaarsbericht van 2022 hebben we de kostenstijging voor 2022 bijgesteld naar 10%. Voornamelijk door de toename van de prijzen voor grondstoffen, is voor de komende jaren een verdere stijging van de kosten te verwachten (CBS, 2022). In de grondexploitaties is daarom, conform de outlook grondexploitaties 2023 van Metafoor, voor het jaar 2023 rekening gehouden met een index van 6%, voor 2024 en 2025 met 4% en de daarop volgende jaren met 2%.

Opbrengstenstijging

Bij de actualisatie van de grondexploitaties naar peildatum 1 januari 2023 zijn de geraamde grondverkoppen geactualiseerd op basis van de grondprijzenbrief 2022-2023.

De markt voor bestaande woningen is de afgelopen jaren erg dynamisch gebleken. Na een periode van omvangrijke stijgingen, laten de prijzen vanaf medio 2022 een daling zien (NVM, 2022). Deze omslag

wordt niet zo zeer veroorzaakt door een wegvallende vraag, maar door de ontwikkeling van de hypotheekrente, de hoge inflatie en het dalende consumentenvertrouwen (CBS, 2022). De grondwaarde voor nieuwbouwwoningen heeft minder grillig gereageerd op deze veranderingen. Bij de bestaande bouw was overbieding meer regel dan uitzondering en door de lange doorlooptijd bij nieuwbouw was er een vertragend effect van de prijsontwikkelingen. Door gestegen energieprijzen zijn nieuwbouwwoningen ook meer in trek dan bestaande woningen, waardoor een duidelijk verschil te zien is tussen de prijsontwikkeling van nieuwbouw- en de bestaande woningen.



Bron: Analyse nieuwbouw 4e kwartaal 2022, NVM

Ondanks dat de prijsontwikkeling voor nieuwbouwwoningen, en daarmee de prijsontwikkeling voor bouwgrond, minder is gedaald dan voor bestaande woningen, is er wel een afvlakking in de stijging te zien. Wanneer we de afvallende stijging combineren met de prijsontwikkeling van de stichtingskosten voor nieuwbouwwoningen, is het de verwachting dat de grondwaarde zal stabiliseren. Daarom is de index voor 2023 en 2024 op 0% gezet, daarna wordt gerekend met 1,5% in lijn met de inflatiedoelstelling van de ECB.

De vraag naar (grootschalige) logistieke en bedrijfsmatige bouwgrond is gedurende 2022 op een hoog niveau gebleven. Door de aanhoudende hoge vraag naar goederen is de verwachting dat de vraag naar bouwgrond voor bedrijfsmatig vastgoed de komende jaren ook hoog zal blijven. Wel is door de gestegen rente een wijziging waarneembaar in het bruto aanvangsrendement die de grondwaarde stijging tempert. Om die reden wordt de index van de grondprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed gelijkgesteld aan die voor woningbouw.

3.4 Conclusies

Conclusies woningbouw

- De verwachte uitgifte van bouw kavels voor woningen is in 2022 niet behaald (100 kavels minder), maar deze uitgifte wordt extra in 2023 verwacht.
- Na 2024 daalt het aantal woningen in de vastgestelde grondexploitaties fors. Dit betekent dat, als we willen inzetten op een minimaal gelijkblijvend productieniveau, de nieuwe locaties met grote urgentie moeten worden aangepakt. Momenteel is de gemeente al bezig met de voorbereiding van enkele plannen, zoals Klein- en Groot Amsteleind, Belastingkantoor, Stationskwartier Ravenstein en Raadhuislaan Zuid. Als de IMVA's worden meegenomen zullen de uitgiftencijfers naar verwachting rond de 500 komen te liggen in 2024.

Conclusies bedrijfsgrond

- In 2018 tot en met 2021 heeft de gemeente Oss een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfskavels. In 2023 is het de verwachting dat nog de bedrijfskavels die onder optie definitief van eigenaar wisselen bij de notaris. Er zijn dus geen vrije bedrijfskavels meer om uit te geven.
- Voor wat betreft Heesch West verwachten we bij doorzetting van de huidige markt een grote belangstelling. Indien alles voorspoedig verloopt hopen we daar in 2025 de eerste gronduitgiften te doen. De uitgifte van de eerste 50 hectare wordt voorzien in de jaren 2025 tot en met 2031.

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 Najaarsbericht 2022. De voorbereidingskosten van eventueel toekomstig nieuwe grondexploitaties (IMVA) zijn hierin ook meegenomen.

In onderstaande tabel is te zien dat een aantal projecten afgesloten zijn in 2022. Het gaat om de volgende projecten: Binnenhaven Elzenburg, Schelversakker 1, Soos 66 en Weverstraat.

In de fase voor de vaststelling van een grondexploitatie worden voorbereidingskosten gemaakt. Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan 9 projecten met de status IMVA. Daarnaast werken we ook aan het project Heesch West. Omdat dit een gemeenschappelijk project betreft, laten we die hier buiten beschouwing. Alle projecten zijn bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten reeds aan de raad voorgelegd.

	6810090 IMVA - herstructurering	6810090 IMVA - woningbouw	6810090 IMVA - industrieterreinen
IMVA	80130 Marsna Casella 80440 Voormalig belastingkantoor 80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid 81150 Hooghuis Ravenstein 81160 Vidi Reo	80540 Klein Amsteleind (het Brand Oss) 80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen 80560 Groot Amsteleind (Oss west) 81460 Stationskwartier Ravenstein	80680 Heesch-West*

	6320010 herstructureringsplannen	eindjaar	6820000 woningbouwcomplexen	eindjaar	6320000 industrieterreinen	eindjaar
BIE	80110 Bergoss 80120 Koornstraat Begijnenstraat 80140 Elzeneindlocatie Slowcare 80190 centrumplan Berghem 80200 Talentencampus 80220 Megen Zuid 80230 groenstraat haren 80240 De Kolk Ravenstein 80260 Walkwartier 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert 80390 Soos 66 Oss 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex 80450 Schelversakker 1 81120 Centrumplan Lith 81140 Dorpsplan Oijen	2023 2025 2023 2025 2024 2023 2024 2023 2024 2025 2022 2024 2022 2025 2023	80310 piekenhoef 80330 Wilgendaal 2 Herpen 80520 horzak-noord 80530 Oijense Zij Noord 80590 restant complexen 81400 Lith Oost 81420 Liesdaal 2 en 3 82330 Weverstraat Geffen 82340 Den Herd Geffen 82350 Leiweg 3 Geffen 82360 Heesterseweg Geffen 82370 Uitbreiding t'Veld Geffen	2024 2028 2023 2025 2024 2024 2022 2024 2023 2023 2029	80620 de geer oost-zuid 80630 vorstengrafdonk 80710 Binnenhaven Elzenburg 80720 Crematorium Oss	2023 2023 2022 2023

4.2 IMVA

Nieuwe complexen worden onder de noemer IMVA (immaterieel vast actief) op de balans gezet. Op deze IMVA boeken we plan- en onderzoekskosten van projecten die nog in de voorbereidingsfase zitten. De gemeenteraad moet binnen 5 jaar besluiten om een IMVA om te zetten naar een BIE. In dat geval worden de gemaakte kosten overgedragen aan de BIE. Anders moeten we de kosten afboeken.

Voor de grondexploitaties in voorbereiding (IMVA's) is per complex bij de programmabegroting 2023-2026 een inschatting gemaakt van de voorbereidingskosten voor 2022 en 2023. In 2022 is er € 2,8 miljoen budget beschikbaar gesteld, waarvan € 2,3 miljoen is gerealiseerd in 2022. Voor 2023 zijn de budgetten opnieuw tegen het licht gehouden en geactualiseerd op basis van lopende verplichtingen en plannings. Bij de begroting van 2024 worden voorbereidingskosten voor de complexen opnieuw ingeschat. De verwachting voor de projecten is dat de grondexploitaties in 2023 tot en met 2026 worden geopend. Bij het openen van de grondexploitaties worden de voorbereidingskosten overgeboekt naar de grondexploitatie.

De voorbereidingskosten zijn via de voorziening IMVA financieel afgedekt. De vorming van de voorziening gebeurt door een onttrekking vanuit de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR). Bij een kostendekkend plan zal de voorziening IMVA vrijvallen en dan zal de ABR daarmee weer aangevuld worden. De voorbereidingskosten bestaan uit ambtelijke uren alsmede onderzoeken die door externe partijen worden uitgevoerd. In de onderstaande tabel staan voor de verschillende IMVA-projecten de verwachte budgetten 2023 weergegeven.

IMVA projecten	IMVA opgericht in	Benodigd budget 2023	Planning openen GREX
80440 vm belastingkantoor	2017	150.000	2023
80550 herontw sportv Macharen	2019	135.000	2023
81150 Hooghuis Ravenstein	2018	140.000	2024
81160 Vidi Reo	2018	5.000	2025
81460 Stationskwartier Ravenstein	2021	300.000	2024
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	2021	110.000	2024

80540	Klein Amsteleind	2019	960.000	2024
80560	Groot Amsteleind	2021	1.430.000	2026
80130	Marsna Casella	2022	5.000	2024
Totaal			3.235.000	

Hieronder het overzicht van de beschikbare budgetten en de werkelijke realisatie 2022 per IMVA. Onder deze tabel worden de grootste afwijkingen kort toegelicht.

IMVA	Budget 2022	Afboekingen / correcties	Realisatie 2022	Verschil
Voormalig belastingkantoor	40.000	-175.421	182.647	32.774
Herontwikkeling sportvelden Macharen	100.000		118.891	-18.891
Hooghuis Ravenstein	170.000		36.782	133.218
Vidi Reo	5.000		19.206	-14.206
Stationskwartier Ravenstein	550.000		237.786	312.214
Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	85.000		212.904	-127.904
Groot Amsteleind (Oss west)	1.850.000		565.626	1.284.374
Klein Amsteleind (het Brand)			936.143	-936.143
Marsna Casella	5.000		2.466	2.534
Totaal	2.805.000	-175.421	2.312.451	667.970

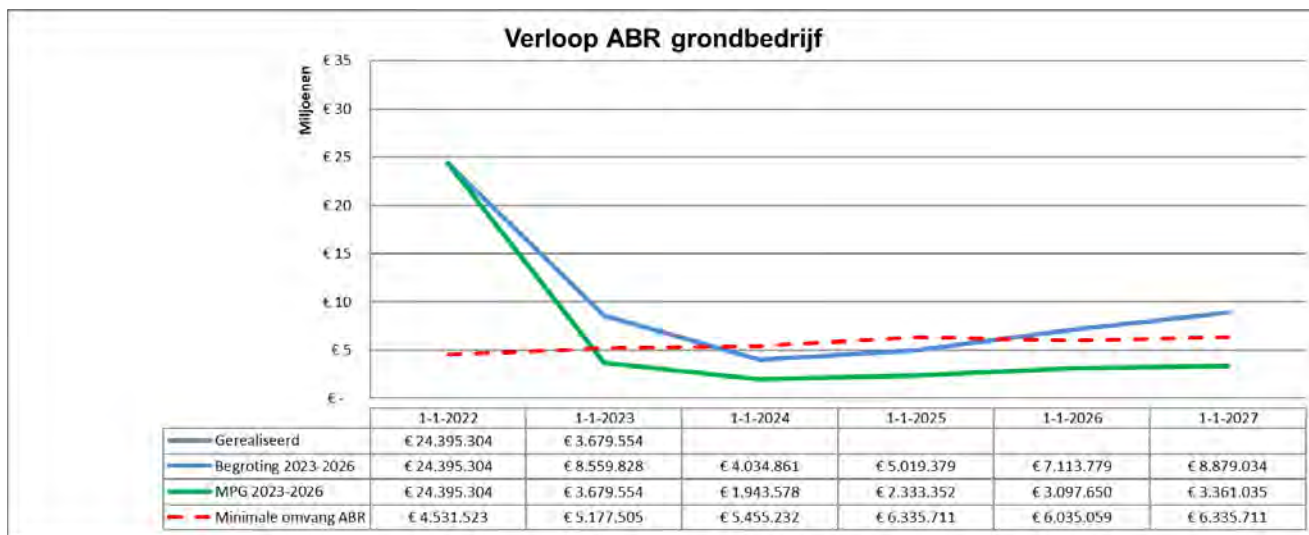
Hieronder wordt een toelichting gegeven op de grote verschillen.

- Het verschil bij het Belastingkantoor is ontstaan doordat er bij de begroting 2022 geen rekening is gehouden met een voorschot op de koopsom (€ 150.000) die in 2022 ontvangen is. Tevens is er ook geen rekening gehouden met de uitkeringen van de bijdrages van ontwerpprijsvraag. In 2022 zijn er behoorlijk meer plankosten gemaakt dan begroot, het budget is vooraf te laag ingeschat. Het plan vergt meer ambtelijk inzet door veranderende marktomstandigheden. Verder is in 2022 € 42.000 aan voorbereidingskosten afgeboekt omdat voor die kosten de voorbereidingstermijn van 5 jaar is overschreden. Tevens is een bedrag van ca. € 133.000 gecorrigeerd in verband met (in het verleden) geboekte exploitatiekosten die niet op de kostensoortenlijst Bro staan.
- Hooghuis Ravenstein: Bij de begroting werd rekening gehouden met meer voortgang van dit project dan daadwerkelijk is gerealiseerd.
- Stationskwartier Ravenstein: De werkzaamheden zijn beter verdeeld over de tijd. De besteding in 2022 is lager uitgevallen, het budget voor 2023 is hierop herijkt.
- Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid: De gerealiseerde kosten zijn hoger dan begroot met name vanwege uitgevoerde onderzoeken (o.a. financieel en parkeren) inzake de haalbaarheid en voorbereiding en de bijbehorende ambtelijke inzet.
- Klein Amsteleind & Groot Amsteleind: Bij het najaarsbericht 2022 was dit Oss west (Amsteleind). Dit is later gesplitst in klein en groot Amsteleind. De projecten zijn in het kader van de jaarrekening 2022 financieel gescheiden. De historische kosten zijn ook herverdeeld. Per saldo is er in 2022 ongeveer € 350.000 minder uitgegeven als begroot. De verwachting is dat dit bedrag in 2023 alsnog wordt uitgegeven aan doorlopende onderzoekskosten en onderzoekskosten voor het optiegebied.

Verder zijn in 2022 de IMVA's Walkwartier locatie TBL (€ 307.529) en Schaepskooi (€ 64.385) afgesloten conform besluitvorming Najaarsbericht 2022.

4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de ABR van het grondbedrijf. De blauwe lijn is de raming voor de afgelopen begroting 2023-2026. De groene lijn betreft de meest actuele raming bij dit huidige MPG. 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.



4.4 Huidige stand ABR & prognose

Op 1 januari 2023 bedraagt de stand van de ABR € 3,7 mln. positief. In bijlage I tabel VI staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop het verloop van de ABR is gebaseerd. Ten opzichte van het Najaarsbericht 2022, is de stand van de ABR per 1-1-2023 € 4,9 miljoen lager (zie paragraaf 4.5 voor een toelichting op dit verschil). Door de afroaming van € 18,2 miljoen in 2022 neemt de ABR in beginsel sterk af. Rekening houdende met de afroaming 2023 bedraagt de ABR per 1 januari 2024 naar verwachting € 1,9 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk weer naar € 3,3 miljoen op 1 januari 2027. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 5,2 miljoen per 1-1-2023 naar € 6,3 miljoen per 1-1-2027.

Afroaming ABR in 2023: € 3,4 mln.

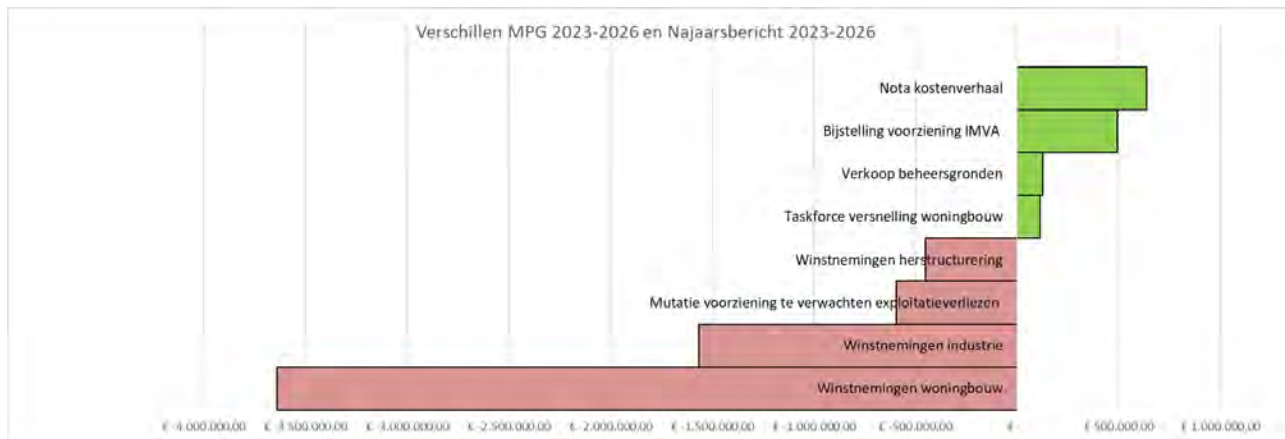
In de Programmabegroting 2023-2026 is besloten om de ABR in 2023 met € 3,4 miljoen af te romen. Dit bedrag wordt gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de jaren hierna kan er naar verwachting niet afgeroomd worden vanuit de ABR. Dit omdat de ABR in 2022 onder de grens van de minimale omvang is gekomen.

Conclusies verloop ABR

- Het komende jaar verwachten we een daling van de ABR naar € 1,9 miljoen. Dit komt door de afroaming van € 3,4 miljoen in 2023.
- Vanaf 2024 kan er tijdelijk niet afgeroomd worden vanuit de ABR.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen veelal 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. Het is niet de verwachting dat de IMVA-projecten een (groot) positief effect hebben op de ABR.
- Projecten kennen, afhankelijk van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd. Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is het zaak om 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. Hiervoor hebben we bij de afroaming in 2022 van de ABR € 10 miljoen gereserveerd in de reserve binnenstedelijke transformatie.

4.5 Het jaar 2022: verschillen tussen Najaarsbericht en MPG

De ABR is per 1-1-2023 ongeveer € 4,9 miljoen lager dan de prognose in het Najaarsbericht. Dit komt met name door de volgende mutaties. Groen betekent een voordeel ten opzichte van het Najaarsbericht, rood betekent een nadeel ten opzichte van het Najaarsbericht.



Hieronder volgt een tekstuele toelichting op bovenstaande verschillen. Alleen verschillen van meer dan € 100.000 ten opzichte van het Najaarsbericht worden tekstueel toegelicht. Positief is een beter resultaat ten opzichte van het Najaarsbericht. Negatief is een slechter resultaat dan waarvan is uitgegaan bij het Najaarsbericht.

Voordelig effect

Nota kostenverhaal (€ 635.609 voordelig)

Er zijn minder kavels verkocht dan waar vanuit werd gegaan bij het Najaarsbericht. Dit heeft als gevolg dat er minder afgedragen is op basis van de nota kostenverhaal vanuit de grondexploitaties aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 492.548 voordelig)

Vanuit deze voorziening betalen we de kosten van mogelijk nieuwe grondexploitaties die niet tot een BIE leiden. Als deze plannen wel de status krijgen van BIE, dan worden de kosten overgeboekt naar de nieuwe grondexploitatie. Indien de plannen niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. De verlaging van de voorziening wordt veroorzaakt door afboekingen. De projecten Schaepskooi en Walkwartier, locatie TBL zijn afgesloten, conform besluitvorming bij het Najaarsbericht 2022, als IMVA's, dit worden geen BIE's. De gevormde voorziening voor deze twee projecten is derhalve volledig ingezet. Ook heeft er een afboeking plaatsgevonden met betrekking tot het voormalig belastingkantoor (overschrijding 5 jaarstermijn en kostensoortenlijst Bro).

Bijstelling verkoop beheersgronden (€ 127.174 voordelig)

De gemeente heeft in 2022 meerdere onroerende zaken verkocht. Conform het beleid wordt de koopsom, minus de boekwaarde, aan de ABR toegevoegd.

Taskforce versnelling woningbouw (€ 113.091 voordelig)

In mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 400.000 vanuit de ABR 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. Het restant budget daaromtrent bedroeg per 2022 € 165.923 en daarvan is werkelijk € 52.832 uitgegeven.

Nadelig effect

Winstneming Herstructurering (€ -452.959 nadelig)

Ten opzichte van het Najaarsbericht is de winstneming herstructurering afgenomen. Dit komt voor € 0,4 miljoen door het project Elzeneind Slowcare. Bij Elzeneind Slowcare is het resultaat verslechterd doordat de verkoopopbrengst naar beneden is bijgesteld op basis van de grondwaarde huidige planuitwerking gymzaal Elzeneind.

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ -593.629 nadelig)

De exploitatieverliezen zijn ruim € 0,6 miljoen hoger dan geraamd bij het Najaarsbericht. De belangrijkste verschillen bestaan uit Winkelcentrum de Ruwert, Talentencampus en Centrumplan Lith.

- Winkelcentrum de Ruwert: Het resultaat is verslechterd met € 0,7 miljoen omdat de sloopkosten van het pand D'n Iemhof hoger zijn uitgevallen i.v.m. de aanwezigheid van asbest. Omdat nog ongeveer de helft van het pand gesloopt moet worden in de toekomst, zijn er ook nog extra sloopkosten geraamd. Er is een nieuwe besteksraming voor de civiele werken, die hoger uitvalt door de indexatie. En daarnaast is de doorlooptijd van het project verlengd, waardoor er extra plankosten en uren voor VAT (Voorbereiding, administratie en toezicht) zijn geraamd en ook de parameters voor kostenstijgingen meer invloed hebben.

- Talentencampus: Het resultaat is verslechterd met € 0,1 miljoen omdat de kosten voor het bouwen woonrijp maken van het openbaar gebied zijn toegenomen door de oplopende inflatie. Opbrengsten voor de nog te verkopen grond zijn juist voorzichtiger ingeschat.
- Centrumplan Lith: Het resultaat is verslechterd met 0,1 miljoen door het verhogen van de plankosten gezien de nog te doorlopen ruimtelijke procedure en een extra indexatie van de civiele ramingen.
- Centrumplan Berghem: Het resultaat ten opzichte van het Najaarsbericht is verbeterd met € 0,4 miljoen. Dit komt doordat de pandeigenaar zijn eigendom zelf gaat herontwikkelen. Door de zelfrealisatie is het niet meer noodzakelijk dat de gemeente verwevingen doet om extra parkeerplaatsen te realiseren. De opgenomen posten voor het verwerven vallen daarom vrij. De kosten voor het herstructureren van het openbaar gebied zijn opgelopen.

De overige wijzigingen binnen de complexen (zowel positief als negatief) hebben hoofdzakelijk te maken met kleine planwijzigingen, inflatie en bijstellingen van de plankosten.

Winstnemning Industrie (€ -1.564.024,46 nadelig)

Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht wordt (deels) veroorzaakt door het project de Geer Oost-Zuid. De opgenomen kostenpost voor het compenseren van de ophoogkosten is afgebouwd. We verwachten de grondexploitatie in de loop van 2023 af te sluiten. Verder werd bij het Najaarsbericht verwacht dat er in 2022 bij het project Vorstengrafdonk € 1,6 miljoen meer winst genomen kon worden. Deze winst verwachten we nog steeds alleen nu is de verwachting dat de winst in 2023 genomen wordt. Dit heeft te maken met het feit dat de geraamde opbrengsten 2022 niet zijn gerealiseerd. Deze opbrengsten verwachten we nu in 2023. Hierdoor kan er in 2022 minder winst genomen worden.

Winstnemning woningbouw (€ -3.641.353 nadelig)

De lagere winstnemning van de woningbouw wordt vooral veroorzaakt door de projecten Wilgendaal, Piekenhoef, Oijense zij en Liesdaal.

- Wilgendaal: Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht is met € 1,5 miljoen verslechterd. Dit komt door een lagere winstnemning en omdat er in het verleden te veel winst is genomen. Het resultaat is verslechterd met € 1,7 miljoen omdat er nieuwe bestekramingen zijn toegevoegd voor de civiele werken. Daarnaast zijn er uren voor plankosten toegevoegd, omdat de raming voor de toekomst ontoereikend was. Over het algemeen geldt dat de kostenstijgingen een grote rol spelen in de verslechtering van het resultaat. Aan de opbrengstenkant hebben we ook twee tegenvallers: de werkelijke verkaveling wijkt af van de verkaveling die was opgenomen, waardoor er minder vierkante meters uitgeefbaar zijn en de grondprijs voor de sociale huurwoningen valt lager uit. Verder wordt de te veel genomen winst teruggedraaid in 2022. Het gaat om een bedrag van € 0,6 miljoen. Dit heeft een nadelig effect op het totaal van de winstnemning woningbouw.
- Piekenhoef: Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht is verslechterd met € 0,2 miljoen. Dit komt door de POC-methode. De tussentijdse winstnemning is lager uitgevallen dan geraamd bij het Najaarsbericht. Deze winst wordt op een later moment genomen.
- Oijense zij: Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht is verslechterd met € 1,4 miljoen. Dit komt door de POC-methode. De tussentijdse winstnemning is lager uitgevallen dan geraamd bij het Najaarsbericht. Deze winst wordt op een later moment genomen.
- Liesdaal: Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht is verslechterd met € 0,2 miljoen. Als door enige reden het verwachte winstpercentage daalt, zal een teveel aan reeds genomen winsten teruggestort worden om het ontstane verschil weer af te dekken. Dit heeft een nadelig effect op het totaal van de winstnemning woningbouw, daarom wordt deze winst in 2022 teruggedraaid.
 - o Het resultaat is verslechterd met € 0,5 miljoen. Dit komt door een verhoging van de civiele kosten (geactualiseerde deelraming, circa € 266.000), hogere kostenstijging door aangepaste percentage kostenstijging (circa € 258.000) en minder opbrengstenstijging door aangepaste percentage opbrengstenstijging (circa € 310.000). Gezien de lange doorlooptijd van dit project heeft het (op portefeuilleniveau) aanpassen van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging relatief veel impact. Verder is bij het project Liesdaal in het verleden te veel winst genomen, daarom wordt deze winst in 2022 teruggedraaid. Het gaat om een bedrag van € 0,2 miljoen. Dit heeft een nadelig effect op het totaal van de winstnemning woningbouw.

4.6 Winst- en verliesnemingen

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 pas 15% winst is genomen, nemen we het verschil tussen de 15% en 18,2% als tussentijdse winstneming.

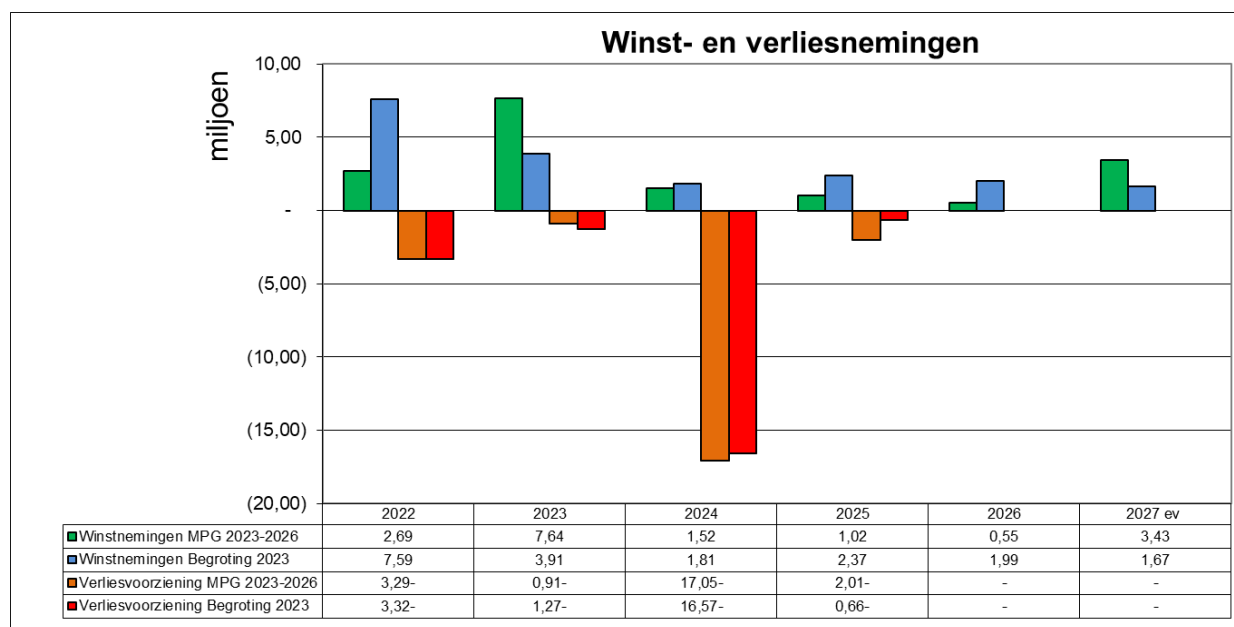
Op basis van de POC-methode is er in 2022 € 2,7 miljoen aan winst binnen de grondcomplexen. Hier staat ook € 0,9 miljoen aan terugdraaiing van winst bij drie complexen tegenover in verband met teveel genomen winst in het verleden. Vanaf 2023 tot en met 2033 verwachten we nog netto € 14,2 miljoen aan winst te kunnen nemen. De grootste bijdrage in de winstnemingen wordt geleverd vanuit de projecten Vorstengrafdonk, Piekenhoef, Wilgendaal, Liesdaal, 't Veld Geffen en Oijense Zij.

Verliesneming

In 2024 is een piek zichtbaar in de verliesneming. Deze verliesneming wordt voor € 14,2 miljoen veroorzaakt door het te nemen verlies van het Walkwartier. Om dit verlies te dekken is er reeds een verliesvoorziening getroffen.

Overzicht van de Winst- en verliesnemingen in de komende periode

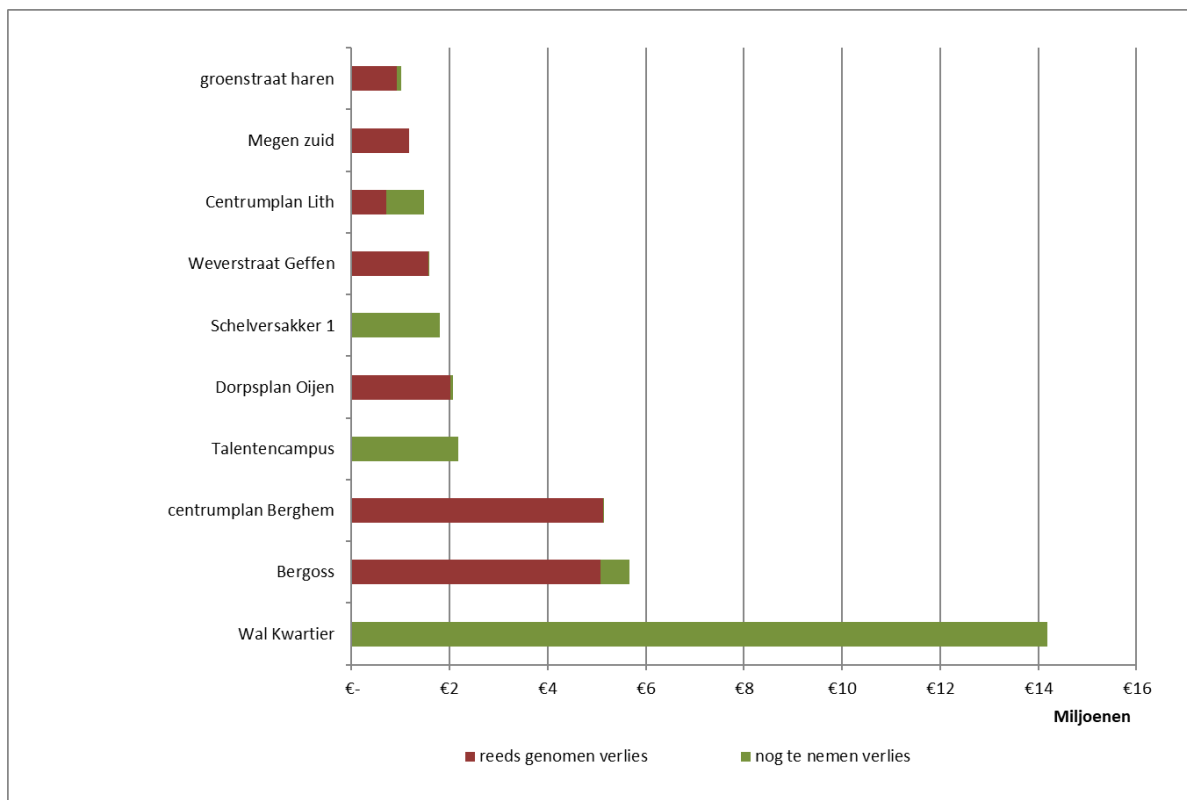
De onderstaande grafiek geeft een overzicht van de winst- en verliesnemingen binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



Verliesvoorziening

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. De totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt per 1-1-2023 circa € 19,2 miljoen.

In de volgende grafiek zijn de voorziene verliesnemingen per 1-1-2023 (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 IV.



De toekomstige verliesnemingen zijn de werkelijke afboekingen van het bij de grondexploitatie berekende verliezen. Deze verliezen zijn reeds gedekt vanuit de voorziening te verwachten exploitatieverliezen.

Conclusies: Winst- en verliesneming

- In 2024 is er een piek wat betreft verliesneming, dit komt doordat in 2024 de verliesneming van het Walkwartier wordt voorzien.
- Na 2023 volgt er minder winst uit de grondexploitatie. Dit komt omdat veel grondexploitaties aflopend zijn en de kosten zijn gestegen voor de aanleg van het openbaar gebied.

4.7 Geïnvesteed vermogen / boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2023 is € 79,6 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld onder de beheercomplexen, bedrijventerrein Heesch-West, de IMVA's en de complexen die aangemerkt zijn als Bouwgrond in exploitatie (BIE). Het project Heesch-West is een gemeenschappelijke regeling met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. In dit project participeert de gemeente Oss voor 30%. Het benoemde bedrag is dan ook 30% van de huidige boekwaarde van het project.



Onderstaande tabel geeft de verschillen weer met de boekwaarde van 1 januari 2022. In bijlage I, tabel III staat een onderbouwing van de verschillende posten.

	per 1 januari 2022	mutatie 2022	per 1 januari 2023
Beheercomplexen	36,1	1,0	37,1
IMVA's	2,2	1,8	3,9
Heesch-West	22,5	1,8	24,3
Bouwgrond In Exploitatie	18,9	-4,6	14,3
Totaal	79,7	-0,1	79,6

*afgerond in miljoenen
euro's

Wat valt op?

- De boekwaarde bij de beheercomplexen is verhoogd met € 1 mln. Dit komt door een hogere boekwaarde op erfpachtgronden woningbouw.
- De wijziging in de boekwaarde IMVA's is vooral ontstaan door een toename in de plankosten van het project Klein Amsteleind en Groot Amsteleind. De IMVA's Schaepskooi en Walkwartier, locatie TBL zijn afgeboekt omdat deze IMVA's zijn afgesloten.
- Het aandeel van de gemeente in de mutatie van de boekwaarde bij Heesch-West is € 1,8 mln. De totale boekwaarde bij Heesch-West bedraagt € 80,9 mln. Het aandeel van de gemeente Oss hierin is 30%.
- De boekwaarde van de BIE's is met € 4,6 miljoen verlaagd.

4.8 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Vennootschapsbelasting wordt ook wel Vpb genoemd en wordt geheven over de winst die een onderneming maakt. Het grondbedrijf is in dit kader belastingplichtig. Eind 2022 is bekend geworden dat we € 436.000 Vpb moeten betalen over het jaar 2020. Verliezen zijn verrekenbaar te weten één jaar terug en onbeperkt voorwaarts. In afwachting van de aangifte over 2021 zijn we ervan uitgegaan dat we de aanslag 2020 zouden kunnen verrekenen. Derhalve hebben we de aanslag 2020 niet verwerkt in de jaarrekening 2022.

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 inzicht 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.

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 inflatie en een lagere grondprijs). Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse dekken we in principe 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 in principe altijd afgedekt kunnen worden met de ABR. Als de stand van de ABR hoger is dan de noodzakelijke dekkingsgraad, kan het meerdere worden afgeroomd.

Risicobeheer

Een goed onderbouwde grondexploitatie is de basis van een goede beheersing van de risico's. De risico's met een kans van optreden groter dan 50% worden opgenomen in de grondexploitatie. De risico's met een kleinere kans van optreden worden geïnventariseerd en gekwantificeerd. We ramen de risico's op drie niveaus:

1. Opgenomen in de grondexploitatie:
 - a. Risico's met een kans van optreden groter dan ($>$) 50% worden opgenomen in de grondexploitatie.
2. Project specifiek:
 - a. Risico's met een kans van optreden kleiner dan ($<$) 50% worden meegenomen bij de Monte Carlo analyse en worden opgenomen in de rapportage van het weerstandvermogen.
3. Monte Carlo:
 - a. Sensitiviteiten en macro-economische risico's worden geraamd met de Monte Carlo analyse en opgenomen in de rapportage van het weerstandvermogen.

De Macro economische risico's zijn uitgewerkt in de volgende twee scenario:

Basis scenario: Recessie

- Grondprijzen blijven hetzelfde:
 - o Effect: geen opbrengstenstijging.
- Woningverkopen lopen terug:
 - o Effect: ontwikkelaars vertragen in uitgifte en nemen gronden later af.
- ECB gaat inflatie te lijf, markttrentes lopen op:
 - o Effect rentekosten voor gemeente wordt hoger.
- Inflatie loopt terug door verminderde vraag, maar blijft aan de hoge kant:
 - o Effect kostenstijging loopt langzaam terug.

Voor 50% meegenomen in het Monte Carlo model

Worst case scenario: diepe recessie:

- Grondprijzen dalen:
 - o Effect: opbrengstendaling.
- Woningverkopen lopen terug:
 - o Effect ontwikkelaars vertragen in uitgifte en nemen gronden later af.
- ECB gaat inflatie te lijf, markttrentes lopen op:
 - o Effect rentekosten voor gemeente wordt hoger.
- Inflatie blijft hoog door schaarste, en hoge energie prijzen:
 - o Effect: kostenstijging blijven hoog

Voor 50% meegenomen in het Monte Carlo model

De sensitiviteiten zijn basis van inschatting en ervaring en verwerkt in de onderstaande breedte:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • Plan-en onderzoekskosten | min 0% - max 20% |
| • Verwervingen | min 0% - max 10% |
| • Openbare werken | min -10% - max 20% |
| • Sanering | min 0% - max 10% |
| • Verkopen | min -5% - max 5% |

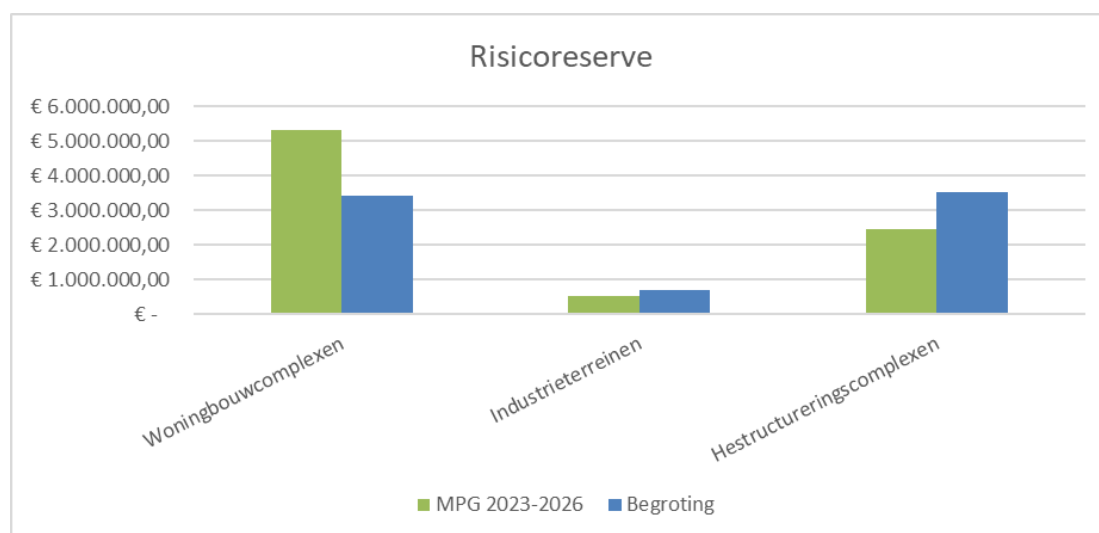
Monte Carlo simulatie

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.

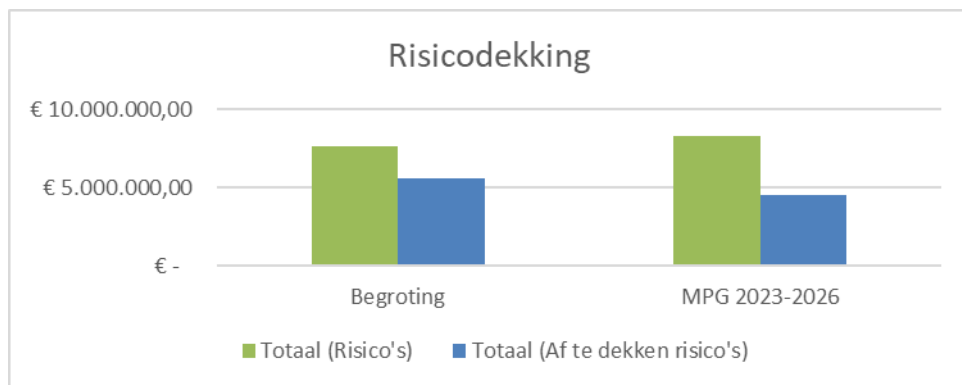
Risicoreservering

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 € 8,4 miljoen. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven. De risico's bij de woningbouwcomplexen zijn bij het MPG hoger ingeschat dan bij het Najaarsbericht. Dit komt met name door veranderende economische omstandigheden



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 € 8,4 miljoen af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevendende projecten.

- Projecten met een tekort: als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten direct genomen worden. De risico's van de projecten met een tekort moeten daarom direct vanuit de ABR betaald kunnen worden. Het risicoprofiel van alle verliesgevendende projecten is circa € 3,2 miljoen (1-1-2023).
- Projecten met winst – conjuncturele risico's: Dit zijn risico's als gevolg van de economische situatie van Nederland, zoals lagere verkoopprijzen, vertraging, andere rentestanden, inflatie, 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 winstgevendende projecten geldt per 1-1-2023 een risicoprofiel van € 5,2 miljoen.



Per 1-1-2023 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 5,2 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.

Resultaten en risico's basis scenario en worst case scenario

Basis scenario											
Type marktrisico	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
uitgiftevertraging(jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rentestijging(%)	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
opbrengstenstijging(%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging(%)	0	0	-1	1	1	1	1	1	1	1	1
Worst case scenario											
Type marktrisico	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
uitgiftevertraging(jaar)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
rentestijging(%)	1	2	2,5	3	1	1	1	1	1	1	1
opbrengstenstijging(%)	0	0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
kostenstijging(%)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

De effecten van twee scenario's op de eindwaarde staan in de onderstaande tabel:

Marktrisico's	Basis scenario	Worst case scenario
Uitgiftevertraging	-116.837	-205.898
Kostenstijging	-214.770	-1.805.956
Opbrengstenstijging/daling	0	-319.282
Rentestijging	-145.907	-478.379
Totaal	-477.515	-2.809.514

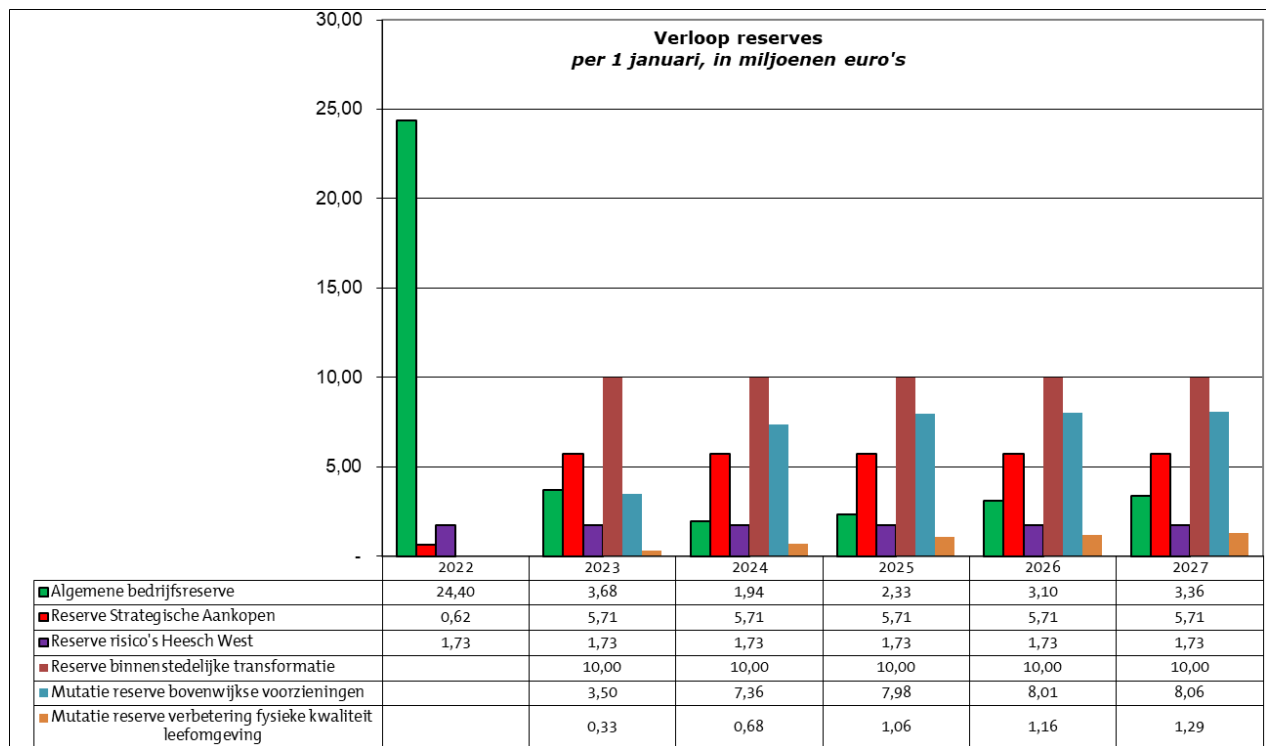
Nog te openen (toekomstige) grondexploitaties (in voorbereiding onder de IMVA) maken geen onderdeel uit van deze voorstaande doorrekening.

5.1 Kosten IMVA

De gemaakte (plan)kosten 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.

5.2 Reserves

Het hieronder staande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per reserve. De stand van 2023 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2023. De standen voor de jaren 2024 tot en met 2027 zijn een inschatting. Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I, tabel VI treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



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. Uit de grafiek volgt een fors dalende ABR per 1 januari 2023. Dit komt met name door de afroaming van € 18,2 miljoen in 2022. Dit conform besluitvorming vaststelling programmabegroting 2022-2025. In 2023 is te zien dat de ABR nog verder afneemt, dit komt door afroaming van € 3,4 miljoen in 2023 ten gunste van de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Reserve risico's Heesch–West

De exploitatieberekening van Heesch West wordt gemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. Naast deze berekening hebben wij zelf een risicoanalyse uitgevoerd. 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 € 1,73 miljoen. Omdat Heesch West geen Osse grondexploitatie betreft, is een afzonderlijke reserve gevormd.

Reserve Strategische aankopen

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. Ook worden de rentekosten over het aankoopbedrag uit deze reserve betaald. De reserve bedroeg per 1-1-2022 € 0,62 miljoen. In 2022 is een storting van € 5,1 miljoen gedaan vanuit afroaming ABR. Hierdoor is de stand van de reserve per 1-1-2023 € 5,7 miljoen. Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. Per jaar wordt een afweging gemaakt of er een storting vanuit de ABR plaatsvindt.

Reserve binnenstedelijke transformatie

Dit is een nieuwe reserve. In 2022 is er een bedrag van € 18,2 miljoen afgeroomd uit de ABR. Een deel van dit bedrag wordt in de nieuwe reserve binnenstedelijke transformatie gestort. Dit bedrag is 10mln. De reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaves op te vangen. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

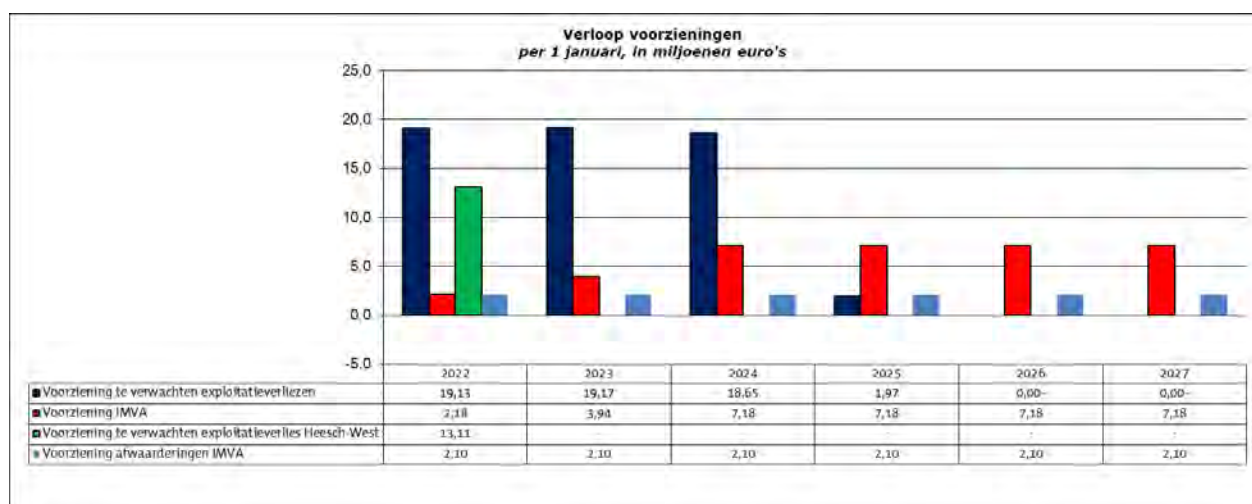
De reserve bovenwijkse voorzieningen is gevuld door een storting vanuit het ABR (afroming) in 2022 voor een bedrag van € 3,074 miljoen en door de afdracht bovenwijkse voorzieningen vanuit de grondexploitaties voor een bedrag van € 0,4 miljoen. De beginstand van deze reserve bedraagt per 1-1-2023 € 3,5 miljoen. Vanuit kostenverhaal op basis van anterieure overeenkomsten hebben we in 2022 nog vrijwel geen ontvangsten gehad.

Reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving

De mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving wordt gevuld vanuit de bovenwijkse netwerkvoorzieningen. Het bedrag van de afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen komt bijna volledig voort uit de grondexploitaties. De beginstand van deze reserve is per 1-1-2023 € 0,3 miljoen. Ook hier geldt dat in 2022 nog vrijwel geen bijdragen zijn ontvangen vanuit kostenverhaal op basis van afgesloten anterieure overeenkomsten.

5.3 Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De stand van 2023 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2023. De standen voor de jaren 2024 tot en met 2027 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I, tabel VI treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



Voorziening te verwachten exploitatieverliezen

Dit is een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Door jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties kunnen er uiteraard elk jaar mutaties plaatsvinden. Bij afsluiting van het betreffende complex vindt er pas daadwerkelijk een onttrekking plaats uit de voorziening ter hoogte van het verlies.

Voorziening IMVA

Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte onderzoekskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West

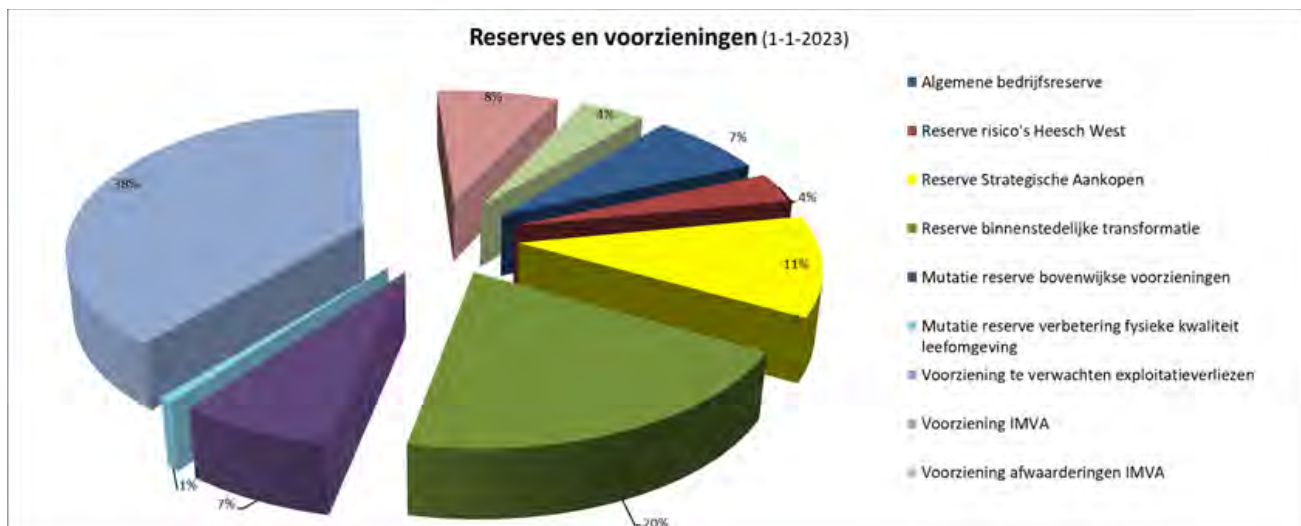
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch West op te vangen. Het bestemmingsplan Heesch West is begin 2022 vastgesteld door de gemeenteraden. Op grond daarvan is in april 2022 deze voorziening over gedragen aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West. Afhankelijk de jaarlijks te actualiseren grondexploitatieberekeningen Heesch West zal moeten blijken of we de komende jaren aanvullende bijdragen moeten betalen of eventueel geld terugkrijgen.

Voorziening afwaarderingen (I)MVA

Deze voorziening geldt voor een tijdelijke correctie op materiele vaste activa ten behoeve van (toekomstige) grondexploitaties. Hierdoor kan de volledige boekwaarde van de activa te zijner tijd ingebracht worden bij een eventuele grondexploitatie. Bij activa waarvan de bestemming verandert moet de actuele waarde bepaald worden. Indien de actuele waarde duurzaam lager is dan de boekwaarde (aankoopbedrag) dan wordt de waardedaling als verlies ten laste van het resultaat verantwoord. Dit doen we via deze voorziening bijzondere waardevermindering. De stand per 1-1-2023 bedraagt € 2,1 miljoen. Dit bedrag bestaat uit € 0,38 miljoen voor gronden Stationskwartier Ravenstein en voor € 1,7 miljoen ten behoeve van het Hooghuis Ravenstein. Deze oude school is niet meer functioneel in gebruik en derhalve is de boekwaarde afgezonderd in deze voorziening.

5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 50,17 miljoen aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2023). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. De voorziening Heesch West is in 2022 overgedragen aan de GR Heesch West. Per 1-1-2023 hebben we dan ook één grote voorziening minder. De verdeling die overblijft is te zien in navolgende cirkeldiagram. Zo beslaat op 1-1-2023 de ABR 7% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 38% van het totaal.



6

Grondbedrijf naar de toekomst



6 Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich de komende jaren tot een ondernemende woon- en werkgemeente met ruim 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken is het nodig om elk jaar een toevoeging van 500 tot 600 woningen te realiseren. Meer woningen betekent ook meer voorzieningen en ruimte voor economische groei.

Wij zijn continu bezig met zoeken naar mogelijkheden om de financiële positie van het grondbedrijf te verbeteren. Dit is een doorlopend proces. Om de verkoop van de kavels voor woningen en bedrijven te optimaliseren, lopen de volgende initiatieven.

- Wonen in Oss: Oss kent al enkele jaren een brede samenwerking voor de Osse woningmarkt. Onder de noemer Wonen in Oss werken verschillende partijen samen om de belangen en toekomst van de Osse woningmarkt in kaart te brengen. Het gezamenlijk doel is het versterken van de kracht van het Osse wonen.
- Zelfbouwcoach: Wanneer we als gemeente kavels aan particulieren en CPO-groepen verkopen, komt er veel informatie op deze inwoners af. Wij helpen hen in het proces met de gemeente. Hiervoor hebben wij zelfbouwcoaches in dienst.

6.1 Gronduitgifte

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een complete stad waarin werken, wonen en recreëren in balans zijn. Hiertoe is de ambitie om in de periode 2020 – 2040 ca 8.500 nieuwe woningen toe te voegen. Een groot deel hiervan vind plaats binnen plannen van de gemeente. Hiervoor zijn verschillende binnenstedelijke herstructureringslocaties in beeld (bijvoorbeeld voormalig belastingkantoor, Euterpepark, Raadhuislaan Zuid), maar ook uitbreidingswijken als Amsteleind en Stationskwartier Ravenstein.

Ook de locaties voor (nieuwe) bedrijven zijn vrijwel opgedroogd. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit waarin zowel wordt gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen, als naar uitbreidingsmogelijkheden.

Bij de uitgifte van gronden voeren wij een open en transparant proces, wat in lijn is met de Didam-uitspraak uit 2021. Dit houdt in dat we de voorgenomen verkopen vooraf publiceren op de gemeentelijke website. Daar waar we direct aan één gegadigde verkopen, wordt dit op dezelfde website medegedeeld.

6.2 Actieve grondpolitiek

Om de ambities op het gebied van woningbouw en bedrijventerrein te realiseren wordt door de gemeente zowel aan inbreidings- als uitbreidingslocaties gewerkt. Om de woningbouw- en industrieopgave te realiseren voert de gemeente een actief grondbeleid in.

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 actief grondbeleid te kunnen voeren is het van belang dat de gemeente voldoende grondposities bemachtigt. Hiervoor is het van belang dat de gemeente de mogelijkheid heeft om een actief aankoopbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen realiseren is de reserve strategische aankopen ingesteld.

6.3 Veranderende (macro-)economische omstandigheden

De veranderingen in wereld leiden tot veel (consument)onzekerheid. De energieprijzen zijn nog niet stabiel, grondstofkosten blijven stijgen en hypotheekrenten staan onder druk door een stijgende hypotheekrente. De eerste twee zaken vertalen zich in hogere kosten binnen de grondexploitaties, waardoor minder winst genomen kan worden. Wat uiteindelijk tot gevolg heeft dat de ABR lager wordt. Het laatste punt raakt de consument op de woningmarkt. Het krijgen van een hypotheek wordt hierdoor beperkt.

6.4 Nota kostenverhaal

In december 2021 heeft de raad de nieuwe nota grondbeleid en grondprijnsbeleid samen met de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit betekent dat er fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen plaatsvinden. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. In 2022 zijn de bovenwijkse- en netwerkvoorzieningen gevuld vanuit de grondexploitaties. Bij de bovenwijkse voorziening ging dit om een bedrag van € 430.898 en bij de netwerkvoorzieningen om een bedrag van € 328.511.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I Cijfers op projectniveau

I. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de afgelopen twee jaar en de prognose voor de komende vier jaar per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Het gaat hier om bouw kavels die de gemeente verkoopt aan particulieren (zelfbouwers) en aan ontwikkelaars (projectmatige bouw). Gronden die marktpartijen op eigen grond, in eigen beheer ontwikkelen, nemen we niet mee in dit overzicht.

Lopende grondexploitaties	2021	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
Gronduitgifte in aantal kavels	222	221	189	261	69	279
80110 Bergoss & Sheddaken						
80120 Koornstraat Begijnenstraat				108		
80140 Elzeneind Slowcare			30			
80190 Centrumplan Berghem		40				
80200 Talentencampus Oss			74	121		
80220 Megen Zuid						
80230 Groenstraat Haren				4		
80240 De Kolk Ravenstein						
80260 Wal Kwartier Oss		135				
80310 Piekenhoef	1	1	0	0	0	
80330 Wilgendaal 2-4	14	7	43	13	3	
80390 Soos 66						
80420 Spaander Straatsche Akkers						
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat			21			
80520 Horzak- Noord			1			
80530 Oijense Zij Noord	191	25	2			
80590 Restcomplex woningbouw						
81120 Centrumplan Lith	15			10		
81140 Dorpshart Oijen						
81400 Lith Oost		12	0	0		
81420 Liesdaal 2 en 3	1	1	11	3	6	29
82110 Centrumplan Geffen						
82310 Oude Baan						
82320 Verlengde De Run						
82330 Weverstraat						
82340 Den Herd Geffen			3	2		
82350 Leiweg 3 Geffen			2			
82360 Heesterseweg Geffen			2			
82370 Uitbreiding t'Veld Geffen		0			60	250

Naast de lopende grondexploitaties zijn er ook projecten in voorbereiding (IMVA's). Dit zijn nog zachte plannen waar nu aan gewerkt wordt.

IMVA	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
	0	214	317	500	2.950
80130 Marsna Casella				9	
80440 Voormalig belastingkantoor		199			
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid			240	240	
80540 Klein Amsteleind				150	600
80550 Sportpark Marcharen		15	20	20	
80560 Groot Amsteleind					2.250
81150 Hooghuis Ravenstein				21	
81160 Vidi Reo			7		
81460 Stationskwartier Ravenstein			50	100	150

II. Details verkopen - industrie

Industriegrond

In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van de afgelopen 2 jaar en de prognose voor de komende vier jaar. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Industrieterreinen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 en verder
Gronduitgifte in m2	98.611	3.650	52.825	1.500	0	0
80310 Piekenhoef	8.000	3.650	1.500	1.500		
80620 De Geer Oost-Zuid	14.262					
80630 Vorstengrafdonk	74.696		46.517			
80660 De Bulk 2-3						
80690 Danenhoef Zuid	1.653					
80720 Crematorium Oss			4.808			

III. Boekwaarden complexen

Een positief bedrag betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn en een negatief bedrag betekent dat er meer opbrengsten zijn dan kosten.

Boekwaarde (beheercomplexen)

Beheercomplexen	1 januari 2022	mutatie 2022	1 januari 2023
Verhuurde gronden en gebouwen	274.530		274.530
Beheerscomplexen	7.775.472	-381.197	7.394.275
Erfpachtsgronden industrieterreinen	21.740.206	-399.874	21.340.332
Erfpachtsgronden woningbouw	6.321.164	1.755.829	8.076.993
totaal	36.111.372	974.758	37.086.130

Boekwaarde (IMVA)

IMVA	1 januari 2022	mutatie 2022	1 januari 2023
6810090 herstructureringsplannen			
80130 Marsna Casella		2.466	2.466
80260 Centrum V&D-locatie (TBL)	307.529	-307.529	
80410 Schaepskooi	64.385	-64.385	
80440 vm belastingkantoor	680.796	7.226	688.021
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid	121.045	212.904	333.949
81150 & 81160 Hooghuis & Vidi Reo Ravenstein	65.733	55.988	121.721
6810090 woningbouwcomplexen			
80540 Klein Amsteleind	108.205	936.143	1.044.348
80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen	83.995	118.891	202.886
80560 Groot Amsteleind	581.702	565.626	1.147.328
81460 Stationskwartier Ravenstein	163.462	237.786	401.248
totaal	2.176.852	1.765.115	3.941.967

Boekwaarde (Heesch-West)

Heesch-West	1 januari 2022	mutatie 2022	1 januari 2023
6810090 industrieterreinen			
Heesch-West	22.533.065	1.751.433	24.284.498
totaal	22.533.065	1.751.433	24.284.498

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2022	mutatie 2022	1 januari 2023
6320010 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	489.401-	679.445	190.044
80120 Koornstraat	305.749	120.138	425.887
80140 Elzeneind-Slowcare	380.852-	378.456	2.396-
80190 Centrumplan Berghem	1.661.252-	-1.049.333	2.710.585-
80200 Talentencampus Oss	651.617	309.191	960.808
80220 Megen Zuid	333.415-	120.667	212.748-
80230 Groenstraat Haren	262.687	20.099	282.786
80240 De Kolk Ravenstein	301.872-	194.666	107.206-
80260 GREX Wal Kwartier	14.133.700	-1.032.484	13.101.216
80290 De Ruwert	205.627-	325.051	119.424
80390 Soos 66	28.763-	28.763	-
80430 Kapelaan Nausstraat	743.318	552.296	1.295.614
80450 Schelversakker 1	1.949.545	-1.949.545	-
81120 Centrumplan Lith	529.709	288.761	818.470
81140 Dorpshart Oijen	47.724-	13.677	34.047-
<i>subtotaal</i>	<i>15.127.418</i>	<i>-1.000.151</i>	<i>14.127.267</i>
6820000 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	158.226	-156.529	1.697
80330 Wilgendaal 2-4	1.863.313	-1.230.793	632.520
80520 Horzak- Noord	1.499.317-	293.224	1.206.093-
80530 Oijense Zij	7.020.929-	-2.780.391	9.801.319-
80590 Restcomplex woningbouw	-		
81400 Lith Oost	726.923-	-633.738	1.360.662-
81420 Liesdaal 2 en 3	1.026.215	-271.325	754.890
82330 Weverstraat Geffen	15.769-	15.769	-
82340 Den Herd Geffen	158.557	11.185	169.742
82350 Leiweg 3 Geffen	934.871	19.104	953.975
82360 Heesterseweg Geffen	1.391.780	178.110	1.569.890
82370 't Veld Geffen	3.170.432	377.201	3.547.633
<i>subtotaal</i>	<i>-559.546</i>	<i>-4.178.181</i>	<i>-4.737.728</i>
6320000 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	189.963-	12.899	177.064-
80630 Vorstengrafdonk	3.293.144	1.041.380	4.334.524
80710 Binnenhaven Elzenburg	519.591	-519.591	-
80720 Crematorium Oss	729.754	10.934	740.688
<i>subtotaal</i>	<i>4.352.525</i>	<i>545.623</i>	<i>4.898.148</i>
totaal	18.920.397	-4.632.709	14.287.687
totaal grondbedrijf	79.741.686	-141.403	79.600.283
Totaal grondbedrijf	79.741.686	-141.403	79.600.283
Heesch-west	22.533.065	1.751.433	24.284.498
Totaal excl. Heesch-west	57.208.621	-1.892.836	55.315.785

IV. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst en verliesnemingen van projecten die in 2022 tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen vanaf 2023 in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor een voorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen. Negatieve bedragen kunnen in 2022 ook bijstellingen van eerder genomen winsten zijn, dan horen ze bij de winsten en niet als verlies. Dit geldt voor de projecten Wilgendaal, Lith oost en Liesdaal.

BIE (uitvoeringsprojecten)	Gerealiseerd	prognose				
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev.
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss		-580.448				
80120 Koornstraat-Begijnenstraat				-349.277		
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	346.464	408.515				
80190 Centrumplan Berghem				-14.494		
80200 Talentencampus			-2.178.600			
80220 Megen Zuid		71.950				
80230 Groenstraat		-	-103325			
80240 De Kolk Ravenstein	3.982	4.578				
80260 Wal Kwartier			-14.179.671			
80290 De Ruwert				-870.310		
80390 Soos '66	7452					
80430 Kapelaan Nausstraat			-585.381			
80450 Schelversakker 1	-1.803.410					
81120 Centrumplan Lith				-778225		
81140 Dorpsplan Oijen		-52.875				
subtotaal	-1.445.511	-148.279	-17.046.977	-2.012.306		
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	427.302	525.108	156.832			
80330 Wilgendaal 2 Herpen	-565.981	463.234	313.011	145.415	74.088	76.677
80520 Horzak-Noord	40.294	52.689				
80530 Oijense Zij Noord	1.012.138	2.767.274	818.734	217.903		
80590 Restcomplex woningbouw	-3					
81400 Lith Oost	-98.840	12.461	6.355			
81420 Liesdaal 2 en 3	-248.289	118.142	69.566	93.256	75.400	1.222.770
82330 Weverstraat	-8.586					
82340 Den Herd Geffen		87.346	148.623			
82350 Leiweg 3 Geffen		-184.794				
82360 Heesterseweg Geffen		-42.052				
82370 Uitbreiding t'veld Geffen	5.392	10.539	6.030	566.732	400.311	2.132.785
subtotaal	563.427	3.809.947	1.519.150	1.023.306	549.799	3.432.232
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	5.677	71.691				
80630 Vorstengrafdonk	841.213	3.041.891				
80710 Binnenhaven Elzenburg	-567.988					
80720 Crematorium Oss		-46.336				
subtotaal	278.902	3.067.247				
totaal	3.436.640	928.266	-15.527.827	-12.291.004	-12.291.004	906.664

Totaal winstneming	€ 2.689.914	€ 7.635.419	€ 1.519.150	€ 1.023.306	€ 549.799	€ 3.432.232
Totaal verliesvoorziening	€ 3.293.097-	€ 906.504-	€ 17.046.977-	€ 2.012.306-	€ -	€ -

V. Totaalresultaat (eindwaarde)

Betreft de winst- en verliesneming per project. Dit betreft zowel het verleden (boekwaarde) als de toekomst.

Toelichting op genoemde waarde in het MPG 2023-2026 en de programmabegroting 2023-2026:

- Een negatief bedrag betekent dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten (een verlies).
- Een positief bedrag betekent dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. (een winst).

Toelichting op verschil:

- Een negatief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2023-2026 verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2023-2026.
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2023-2026 verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2023-2026

De grote afwijkingen > € 0,5 miljoen

- Gebiedsontwikkeling winkelcentrum de Ruwert: Langere doorlooptijd, sloopkosten hoger uitgevallen en nieuwe besteksraming die hoger uitvalt.
- Wilgendaal 2 Herpen: Plankosten opnieuw geraamd, nieuwe besteksramingen, verkaveling wijkt af waardoor er minder vierkante meters uitgeefbaar zijn en de grondprijs van sociale huur valt lager uit.
- Liesdaal: Verhoging civiele kosten, hogere kostenstijging en minder opbrengstenstijging.
- 't Veld Geffen: Stedenbouwkundigplan is aangepast, de uitgeefbare kavels zijn kleiner geworden hierdoor zijn de grondopbrengsten afgenomen en de kosten voor het openbaar gebied toegenomen.

Project	Begroting	MPG	Vershil
62401 Herstructureringsplannen			
Totaal 80110 Bergoss	-5.627.468	-5.658.156	-30.688
Totaal 80120 Koornstraat Begijnenstraat	-568.213	-585.670	-17.458
Totaal 80140 Elzeneindlocatie Slowcare	1.377.691	1.154.343	-223.348
Totaal 80190 centrumplan Berghem	-5.560.310	-5.136.359	423.952
Totaal 80200 Talentencampus	-2.045.999	-2.178.600	-132.602
Totaal 80220 Megen Zuid	-1.137.935	-1.107.645	30.289
Totaal 80230 groenstraat haren	-966.864	-1.021.339	-54.475
Totaal 80240 De Kolk Ravenstein	54.500	59.247	4.747
Totaal 80260 Walkwartier	-14.147.225	-14.179.671	-32.446
Totaal 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ru	-153.544	-870.310	-716.766
Totaal 80390 Soos 66 Oss	8.306	7.452	-854
Totaal 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	-535.181	-585.381	-50.200
Totaal 80450 Schelversakker 1	-1.811.326	-1.803.410	7.916
Totaal 81120 Centrumplan Lith	-1.362.990	-1.482.203	-119.214
Totaal 81140 Dorpsplan Oijen	-2.041.792	-2.066.682	-24.889
subtotaal	-34.518.349	-35.454.383	-936.034
62201 Woningbouwplannen			
Totaal 80310 Piekenhoef	27.957.680	28.088.777	131.097
Totaal 80330 Wilgendaal 2 Herpen	3.692.324	1.947.092	-1.745.232
Totaal 80520 horzak-noord	895.827	863.924	-31.903
Totaal 80530 Oijense Zij noord	5.193.910	5.722.883	528.973
Totaal 80590 restant complexen	575.505	575.505	
Totaal 81400 Lith Oost	174.489	94.257	-80.231
Totaal 81420 Liesdaal 2 en 3	2.687.607	1.846.898	-840.709
Totaal 82330 Weverstraat Geffen	-1.672.420	-1.580.786	91.634
Totaal 82340 Den Herd Geffen	301.052	235.969	-65.084
Totaal 82350 Leiweg Geffen	-153.521	-184.794	-31.273
Totaal 82360 Heesterseweg Geffen	-7.452	42.052	49.504
Totaal 82370 Uitbreiding t'Veld Geffen	4.096.218	3.121.789	-974.429
subtotaal	43.741.220	40.773.567	-2.967.654
62302 Industrieterreinen			
Totaal 80620 de geer oost-zuid	12.167.804	12.272.295	104.492
Totaal 80630 vorstengrafdonk	32.911.527	32.834.935	-76.592
Totaal 80710 Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)	-640.355	-567.988	72.367
Totaal 80720 Crematorium Oss	-33.671	-46.336	-12.665
subtotaal	44.405.305	44.492.907	87.602
totale winst- en verliesneming			
	53.628.176	49.812.090	-3.816.086

VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)

	2022			2023			2024			2025			2026			2027
	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	Endstand
Bedrijfsreserves																
1 Algemene bedrijfsreserve (740002)	24.395.304	282.986	-21.434.794	3.679.554	40.107	-1.776.083	1.943.578	21.185	368.589	2.333.352	25.434	738.864	3.097.650	33.764	229.621	3.361.035
1.1 Winstnemingen woningbouw			572.013			4.036.793			1.519.150			1.023.306			549.799	
1.2 Winstnemingen herstructurering			357.898			485.043										
1.3 Winstnemingen industrie			846.890			3.113.582										
1.4 Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-2.034.866													
1.5 Bijstelling voorziening IMVA			-2.312.451			-3.235.033										
1.6 Bijstelling verlengde de Run																
1.7 Verkoop beheersgronden // verkoopverh panden // verzk.			127.174													
1.8 Cam pagne "Wonen in Oss"						-2.500			-2.500							
1.9 Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School						-1.710.000										
1.10 Onttrekking Vennootschapsbelasting (VPB)																
1.11 Storting reserve strategische aankopen																
1.12 Afoming overschot ABR naar reguliere begroting			-18.174.000			-3.379.965										
1.13 Afoming ontwikkeling Kapelaan Nausstraat																
1.14 Hooghuis Ravenstein (gebouw)																
1.15 Niet verhaalbare kosten Heesch West																
1.16 Taskforce versnelling woningbouw			-52.832			-113.091										
1.17 Structuurvisies / Gebiedsvisies																
1.18 Haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-zuid																
1.19 Nota kostenverhaal			-759.409			-823.790			-1.000.938			-137.319			-173.055	
1.19.1 Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240)			-430.898			-474.619			-615.710			-36.407			-47.280	
1.19.2 Afdracht bovenwijkse netwer kvoorzieningen (6210250)			-328.511			-349.170			-385.228			-100.913			-125.775	
1.20 Rentekosten grondaankoop het Brand			-147.123			-147.123			-147.123			-147.123			-147.123	
1.21 Afboeking IMVA Gemeentehuis Geffen (geen IMVA meer)			289.769													
1.22 Aanvulling ABR vanwege extra nadeel Walkwartier (vanuit res. Stadshart)			288.200													
Totaal bedrijfsreserves	24.395.304	282.986	-20.998.736	3.679.554	40.107	-1.776.083	1.943.578	21.185	368.589	2.333.352	25.434	738.864	3.097.650	33.764	229.621	3.361.035
Overige reserves																
2 Reserve risico's Heesch West (742030)	1.733.700			1.733.700			1.733.700			1.733.700			1.733.700			1.733.700
3 Reserve strategische aankopen (742027)	623.700		5.083.426	5.707.126			5.707.126			5.707.126			5.707.126			5.707.126
3.1 Storting vanuit ABR (afoming 2022)			5.100.000													
3.2 Rente gronden Ravenstein			-16.574													
4 Reserve binnenstedelijke transformatie (742046)			10.000.000	10.000.000			10.000.000			10.000.000			10.000.000			10.000.000
5 Mutatie reserve bovenwijkse voorzieningen (742047)			3.504.898	3.504.898		3.854.584	7.359.482		615.710	7.975.192		36.407	8.011.598		47.280	8.058.878
5.1 Storting vanuit ABR (afoming 2022)			3.074.000			3.379.965										
5.2 Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240)			430.898			474.619			615.710			36.407			47.280	
5.2.1 GREX			430.898			474.619			615.710			36.407			47.280	
6 Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving (742048)			328.511	328.511		349.170	677.682		385.228	1.062.910		100.913	1.163.822		125.775	1.289.597
6.1 Afdracht bovenwijkse netwer kvoorzieningen (6210250)			328.511			349.170			385.228			100.913			125.775	
6.2 GREX			328.511			349.170			385.228			100.913			125.775	
Totaal overige reserves	2.357.400		18.916.835	21.274.235		4.203.755	25.477.990		1.000.938	26.478.928		137.319	26.616.247		173.055	26.789.301
Voorzieningen																
7 Voorziening IMVA (750007)	2.176.852		1.765.116	3.941.968		3.235.033	7.177.001			7.177.001			7.177.001			7.177.001
7.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			2.312.451			3.235.033										
7.2 - Bijstelling plankosten bestaande IMVA's																
7.3 - Correctie voorziening																
7.4 - Afboeking voorziening IMVA			-547.336													
8 Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (750009)	19.132.459	382.649	-345.118	19.169.991	383.400	-906.504	18.646.886	372.938	-17.046.977	1.972.847	39.457	-2.012.306	-2	-0		-2
80110 Bergoss	443.763	8.875			11.381	-580.448										
80120 Koornstraat Begijnenstraat	139.952	2.799			6.583			6.714			6.849	-349.277				
80190 centrumplan Berghem	259.817	5.196	-251.355		273			279			284	-14.494				
80200 Talentencampus	1.793.706	35.874	264.423		41.880			42.718	-2.178.600							
80220 Megen Zuid																
80230 groenstraat haren	37.434	749	61.130		1.986			2.026	-103.325							
80260 Wal Kwartier	12.724.879	254.498	649.680		272.581			278.033	-14.179.671							
80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	147.582	2.952	669.578		16.402			16.730			17.065	-870.310				
80390 Soos 66 Oss (extra mutatie)	142.389	2.848	-145.236													
80420 Spaander Straatsche Akkers																
80430 Kapelaan Nausstraat	365.578	7.312	189.761		11.253			11.478	-585.381							
80450 Schelversakker 1 (extra mutatie)	1.774.432	35.489	-6.510													
80451 Schelversakker 1 (extra mutatie)			-1.803.410													
80710 Binnenhaven Elzenburg (extra mutatie)	634.045	12.681	-78.738													
80711 Binnenhaven Elzenburg (extra mutatie)			-567.988													
80720 Crematorium Oss	10.822	216	34.389		909	-46.336										
81120 Centrumplan Lith	451.299	9.026	273.014		14.667			14.960			15.259	-778.225				
81140 Dorpsplan Oijen			51.838		1.037	-52.875										
81400 Lith Oost																
82110 Centrumplan Geffen (extra mutatie)																
82110 Centrumplan Geffen																
82330 Weverstraat Geffen	93.446	1.869	-86.730													
82110 Weverstraat Geffen (extra mutatie)			-8.586													
82350 Leiweg 3 Geffen	113.318	2.266	65.586		3.623	-184.794										
82360 Heesterseweg Geffen			41.228		825	-42.052										
9 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (750011)	13.105.794		-13.105.794													
9.1 - Aanvulling 2022			16.659													
9.2 - Uitbaling voorziening aan GR			-13.122.453													
10 Voorziening Afwaarderingen (I)MVA (750008)	2.102.440			2.102.440			2.102.440			2.102.440			2.102.440			2.102.440
10.1 Strategische gronden Ravenstein																
10.2 Hooghuis Ravenstein (gebouw)																
Totaal voorzieningen	36.517.546	382.649	-11.685.796	25.214.398	383.400	2.328.529	27.926.327	372.938	-17.046.977	11.252.288	39.457	-2.012.306	9.279.439	-0		9.279.439
Totaal generaal Grondbedrijf	63.270.250	665.635	-13.767.697	50.168.187	423.507	4.756.200	55.347.894	394.123	-15.677.450	40.064.567	64.891	-1.136.123	38.993.335	33.764	402.676	39.429.775

Bijlage II

Risicomanagement



Bijlage II Risicomanagement

Basisuitgangspunt nieuwe risicomethode

De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) wordt gevuld vanuit de grondexploitaties. Per project gaan we specifiek bekijken welke kansen en risico's wij verwachten en wat de impact daarvan is bij het betreffende project. De afwijkingen in de algemene parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijging en looptijd) gelden wel voor alle projecten.

Bandbreedtes bij de benoemde risico's

De meeste benoemde risico's vallen binnen bandbreedtes. Een risico kan zich voordoen. En als het risico zich voordoet, dan zijn de kosten tussen X en Y. Voorbeeld: de kans op een saneringsopgave is 50% en de kosten liggen tussen de € 50.000 en € 100.000.

Daarnaast kunnen de bedragen in de grondexploitatie hoger of lager uitvallen. De kosten voor b.v. infrastructurele werken worden geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte (b.v. $\pm 5\%$).

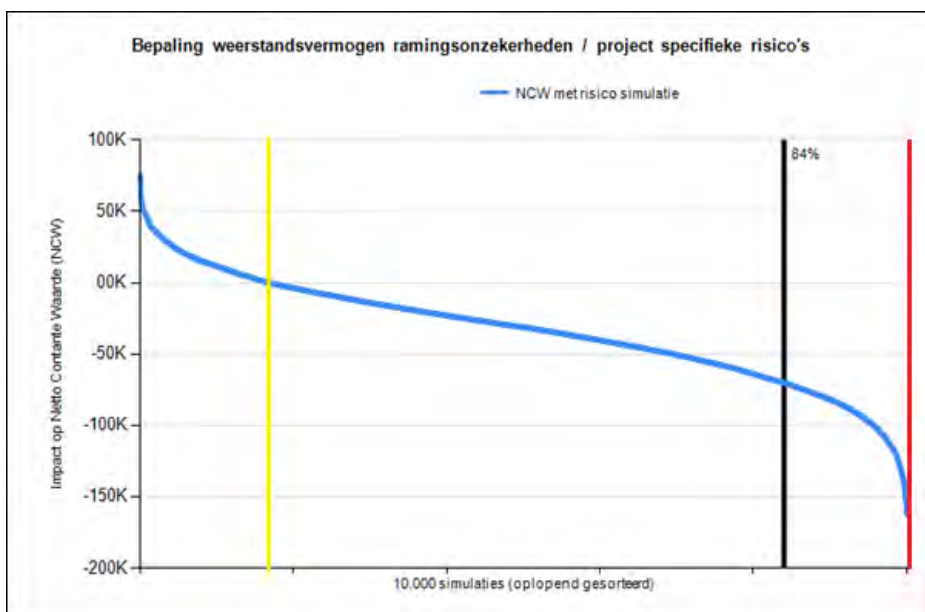
Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald (op basis van de voorschriften van het BBV) op 1,0% per jaar. Dit percentage kan in de toekomst hoger worden of wellicht nog lager.

Monte-Carlo methode

Het maximale risicoprofiel bepaal je door uit te gaan van de maximale kans en het maximale bedrag. Het is echter niet reëel om dit maximale risicoprofiel als uitgangspunt te kiezen voor je risicoreservering.

Een goede methode om te bepalen hoe hoog het risicoprofiel is, is de Monte-Carlo methode. De Monte-Carlo methode is een simulatietechniek waarbij grondexploitatie niet één keer maar 10.000 keer wordt doorgerekend. Elke simulatie gaat uit van andere uitgangspunten. Deze uitgangspunten komen voort uit de bandbreedtes die bij de risico-inventarisatie zijn bepaald.

Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft. Op deze wijze krijg je de uitkomsten van 10.000 scenario's in beeld. De theorie geeft vervolgens aan dat als je 84% van alle simulaties moet kunnen afdekken voor een goede risicobeheersing.



Dit voorbeeld geeft een uitkomst weer van een willekeurige simulatie. Uitgaande van de ingevoerde bandbreedtes en risico's, leidt de methode in dit specifieke geval bij ca. 1.900 simulaties tot een positiever resultaat dan waar nu van uit wordt gegaan in de grondexploitatie (gele lijn). In het slechtste scenario (simulatie 10.000) is het resultaat in dit voorbeeld ca. € 160.000 slechter ten opzichte van de huidige exploitatie (rode lijn). De kans dat dit scenario zich voor gaat doen is echter zeer klein. Als we 84% (zwarte lijn) van de berekende scenario's moeten afdekken, dan moeten we in dit voorbeeld rekening houden met een reservering van ca. € 70.000.

Uitgangspunten Monte-Carlo analyse

Wij gaan in onze berekeningen uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties.

parameter	Reguliere exploitaties
	<i>Normaal scenario</i>
Rente	1,09%
Kostenstijging	6,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
Looptijd	Project specifiek

Basis scenario											
Type marktrisico	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
uitgiftevertraging(jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rentestijging(%)	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
opbrengstenstijging(%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kostenstijging(%)	0	0	-1	1	1	1	1	1	1	1	1
Worst case scenario											
Type marktrisico	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
uitgiftevertraging(jaar)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
rentestijging(%)	1	2	2,5	3	1	1	1	1	1	1	1
opbrengstenstijging(%)	0	0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
kostenstijging(%)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Daarnaast hebben we per project gekeken naar de specifieke risico's en de bandbreedtes. Deze worden in de volgende tabel per project weergegeven. Deze inschatting wordt gemaakt in samenspraak met de projectleider. De bandbreedtes hangen af van de geraamde kosten, ervaringen bij andere projecten, de looptijd van een project, de gesloten overeenkomsten, enz. en variëren per project. In de regel hanteren we een bandbreedte bij de volgende exploitatieposten:

- Plankosten
- Openbare werken
- Verwervingen
- Sanering
- Verkopen

Verder komen bij de verschillende projecten nog project specifieke risico's voor, zoals een mogelijke verkoop van een specifiek perceel wat niet (nadeel) of juist wel (voordeel) kan plaatsvinden. Ook kan het voorkomen dat voor bepaalde planonderdelen nog een keuze gemaakt moet worden in de inrichting. Dat is ook een projectspecifiek risico.

Uitkomsten Monte-Carlo analyse

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van alle berekeningen per project. De nog te nemen winsten en verliezen staan weergegeven op prijspeil 1-1-2023 (nominale waarde).

project	Nog te nemen winst/verlies	Uitkomst Monte Carlo Analyse	Berekende risico's leiden tot een negatief resultaat	Berekende risico's leiden tot minder winst
Bergoss	€ 580.448-	€ 59.303-	€ 59.303-	€ -
Koornstraat Begijnenstraat	€ 349.277-	€ 220.525-	€ 220.525-	€ -
Elzeneindlocatie Slowcare	€ 754.979	€ 28.250-	€ -	€ 28.250-
centrumplan Berghem	€ 14.494-	€ 271.616-	€ 271.616-	€ -
Talentencampus	€ 2.178.600-	€ 953.285-	€ 953.285-	€ -
Megen Zuid	€ 71.950	€ 19.828-	€ -	€ 19.828-
groenstraat haren	€ 103.325-	€ 119.893-	€ 119.893-	€ -
De Kolk Ravenstein	€ 8.560	€ 79.079-	€ 70.519-	€ 8.560-
Wal Kwartier	€ 14.179.671-	€ 51.650-	€ 51.650-	€ -
Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	€ 870.309-	€ 405.394-	€ 405.394-	€ -
Piekenhoef	€ 1.109.242	€ 137.672-	€ -	€ 137.672-
Wilgendaal 2 Herpen	€ 506.444	€ 744.370-	€ 237.926-	€ 506.444-
Soos 66 Oss	€ 7.452	€ -	€ -	€ -
Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex	€ 585.381-	€ 93.925-	€ 93.925-	€ -
Schelversakker 1	€ 1.803.410-	€ -	€ -	€ -
horzak-noord	€ 92.983	€ 194.327-	€ 101.344-	€ 92.983-
Oijense Zij Noord	€ 4.816.049	€ 881.079-	€ -	€ 881.079-
restant complexen	€ 3-	€ -	€ -	€ -
de geer oost-zuid	€ 77.368	€ 14.118-	€ -	€ 14.118-
vorstengrafdonk	€ 3.883.104	€ 464.318-	€ -	€ 464.318-
Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)	€ 701.684-	€ -	€ -	€ -
Crematorium Oss	€ 46.336-	€ 46.166-	€ 46.166-	€ -
Centrumplan Lith	€ 778.225-	€ 131.378-	€ 131.378-	€ -
Dorpsplan Oijen	€ 52.875-	€ 10.895-	€ 10.895-	€ -
Lith Oost	€ 80.024-	€ 197.647-	€ 197.647-	€ -
Liesdaal 2 en 3	€ 1.330.845	€ 997.078-	€ -	€ 997.078-
Weverstraat Geffen	€ 8.586-	€ -	€ -	€ -
Den Herd Geffen	€ 235.969	€ 59.408-	€ -	€ 59.408-
Leiweg 3 Geffen	€ 184.794-	€ 84.596-	€ 84.596-	€ -
Heesterseweg Geffen	€ 42.052-	€ 105.747-	€ 105.747-	€ -
Uitbreiding t'Veld Geffen	€ 3.121.789	€ 2.023.560-	€ -	€ 2.023.560-
Totaal	€ 6.542.760-	€ 8.395.106-	€ 3.161.808-	€ 5.233.298-

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 8,4 miljoen. Als gevolg van de berekende risico's kunnen twee situaties gaan ontstaan:

1. Het berekende risico doet zich voor in een project met een negatief resultaat of zorgt ervoor dat dit projectresultaat negatief wordt. Kortom als de risico's zich voordoen leidt dit tot een extra verliesneming. In onze berekening gaat dat om een bedrag van € 3,2 miljoen.
2. Het berekende risico doet zich voor in een project met een positief resultaat. Kortom als het risico zich voordoet leidt dat tot een lagere winstneming, het eindresultaat blijft echter positief. Het gaat hier om een bedrag van € 5,2 miljoen.

Relatie met ABR

Het onderscheid tussen de twee situaties is van belang gelet op de gevolgen voor de ABR. Uitgaande van de regels van het BBV moeten wij direct verlies nemen als een exploitatie negatief wordt. Dit bedrag moeten we dus altijd gereserveerd houden in de ABR, mocht zich het risico voordoen.

Een lagere winst is een proces wat doorloopt over de hele looptijd van een project. Uiteindelijk sluit een complex met een lagere winst. Bij deze risico's is het dan ook niet nodig om direct bij het berekenen van die risico's, dit bedrag in te houden op de ABR. Het kan ook verdeeld worden over de looptijd van het project.

Reservering van de risico's in de ABR

Om de risico's goed af te dekken in de ABR hanteren we altijd het berekende bedrag bij de negatieve exploitaties (bij voordoen berekende risico's negatief) als minimale basis voor de stand van de ABR.

Daarnaast is het voorstel om de risico's die een verlaging van de winst tot gevolg hebben, te verdelen over de looptijd van de projecten. Voor het verdelen van de risico's over de looptijd van de projecten sluiten we aan bij dezelfde methode van winstneming binnen de projecten. De winst nemen we conform de eisen van het BBV op basis van de POC-methode (Percentage of Completion). Volgens ditzelfde percentage reserveren we ook jaarlijks een deel van de bij het betreffende plan geprognostiseerde risico. Dus als we in een jaar 25% van de geprognostiseerde winst mogen nemen, nemen we ook 25% van het geprognostiseerde risico. Hiermee komt het totale geraamde risico uit op een bedrag van € 5,2 mln op 1-1-2023.

Risico's en nieuwe projecten

Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voor

gaan doen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR. In dat geval daalt de ABR. Als het risico daarmee weg is, dan daalt uiteraard ook de benodigde risicobuffer.

Bijlage III

Begrippen- en afkortingenlijst



Bijlage III 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 bouwkvavels, 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.

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

