Najaarsbericht Grondbedrijf 2023

Gemeente Oss

Najaarsbericht 2023
Grondbedrijf

27 september 2023
afdeling vastgoedbedrijf

Inhoudsopgave

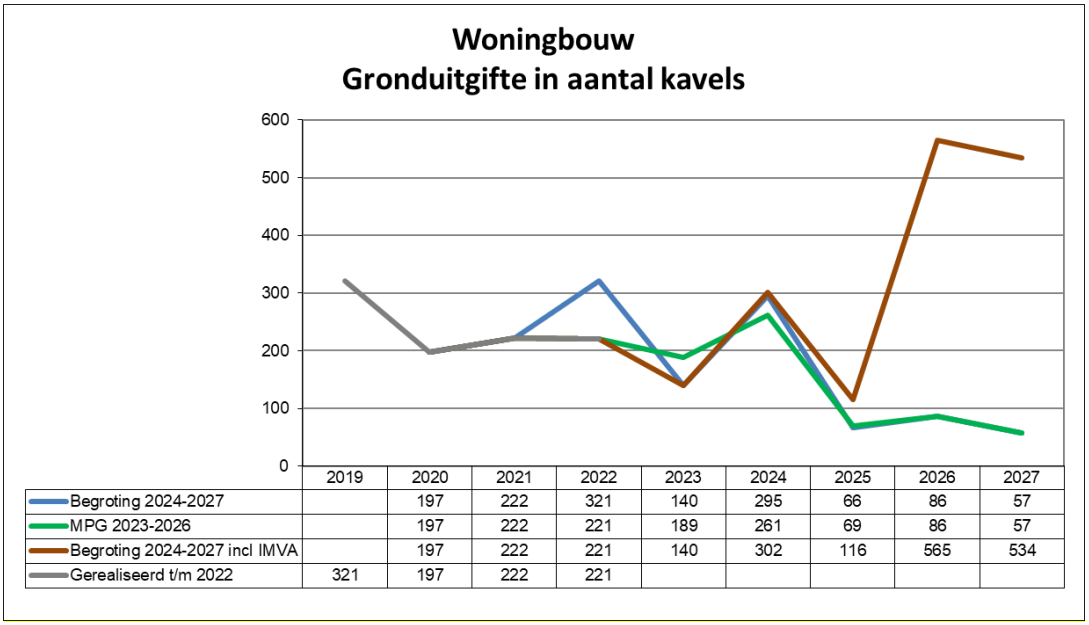
Inhoudsopgave 1
1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht 2
2 Inleiding 6
2.1 Leeswijzer 6
3 Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss 7
3.1 Woningbouw in Oss 7
3.2 Bedrijventerreinen in Oss 8
3.3 Parameters 9
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR 10
4.1 Projectenoverzicht 10
4.2 IMVA 10
4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) 11
4.4 Huidige stand ABR & prognose 11
4.5 Verschillen ABR (Najaarsbericht – MPG) 12
4.6 Vennootschapsbelasting 14
4.7 Winstnemingen en verliesvoorzieningen 14
5 Risicomanagement 16
5.1 Kosten IMVA 17
5.2 Reserves 17
5.3 Voorzieningen 19
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen 19
6 Grondbedrijf naar de toekomst toe 21
6.1 Gronduitgifte 21
6.2 Actieve grondpolitiek 21
Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen i.r.t. het grondbedrijf 22
Bijlage II cijfers op projectniveau 23
Details verkopen – woningbouw 23
Details verkopen – Industriegrond 24
Boekwaardeverloop 25
Details Winst- en verliesnemingen 26
Reeds genomen en nog te nemen verliezen 27
Reeds genomen en nog te nemen winsten 27
Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst 28

1

Factsheet grondbedrijf / samenvatting najaarsbericht

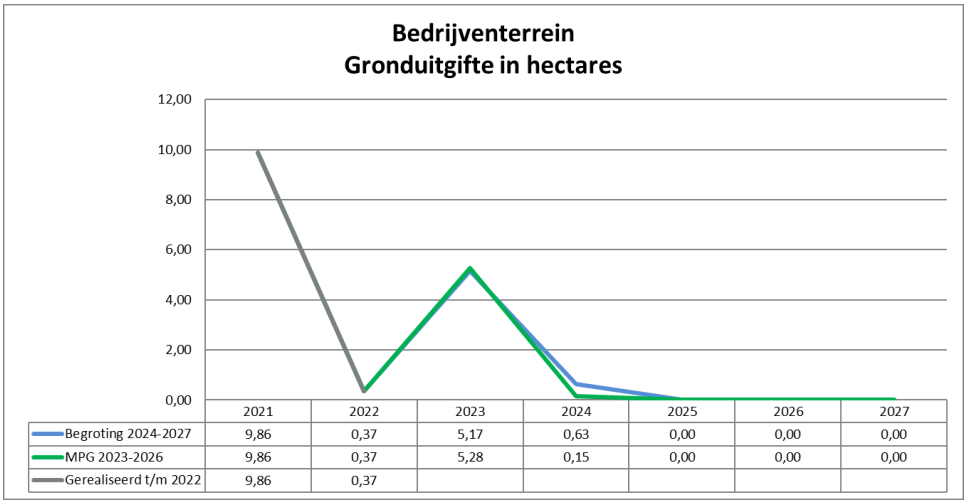
1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht

Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss (Hoofdstuk 3)



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Begroting 2024-2027		197	222	321	140	295	66	86	57
MPG 2023-2026		197	222	221	189	261	69	86	57
Begroting 2024-2027 incl IMVA		197	222	221	140	302	116	565	534
Gerealiseerd t/m 2022	321	197	222	221					

We verwachten dit jaar 140 kavels te verkopen. Na 2024 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat veel van de huidige grondexploitaties opdrogen. Daartegenover staat dat de gemeente druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten, zoals onder andere Stationskwartier Ravenstein, Raadhuislaan Zuid, voormalig Belastingkantoor, sportvelden Macharen en Klein- en Groot Amsteleind. Zie daarvoor de aparte regel in de bovenstaande tabel Begroting 2024-2027 incl. IMVA. Het betreft hier de voorbereiding voor projecten die naar de toekomst toe (waarschijnlijk) in exploitatie worden genomen. Als we naar deze lijn kijken, zien we vanaf 2026 een flinke stijging ten opzichte van verwachte kavelverkopen. In 2026 komt deze stijging door de projecten voormalig Belastingkantoor, Klein Amsteleind, Stationskwartier Ravenstein, Marsna Casella en Sportvelden Macharen.

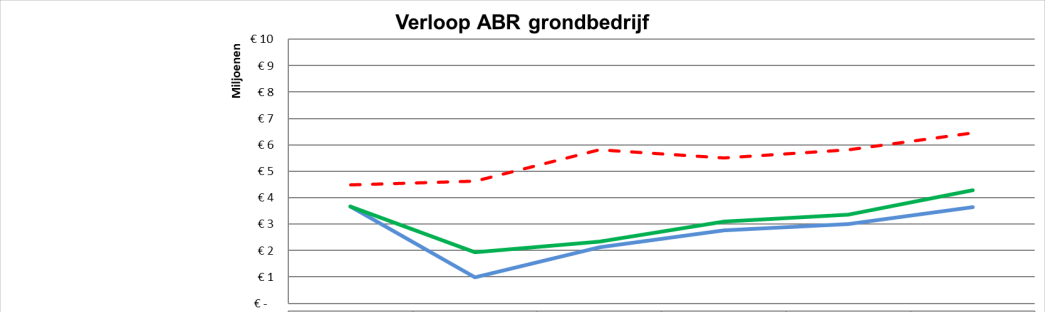


	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Begroting 2024-2027	9,86	0,37	5,17	0,63	0,00	0,00	0,00
MPG 2023-2026	9,86	0,37	5,28	0,15	0,00	0,00	0,00
Gerealiseerd t/m 2022	9,86	0,37					

Bedrijventerreinen:
In de bovenstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor bedrijven (in hectares) in Oss voor de komende jaren. In de tabel is te zien dat de planning van het Najaarsbericht voor de verkoop van bedrijventerreinen ongeveer gelijk is gebleven aan het MPG. Waarna er vanaf 2025 geen te verkopen bedrijfskavels meer zijn.

Stand van zaken grondbedrijf en ABR (Hoofdstuk 4)

De ABR zal naar verwachting per 1 januari 2024 uitkomen op een stand van € 1 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk weer naar € 3,7 miljoen op 1 januari 2028. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 4,6 miljoen per 1-1-2024 naar € 6,5 miljoen per 1-1-2028. De verwachte stand van de ABR op 1-1-2024 is € 1 miljoen lager dan waar we nog vanuit gingen bij het MPG. Dit komt voornamelijk door kosten vennootschapsbelasting van € 0,5 miljoen en door hogere voorbereidingskosten IMVA's. De ABR is in 2023 onder de grens van de minimale omvang uitgekomen, maar hierover wordt later in dit document uitleg gegeven. Voorgaande komt voornamelijk omdat de verwachte winstnemingen vanaf 2022 beduidend lager zijn dan vorig jaar bij het Najaarsbericht 2022 werd ingeschat. De extreem hoge inflatie in 2022 was hier grotendeels debet aan.



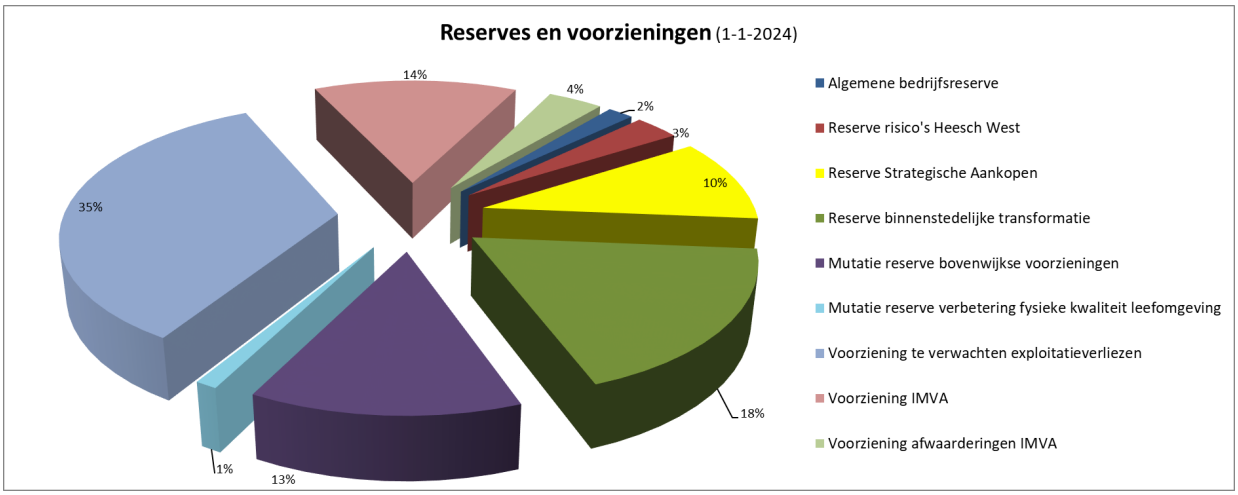
	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028
Gerealiseerd	€ 3.679.554					
Begroting 2024-2027	€ 3.679.554	€ 987.106	€ 2.129.439	€ 2.764.515	€ 3.003.239	€ 3.657.326
MPG 2023-2026	€ 3.679.554	€ 1.943.578	€ 2.333.352	€ 3.097.650	€ 3.361.035	€ 4.290.060
Minimale omvang ABR	€ 4.493.752	€ 4.636.391	€ 5.822.096	€ 5.511.409	€ 5.822.096	€ 6.468.466

Conclusies verloop ABR

- De komende jaren kan er tijdelijk niet afgeroomd worden vanuit de ABR.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen veelal af. De verwachte winstnemingen vlakken daardoor de komende jaren ook af.
- De verwachte resultaten van de huidige IMVA-projecten, als het grondexploitaties worden, zijn niet meegenomen in het verloop van de ABR. Het is de verwachting dat de meeste IMVA-projecten een negatief effect hebben op de ABR.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. Hiervoor zou een beroep kunnen worden gedaan op de reserve binnenstedelijke transformaties mocht daar gebruik van worden gemaakt dan gebeurt dat via de geëigende wegen. De reserve binnenstedelijke transformaties bedraagt € 10 miljoen. Bij de programmabegroting 2023-2026 is besloten om daar in 2024 en 2025 € 5 miljoen per jaar aan toe te voegen.

Reserves en voorzieningen (Hoofdstuk 5)

Het onderstaande diagram geeft een overzicht van het totaal aan reserves en voorzieningen (totale risicoafdekking) van het grondbedrijf. De verdeling staat in onderstaande cirkeldiagram. Zo beslaat naar verwachting op 1-1-2024 de ABR 2% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 35%.



Grondbedrijf naar de toekomst toe (hoofdstuk 6)

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een gemeente met 100.000 inwoners. 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, 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.

Welke besluiten moet de gemeenteraad nemen?

1. De gemeenteraad wordt gevraagd om dit Najaarsbericht grondbedrijf 2023 vast te stellen;
2. De gemeenteraad wordt gevraagd om de volgende parameters vast te stellen als basis voor de herziening van de grondexploitaties*:

Parameters MPG	2023	2024	2025	2026 en verder
Rente	1,09%	1,17%	1,17%	1,9%
Kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%

3. Instemmen met aanvullende voorbereidingsbudgetten tot opening grondexploitatie voor de onderstaande IMVA's.

	IMVA projecten	Aanvullend extra bedrag t.o.v. MPG 2023-2026	Planning openen GREX
80440	Voormalig Belastingkantoor	**50.000**	**2024**
80550	Sportvelden Macharen	**0**	**2024**
81150	Hooghuis Ravenstein	**10.000**	**2024**
81160	Vidi Reo	**20.000**	**2025**
81460	Stationskwartier Ravenstein	**200.000**	**2024**
80460	Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	**340.000**	**2024**
80540	Klein Amsteleind	**0**	**2024**

80560	Groot Amsteleind	**0**	**2026**
80130	Marsna Casella	**45.000**	**2025**
Totaal		**665.000**	

**Naast de standaard parameters zoals in de tabel aangegeven, zijn er bij enkele projecten project specifieke afwijkingen op basis van contracten.*

2

Inleiding

2 Inleiding

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

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

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

2.1 Leeswijzer

Inhoud

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de verkopen.
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).
- Hoofdstuk 5 geeft informatie over de risico's en reserves van het grondbedrijf en beschrijft de werkwijze voor het bepalen van de risico's en het weerstandsniveau.
- Hoofdstuk 6 geeft inzicht in het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst toe.
- In bijlage I hebben we de tabel opgenomen waarin we een totaaloverzicht geven van alle wijzigingen binnen de ABR en de overige grondbedrijf gerelateerde reserves en voorzieningen.
- In bijlage II geven we de cijfers op projectniveau voor wat betreft de uitgifte, winstnemingen en de boekwaarden.
- Bijlage III geeft de afkortingen- en begrippenlijst.

Algemeen

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

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

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

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2024-2027 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2023-2026. De begrotingscijfers geven we in de grafieken weer in het '**blauw**' en de MPG-cijfers in het '**groen**'. De gerealiseerde cijfers geven we weer in '**grijs**'.

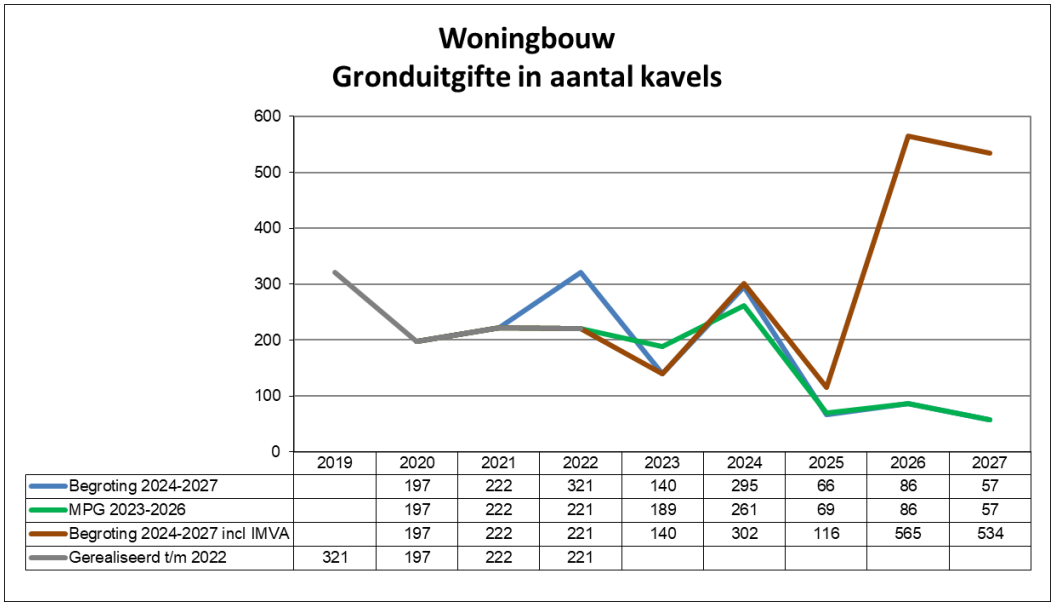
3

Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss

3 Situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss

3.1 Woningbouw in Oss

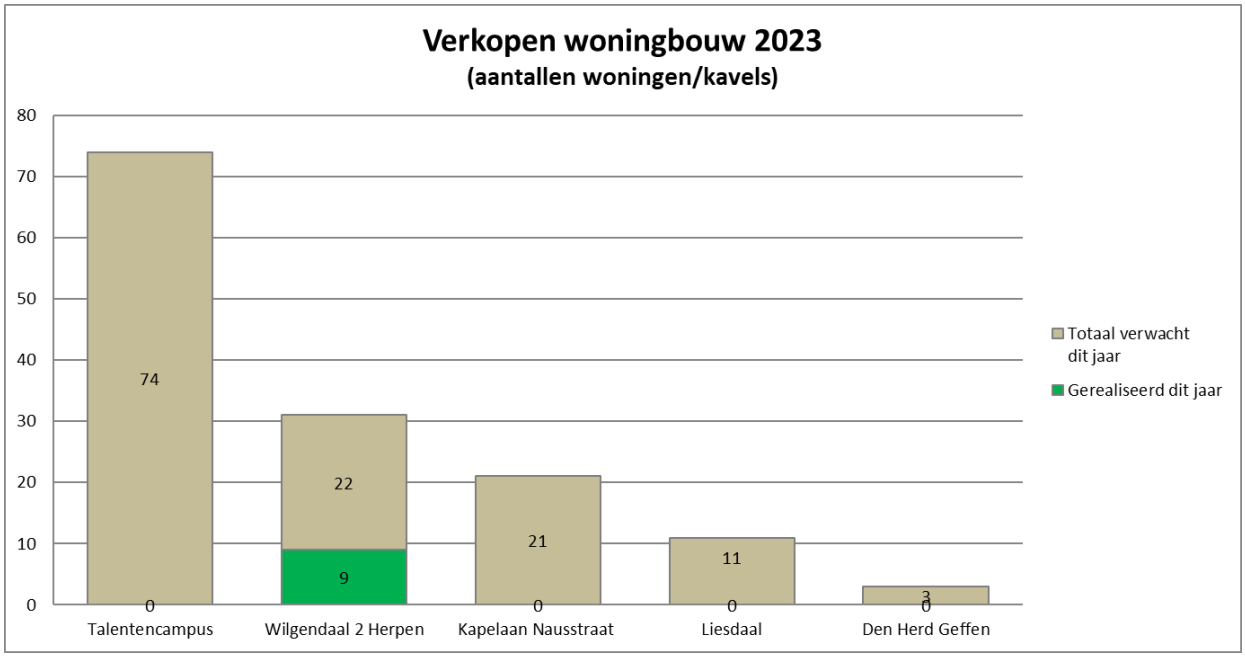
Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss
In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwkavels in Oss van de afgelopen jaren en voor de komende jaren. Dit zijn de kavels die de gemeente bouwrijp verkoopt. Dit is exclusief gronden die aan ontwikkelaars worden verkocht in huidige staat.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Begroting 2024-2027		197	222	321	140	295	66	86	57
MPG 2023-2026		197	222	221	189	261	69	86	57
Begroting 2024-2027 incl IMVA		197	222	221	140	302	116	565	534
Gerealiseerd t/m 2022	321	197	222	221					

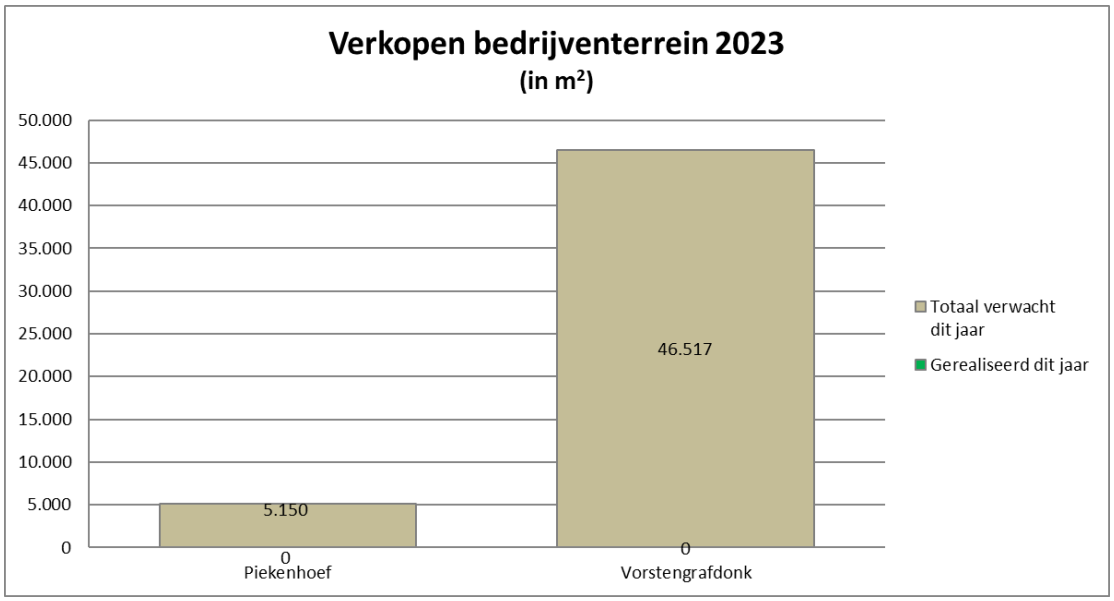
We verwachten dit jaar 140 kavels te verkopen. Dit zijn er 49 minder dan we verwacht hadden bij het MPG 2023. Dit komt voor het grootste deel door het project Elzeneind. Hier zijn 30 kavels doorgeschoven naar 2024. Na 2024 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat veel van de huidige grondexploitaties opdrogen. Daartegenover staat dat de gemeente druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten, zoals o.a. Stationskwartier Ravenstein, Raadhuislaan Zuid, Belastingkantoor en Klein- en Groot Amsteleind. Zie daarvoor de aparte regel in de bovenstaande tabel Begroting 2024-2027 incl. IMVA. Het betreft hier de voorbereiding voor projecten die naar de toekomst toe (waarschijnlijk) in exploitatie worden genomen. Als we naar deze lijn kijken, zien we vanaf 2026 een flinke stijging ten opzichte van verwachte kavelverkopen. In 2026 komt deze stijging door de projecten voormalig Belastingkantoor, Klein Amsteleind, Stationskwartier Ravenstein, Marsna Casella en Sportvelden Macharen.

Navolgende grafiek is een weergave van de kavels waarvan we verwachten dat deze dit jaar nog worden verkocht of al verkocht zijn dit jaar. Bij Kapelaan Nausstraat, Den Herd Geffen, Liesdaal en Talentencampus is te zien dat alle verkopen dit jaar nog moeten plaatsvinden. Bij Wilgendaal is een deel gerealiseerd en het andere deel wordt nog verwacht dit jaar.

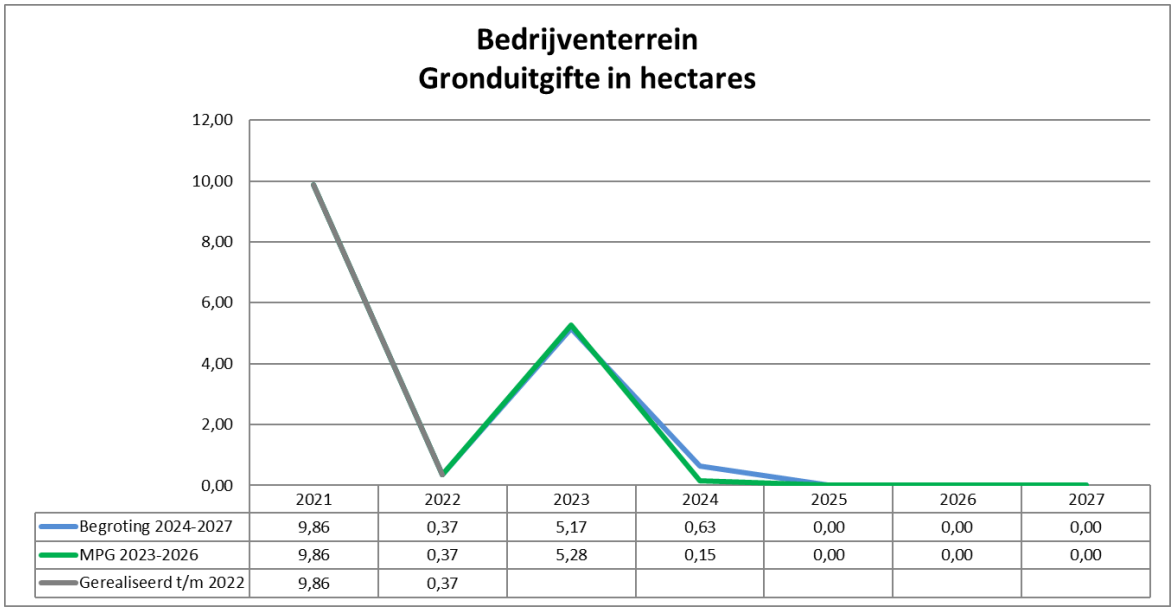


3.2 Bedrijventerreinen in Oss

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss
Op alle percelen ligt een optie of zijn reeds verkocht. De verwachting is dat we dit jaar 5,2 ha bedrijfsgrond verkopen. Er wordt op relatief korte termijn een tekort voorzien in bedrijfskavels in Oss. In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar bij de verschillende complexen (stand van 1-7-2023). De verwachte uitgifte zijn gronden waarvan wordt verwacht dat deze dit jaar nog worden verkocht.



In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor bedrijven (in hectares) in Oss voor de komende jaren. In de tabel is te zien dat de planning van het Najaarsbericht voor de verkoop van bedrijventerreinen ongeveer gelijk is gebleven aan het MPG. Waarna er vanaf 2025 geen te verkopen bedrijfskavels meer zijn. Op korte termijn is er geen beschikbaarheid voor bedrijfskavels waarbij de gemeente initiatiefnemer is. Momenteel zijn er geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren. De komende jaren kan het regionale bedrijventerrein Heesch West vermoedelijk wel in een deel van de vraag voorzien (deze is niet meegenomen in het bovengenoemde overzicht in paragraaf 5.2 is een toelichting te vinden).



	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Begroting 2024-2027	9,86	0,37	5,17	0,63	0,00	0,00	0,00
MPG 2023-2026	9,86	0,37	5,28	0,15	0,00	0,00	0,00
Gerealiseerd t/m 2022	9,86	0,37					

3.3 Parameters

Onderstaande tabel geeft aan welke parameters we hanteren. 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. De parameters van 2023 komen overeen met de vastgestelde parameters van het MPG.

Parameters MPG	2023	2024	2025	2026 en verder
Rente	1,09%	1,17%	1,17%	1,9%
Kostenstijging	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%

Rente
De rekenrente over 2023 is bepaald op 1,09%. Voor de jaren 2024 en 2025 is de rekenrente 1,17% en voor 2026 en verder is de rente 1,9%. Deze rente is een afgeleide van de totale leningportefeuille (vreemd vermogen) van de gemeente Oss en betreft een gemiddeld rentepercentage over alle investeringen.

Kostenstijging
Door de toename van de prijzen voor grondstoffen, is voor de komende jaren een verdere stijging van de kosten te verwachten. 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 daaropvolgende jaren met 2%.

Opbrengstenstijging
De verwachting is 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.

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 grondexploitaties binnen het grondbedrijf. De voorbereidingskosten van eventueel toekomstig nieuwe grondexploitaties (IMVA) zijn hierin ook meegenomen.

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 (in paragraaf 5.2 staat een toelichting). 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	80540 Klein Amsteleind (het Brand Oss)	80680 Heesch-West*
	80440 Voormalig belastingkantoor	80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen	
	80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid	80560 Groot Amsteleind (Oss west)	
	81150 Hooghuis Ravenstein	81460 Stationskwartier Ravenstein	
	81160 Vidi Reo		

	6320010 herstructureringsplannen	eindjaar	6820000 woningbouwcomplexen	eindjaar	6320000 industrieterreinen	eindjaar
BIE	80110 Bergoss	2023	80310 Piekenhoef	2024	80620 De Geer oost-zuid	2023
	80120 Koornstraat Begijnenstraat	2025	80330 Wilgendaal 2 Herpen	2026	80630 Vorstengrafdonk	2023
	80140 Elzeneindlocatie Slowcare	2024	80520 Horzak-noord	2024	80720 Crematorium Oss	2024
	80190 Centrumplan Berghem	2025	80530 Oijense Zij Noord	2025		
	80200 Talentencampus	2025	80590 Restant complexen			
	80220 Megen Zuid	2023	81400 Lith Oost	2024		
	80230 Groenstraat haren	2025	81420 Liesdaal 2 en 3	2033		
	80240 De Kolk Ravenstein	2023	82340 Den Herd Geffen	2024		
	80260 Walkwartier	2024	82350 Leiweg 3 Geffen	2025		
	80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	2025	82360 Heesterseweg Geffen	2025		
	80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex	2024	82370 Uitbreiding t'Veld Geffen	2029		
	81120 Centrumplan Lith	2025				
	81140 Dorpsplan Oijen	2024				

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

4.2 IMVA

Binnen onze gemeente kennen we diverse zogenaamde IMVA's (voorbereidingskredieten) die naar verwachting in de toekomst leiden tot een door de raad geactiveerde grondexploitatie. Dit zijn Klein en Groot Amsteleind Oss, Raadhuislaan Zuid, Raadhuislaan Noord (voormalig Belastingkantoor), Stationskwartier Ravenstein, herontwikkeling sportvelden Macharen, Hooghuis Ravenstein en Marsna Casella. De verwachten financiële resultaten worden niet meegenomen in de financiële verslaglegging van het grondbedrijf (MPG en Najaarsbericht). Dit omdat de kaders nog niet zijn vastgesteld en daarom zijn de financiële resultaten te onzeker.
Voor de gemaakte voorbereidings- en onderzoekskosten hebben we een verliesvoorziening IMVA getroffen. De gemaakte IMVA-kosten worden in de toekomst ingebracht in de te activeren grondexploitatie, mits deze kosten niet langer dan vijf jaar geleden gemaakt zijn. Bij vaststelling van de grondexploitatie is het te volgen scenario uitgewerkt en zijn om deze reden de financiën met meer zekerheden omgeven. Ook is op dat moment daarmee het verwachte effect op de reserve(s) bekend, oftewel hoeveel winst wordt toegevoegd of verlies wordt onttrokken. Indien uiteindelijk niet tot een grondexploitatie wordt overgegaan, dan bedraagt het risico normaliter de som aan gedane IMVA-uitgaven en wordt dit aangezuiverd met de genoemde verliesvoorziening. Bij de jaarrekening moeten in dit kader wellicht de gemaakte kosten 2018 van de IMVA voormalig Belastingkantoor, Hooghuis Ravenstein en Vidi Reo afgeboekt worden (ca. € 37.500).

Voor de grondexploitaties in voorbereiding (IMVA's) is per project een inschatting van de totale voorbereidingskosten gemaakt voor de komende jaren, zie onderstaande tabel. Bij het openen van de grondexploitaties worden de voorbereidingskosten overgeboekt naar de grondexploitatie.

De voorbereidingskosten zijn / worden 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.

	IMVA	IMVA opgericht in	Boekwaarde 1-1-2023	Jaarbudget MPG 2023	voorbereidingskrediet (tot opening Grex)	Planning openen GREX
80440	V.m. belastingkantoor	2017	688.021	150.000	**200.000**	**2024**
80550	Herontw. sportv macharen	2019	202.886	135.000	**135.000**	**2024**
81150	Hooghuis Ravenstein	2018	97.693	140.000	**150.000**	**2024**
81160	Vidi Reo	2018	24.028	5.000	**25.000**	**2025**
81460	Stationskwartier Ravenstein	2021	401.248	300.000	**500.000**	**2024**
80460	Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid	2021	333.949	110.000	**450.000**	**2024**
80540	Klein Amsteleind	2019	1.044.348	960.000	**960.000**	**2024**
80560	Groot Amsteleind	2021	1.147.328	1.430.000	**1.430.000**	**2026**
80130	Marsna Casella	2022	2.466	5.000	**50.000**	**2025**
Totaal			**3.941.968**	**3.235.000**	**3.900.000**	

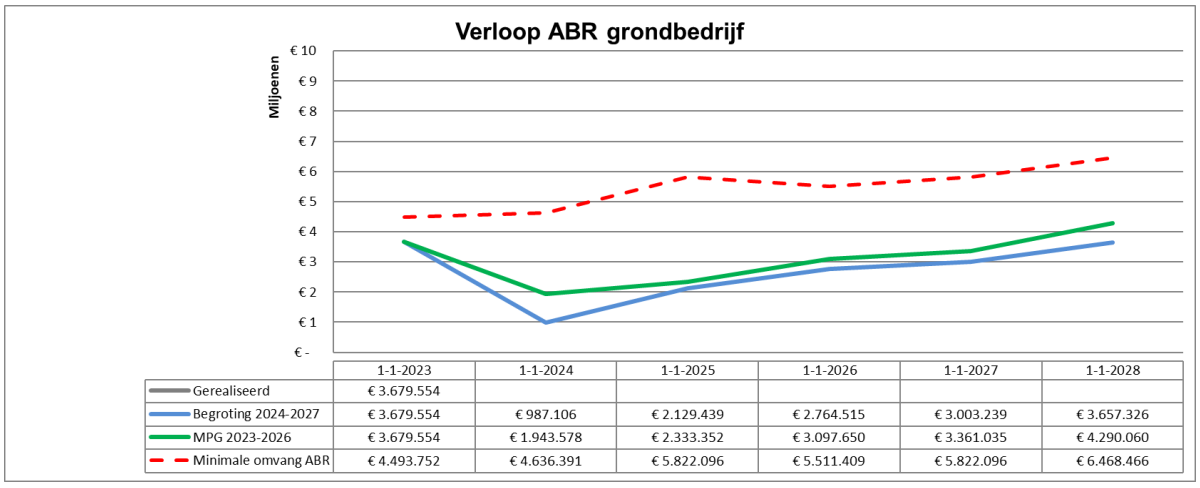
In de tabel hierboven is de boekwaarde van de IMVA's te zien, met daarnaast het jaarbudget van 2023 wat is vastgesteld tijdens het MPG. De kolom voorbereidingskrediet (tot opening grex) is het jaarbudget wat in 2023 is vastgesteld plus het budget wat nog verwacht wordt voor de komende jaren tot opening van de grex.

De voorbereidingskredieten worden niet meer geraamd als een jaarbudget. De voorbereidingskredieten lopen door (jaaroverstijgend) tot de verwachte opening van de grondexploitatie. Daarmee hebben we meer inzicht en grip op de voorbereidingskosten. De verwachte voorbereidingskredieten worden daarom opgehoogd. Het voorbereidingskrediet van Raadhuislaan Zuid is nog verder opgehoogd omdat het gebied diverse uitdagingen kent zoals het programma en de samenwerkingsverbanden. Dit vergt een arbeidsintensievere voorbereiding dan eerder ingeschat.

De totale voorbereidingskosten (boekwaarde plus restant voorbereidingskrediet) worden geraamd op € 7,8 mln. Een deel van deze voorbereidingskosten zal (naar verwachting) terugvloeien in de ABR bij het vaststellen van de grondexploitaties.

Outlook toekomstige grondexploitaties
De outlook voor de bestaande IMVA's is op dit moment naar verwachting negatief voor de reserve(s) van het grondbedrijf. Dit komt vooral omdat een deel van de projecten binnenstedelijke herstructureringsprojecten zijn. Deze projecten zijn vaak complex en bewerkelijk en daarmee niet zelden verlieslatend. Dit verlies wordt uit de reserve binnenstedelijke transformatie opgevangen. Het project Amsteleind (buitenstedelijke uitleglocatie) heeft naar verwachting wel een positief resultaat, maar hier staan kosten tegenover zoals een ongelijkvloerse kruising en een ontsluitingsweg.

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



	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028
Gerealiseerd	€ 3.679.554					
Begroting 2024-2027	€ 3.679.554	€ 987.106	€ 2.129.439	€ 2.764.515	€ 3.003.239	€ 3.657.326
MPG 2023-2026	€ 3.679.554	€ 1.943.578	€ 2.333.352	€ 3.097.650	€ 3.361.035	€ 4.290.060
Minimale omvang ABR	€ 4.493.752	€ 4.636.391	€ 5.822.096	€ 5.511.409	€ 5.822.096	€ 6.468.466

4.4 Huidige stand ABR & prognose
De afroming van de ABR in 2023 van € 3,4 miljoen (besluitvorming programmanbegroting 2023-2026) is verwerkt in het verloop van de ABR (zie Bijlage I hiervoor: verloop reserves en voorzieningen grondbedrijf). De verwachte stand van de ABR op 1-1-2024 is € 1 miljoen lager dan waar we nog vanuit gingen bij het MPG. Dit komt voornamelijk door kosten

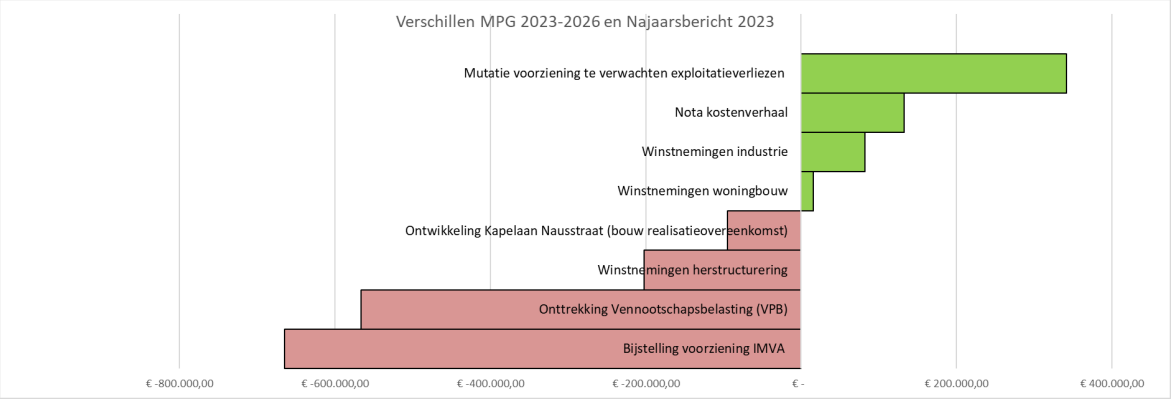
vennootschapsbelasting van € 0,5 miljoen en door hogere voorbereidingskosten IMVA's. De ABR zal naar verwachting per 1 januari 2024 uitkomen op een stand van € 1 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk weer naar € 3,7 miljoen op 1 januari 2028. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 4,6 miljoen per 1-1-2024 naar € 6,5 miljoen per 1-1-2028.

De ABR moet altijd een minimale omvang hebben om alle risico's op te vangen. Op 1-1-2024 is de minimale omvang van de ABR berekend op € 4,6 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt kan dit verschil worden afgeroomd. Uitgaande van een minimale stand € 4,6 miljoen kan als gevolg van de lage stand van de ABR niet worden afgeroomd. De komende jaren blijft dit zo, want de ABR zit in 2028 nog altijd onder de minimale omvang van de ABR. De komende jaren is er dus geen ruimte om de ABR af te romen. De afgelopen jaren is de ABR fors afgeroomd. Daarmee zijn onder andere de reserves strategische aankopen en binnenstedelijke transformatie gevuld. Deze reserves zijn sterk grondbedrijf gerelateerd en dienen (voorlopig) in samenhang met de ABR te worden bezien. Indien de verwachte resultaten van de nieuw toekomstige grondexploitaties (huidige IMVA's) in beeld zijn komt hierover meer duidelijkheid.

De ABR is in 2023 onder de grens van de minimale omvang uitgekomen. Dit komt voornamelijk omdat de verwachte winstnemingen vanaf 2022 beduidend lager zijn dan vorig jaar bij het Najaarsbericht 2022 werd ingeschat. De extreem hoge inflatie in 2022 was hier grotendeels debet aan.

Conclusies verloop ABR
- De komende jaren kan er tijdelijk niet afgeroomd worden vanuit de ABR.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen veelal af. De verwachte winstnemingen vlakken daardoor de komende jaren ook af.
- De verwachte resultaten van de huidige IMVA-projecten, als het grondexploitaties worden, zijn niet meegenomen in het verloop van de ABR. Het is de verwachting dat de IMVA-projecten een negatief effect hebben op de ABR.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. Hiervoor zou een beroep kunnen worden gedaan op de reserve binnenstedelijke transformaties mocht daar gebruik van worden gemaakt dan gebeurt dat via de geëigende wegen. De reserve binnenstedelijke transformaties bedraagt € 10 miljoen. Bij de programmabegroting 2023-2026 is besloten om daar in 2024 en 2025 € 5 miljoen per jaar aan toe te voegen.

4.5 Verschillen ABR (Najaarsbericht – MPG)
Ten opzichte van het MPG zijn de verwachte inkomsten en uitgaven veranderd in 2023. Het gaat om de volgende veranderingen. Naar verwachting is de stand van de ABR eind 2023 circa € 1 miljoen lager dan dat bij het MPG werd verwacht.



Hierna lichten we per onderdeel de verschillen toe.

Voorziening verwachte exploitatieverliezen (€ 341.147 voordelig)
De voorziening verwachte exploitatieverliezen is € 341.147 lager en dit is voordelig voor de ABR. Dit wordt deels veroorzaakt door het project Bergoss. Dit project is afgerond en er was nog budget beschikbaar. Dit budget van € 380.000 is nu vrijgevallen. Bij Kapelaan Nausstraat is het verlies lager geworden, omdat er een verandering in het plan is waardoor de grondopbrengst hoger uitvalt. De sociale huur vervalt en daarvoor in de plaats komen goedkope koopwoningen. Waardoor er een grondprijs van € 370 betaald wordt in plaats van € 200 euro die voor sociale huur geldt. Hierdoor is het verlies van Kapelaan Nausstraat minder geworden met € 121.514. Het verlies van Talentencampus is juist toegenomen met € 259.796. Dit komt doordat de kostenstijging doorloopt

en er vertraging is in de uitvoering van de aanleg van het openbaar gebied en het park ten opzichte van eerdere ramingen.

Nota kostenverhaal (bovenwijks) (€ 132.524 voordelig)
Er zijn minder kavels verkocht dan waarvan uit werd gegaan bij het MPG. Dit heeft als gevolg dat er minder afgedragen is vanuit de ABR aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving. Deze afdracht is op basis van vierkante meters bvo één en ander uiteengezet in de nota kostenverhaal.

Winstneming Industrie 2023 (€ 82.302 voordelig)
De afwijkende winstneming bij de bedrijventerreinen wordt door het project de Geer Oost-Zuid veroorzaakt. De winstneming is bij dit project € 82.302 hoger dan gedacht bij het MPG.

Winstneming woningbouw 2023 (€ 15.372 voordelig)
De winstneming van woningbouw 2023 valt hoger uit dan geraamd bij het MPG. Dit komt door de projecten Wilgendaal, Piekenhoef, Oijense Zij Noord, ´t Veld Geffen en Liesdaal. In dit stuk kijken we ook naar de verschillen in de totale winst van de projecten. Hier worden de verschillen in winstnemingen groter dan € 100.000 ten opzichte van het MPG toegelicht.

- Piekenhoef: Het verschil ten opzichte van het MPG is in 2023 verbeterd met € 152.664. De totale winst van het project Piekenhoef is gestegen met € 251.326. Dit komt doordat de geraamde kosten voor de inrichting van het openbaar gebied zijn vrijvallen. Het project zit in de afrondende fase en de inrichtingskosten zijn lager dan eerder ingeschat
- Oijense zij: Het verschil ten opzichte van het MPG is verslechterd met € 97.234. Dit komt door de POC-methode. De tussentijdse winstneming voor 2023 is lager uitgevallen dan geraamd bij het MPG. Deze winst wordt deels later nog genomen.
- Wilgendaal: Het verschil ten opzichte van het MPG is in 2023 verbeterd met € 29.062. De totale winst van het project Wilgendaal is ten opzichte van het MPG toegenomen met € 180.789. Dit komt doordat de verkoopopbrengsten zijn gestegen. Ook is de looptijd van het project met 2 jaar verkort, waardoor de indexatiepost fors minder is.
- ´t Veld Geffen: Het verschil ten opzichte van het MPG is in 2023 verbeterd met € 622. De totale winst van het project ´t Veld Geffen is afgenomen met € 292.764. Dit komt door de door verdere uitwerking van het inrichtingsplan, hierdoor neemt het uitgeefbare gebied iets af. Daarbij zijn de geraamde opbrengsten herzien waardoor de geraamde opbrengsten afnemen. De werkelijke opbrengsten zijn afhankelijk van het moment van levering en afhankelijk van afname van ontwikkelende partijen.
- Liesdaal: Het verschil ten opzichte van het MPG is in 2023 verslechterd met € 64.896. De totale winstneming van het project Liesdaal ten opzichte van het MPG is afgenomen met € 384.091. Dit komt doordat er nog oude (hogere) grondprijzen werden gehanteerd. Daarnaast zijn de opbrengsten verlaagd omdat een blok met reguliere bouwgrond is omgezet naar sociale woningenbouw.

Verder zijn er kleine verschillen bij de projecten Horzak, Lith oost en Den Herd Geffen.

Bouw- en realisatie overeenkomst (€ 94.500 nadelig)
Voor het project Kapelaan Nausstraat zou er een bedrag van 94.500 worden ontvangen in verband met een bouwclaimovereenkomst. Om te komen tot een afwikkeling van de bouwclaimovereenkomst is er voor gekozen om de nabetaling in dit project onderhandelbaar te maken en dit in de onderhandeling van de koopsom te betrekken. Het wegvallen van de vergoeding wordt gecompenseerd door een hogere grondopbrengst.

Winstnemingen herstructurering (€ 202.293 nadelig)
De winstneming van de herstructureringsprojecten valt lager uit dan geraamd bij het MPG. Dit komt omdat het project Elzeneind Slowcare dit jaar niet wordt afgesloten. Hierdoor ruim € 400.000 lagere winstneming in 2023. Deze winstneming wordt één jaar doorgeschoven. Daar tegenover staan hogere winstnemingen vanuit Megen Zuid en de Kolk Ravenstein tezamen ruim € 200.000.

Vennootschapsbelasting (€ 566.000 nadelig)
De te betalen vennootschapsbelasting die resteert na verliesverrekening en die aan de grondexploitatie toe te rekenen is betalen we uit de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). Bij elke aangifte actualiseren we deze.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 665.000 nadelig)
Per saldo wordt er naar verwachting circa € 665.000 meer gestort in de voorziening dan was voorzien bij het MPG 2023-2026. Dit komt omdat de benodigde budgetten van de IMVA's zijn geactualiseerd. Bij de projectleiders is nagegaan hoeveel budget zij verwachten nodig te hebben en aan de hand daarvan komt er een hogere storting in de voorziening. In de tabel bij paragraaf 4.2 staan voor de verschillende IMVA-projecten de verwachte budgetten weergegeven.

4.6 Vennootschapsbelasting

Gemeenten en andere overheden zijn vennootschapsbelasting (Vpb) verschuldigd over de winst die ze met hun ondernemingsactiviteiten, zoals het grondbedrijf, maken. De afgelopen jaren 2019 tot en met 2021 hebben we ongeveer € 1 miljoen Vpb moeten betalen. De aangifte over 2022 dienen we in 2023 in. We verwachten dat dit een aangifte is met per saldo een verlies. Verliezen mogen 1 jaar terug en onbeperkt voorwaarts worden verrekend. De betaalde vennootschapsbelasting over 2021 kunnen we daarom gedeeltelijk met dit verlies verrekenen. We verwachten dat we over 2022 ca. € 400.000 kunnen verrekenen met de aanslag vennootschapsbelasting van € 534.000 over 2021. Het grootste deel van de fiscale winsten en verliezen worden veroorzaakt door de grondexploitatie. De te betalen vennootschapsbelasting die resteert na verliesverrekening en die aan de grondexploitatie toe te rekenen is betalen we uit de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). Bij elke aangifte actualiseren we deze.
Op basis van de meerjarige prognose die is gemaakt bij de laatste definitieve aangifte (over 2021) verwachten we voor de grondexploitatie in 2023, 2024 en 2025 weer winsten te moeten aangeven voor de vennootschapsbelasting. De winst van 2023 kan voor een groot deel gecompenseerd worden met het restant van het verwachte verlies over 2022. Bij het MPG verwachten we actuele ramingen over de fiscale resultaten uit het grondbedrijf over de komende jaren in beeld te hebben. Als er aanvullende onttrekkingen uit de ABR nodig zijn verwerken we die bij het MPG.

4.7 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

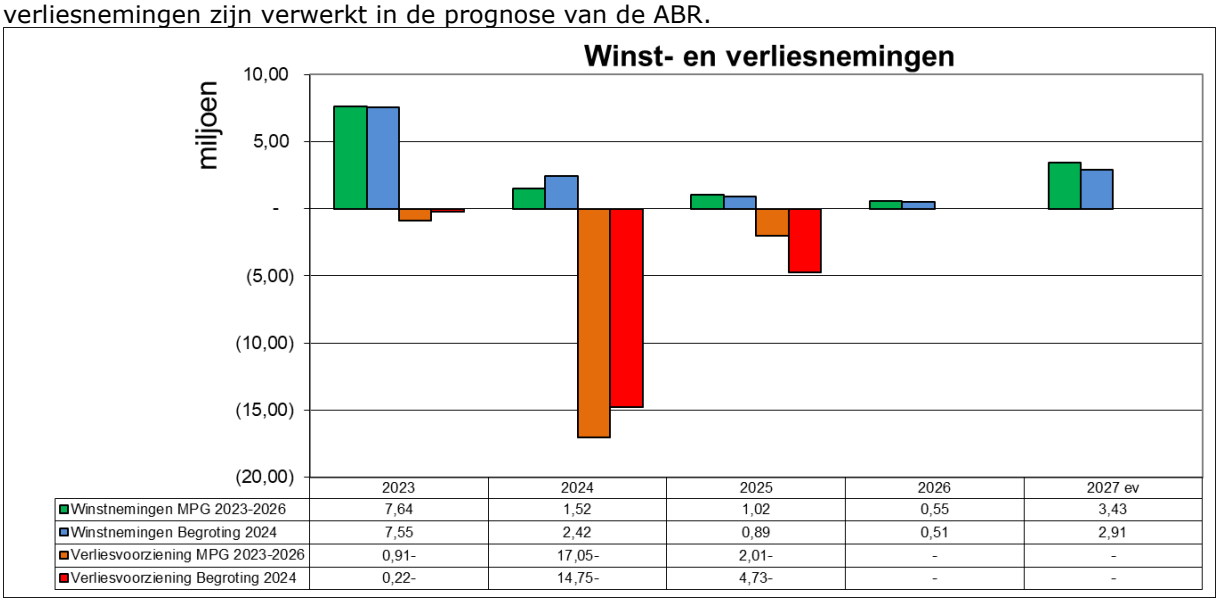
Winstnemingen

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 voorgeschreven POC-methode nemen we dan 52% x 35% van de te verwachten winst als tussentijdse winstneming. In deze berekening is dat voor dit jaar 18,2% van de verwachte winstneming. Als in het verleden 15% winst is genomen, nemen we het verschil tussen de 15% en 18,2% als tussentijdse winstneming.

Winst en verliesnemingen in de komende planperiode

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2023-2027 en verder, binnen de grondexploitaties (BIE's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



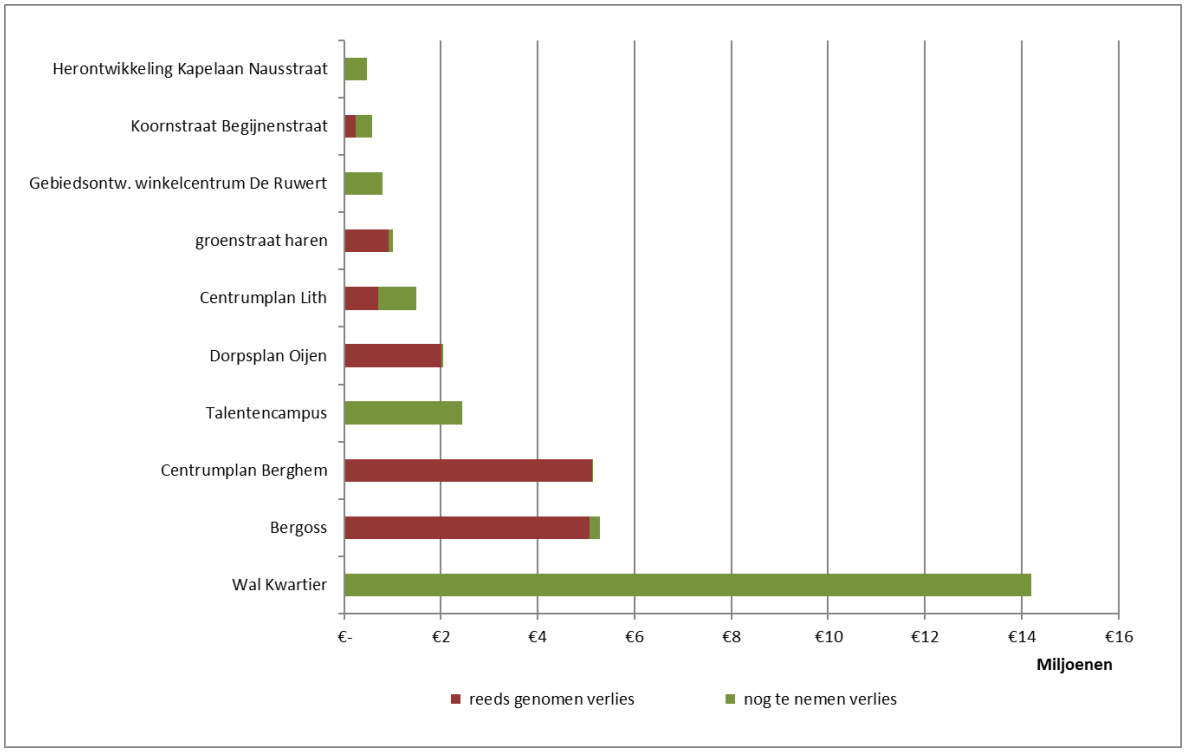
	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Winstnemingen MPG 2023-2026	7,64	1,52	1,02	0,55	3,43
Winstnemingen Begroting 2024	7,55	2,42	0,89	0,51	2,91
Verliesvoorziening MPG 2023-2026	0,91-	17,05-	2,01-	-	-
Verliesvoorziening Begroting 2024	0,22-	14,75-	4,73-	-	-

Op basis van de POC-methode verwachten we in 2023 € 7,55 miljoen aan winst te nemen. Van deze winstneming is € 3 miljoen afkomstig vanuit het project Vorstengrafdonk, € 2,7 miljoen afkomstig vanuit het project Oijense Zij Noord, € 0,7 miljoen vanuit het project Piekenhoef en € 0,5 miljoen vanuit het project Wilgendaal.

Vanaf 2024 tot en met 2033 verwachten nog nominaal € 6,73 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daar wordt de grootste bijdrage in de winstnemingen geleverd vanuit de projecten 't Veld Geffen € 2,8 miljoen, Oijense Zij € 1,2 miljoen Liesdaal € 1,1 miljoen en Wilgendaal € 0,8 miljoen.

Verliesneming
Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een complex verlieslatend wordt ingeschat, dan dekken we het tekort vooraf af met de voorziening. Naar verwachting bedraagt de totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen per 1-1-2024 € 19 miljoen.

In de volgende grafiek zijn de voorziene verliesnemingen per 1-1-2024 (groene balk) en reeds geboekte verliesneming voor 2016 (rode balk) bij elkaar opgeteld. De resultaten van 2023 zijn hierin verwerkt. De grafiek 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 II.



5
Risicomanagement

5 Risicomanagement

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

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

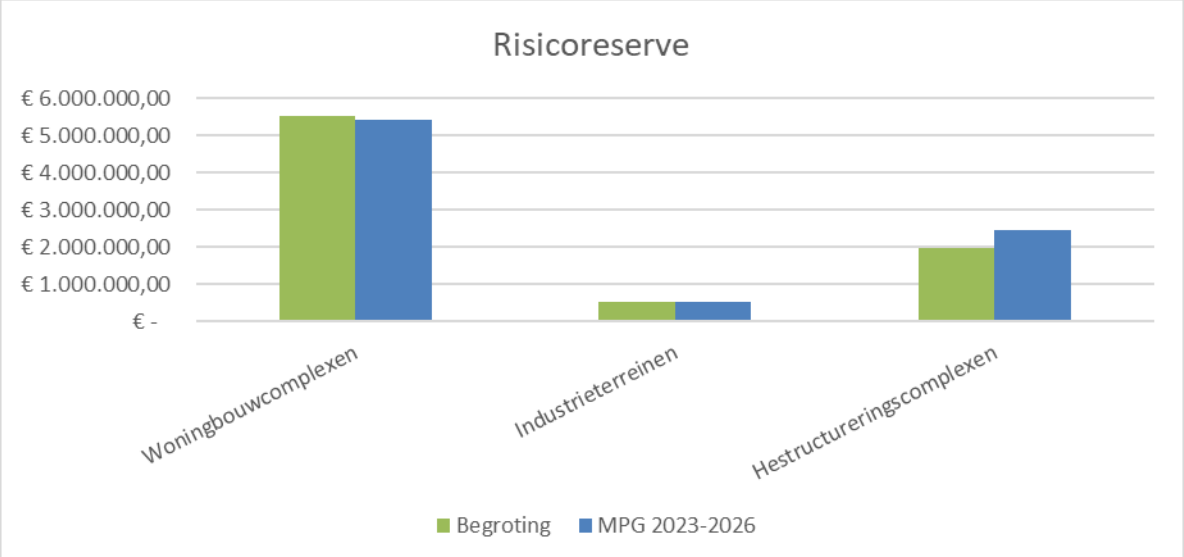
Naast het afdekken van risico's geeft het risicomanagement ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden. In de ABR worden namelijk direct winsten uit de grondexploitaties gestort. Het risicoprofiel moet altijd afgedekt kunnen worden met de ABR. Als de stand van de ABR hoger is dan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

De minimale omvang van de ABR per 1-1-2024 is berekend op € 4,6 miljoen. Op basis van een verwachte reservestand per 1-1-2024 van € 1 miljoen kan er eerst voorlopig niet worden afgeroomd, want de stand van de reserve is lager dan de minimale omvang. Dit kent echter een theoretisch karakter en eerder is uitgelegd waarom deze situatie niet problematisch is.

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

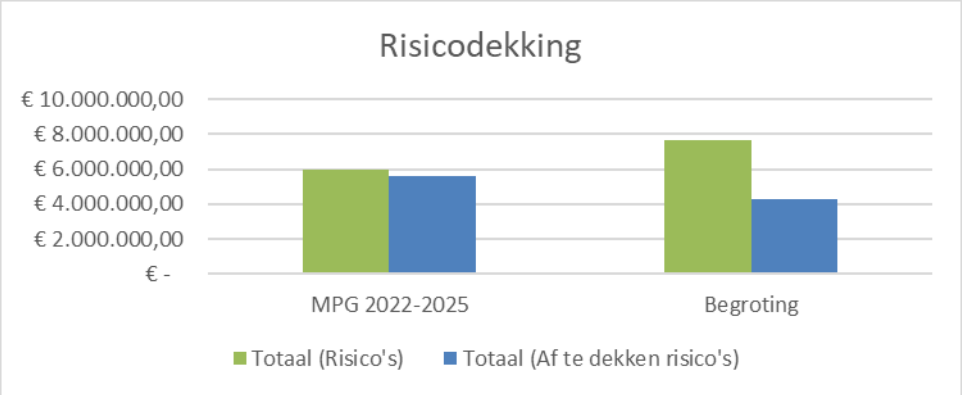
De Monte-Carlomethode wordt meestal toegepast in situaties waarin het resultaat van een enkele nabootsing niet voldoende representatief is in verband met de in werkelijkheid te verwachten variatie van (of onzekerheid met betrekking tot) de startcondities.

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 miljoen. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. Het uiteindelijke bedrag wat we moeten reserveren, berekenen we door de hiervoor bepaalde risico's uit te zetten in de tijd en op basis van de voortgang van de projecten. We dekken niet het gehele bedrag van € 8 miljoen af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- Projecten met een tekort: als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten direct genomen worden. De risico's van de projecten met een tekort moeten daarom directe gereserveerd zijn in de ABR. Het risicoprofiel van alle projecten met een tekort is circa € 2,5 miljoen (1-1-2024).
- Projecten met winst – conjuncturele risico's: Dit zijn risico's als gevolg van de economische situatie van Nederland, zoals lagere verkoopprijzen, vertraging, andere rentestanden, enz. Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming of verlies. Hoe hoog deze toekomstige winsten mogen zijn wordt bepaald op basis van de POC-methode. Voor het bepalen van de risicoreservering in de ABR sluiten we daarom aan bij dezelfde (POC) methode. Voor de winstgevende projecten geldt per 1-1-2024 een risicoprofiel van € 5 miljoen.



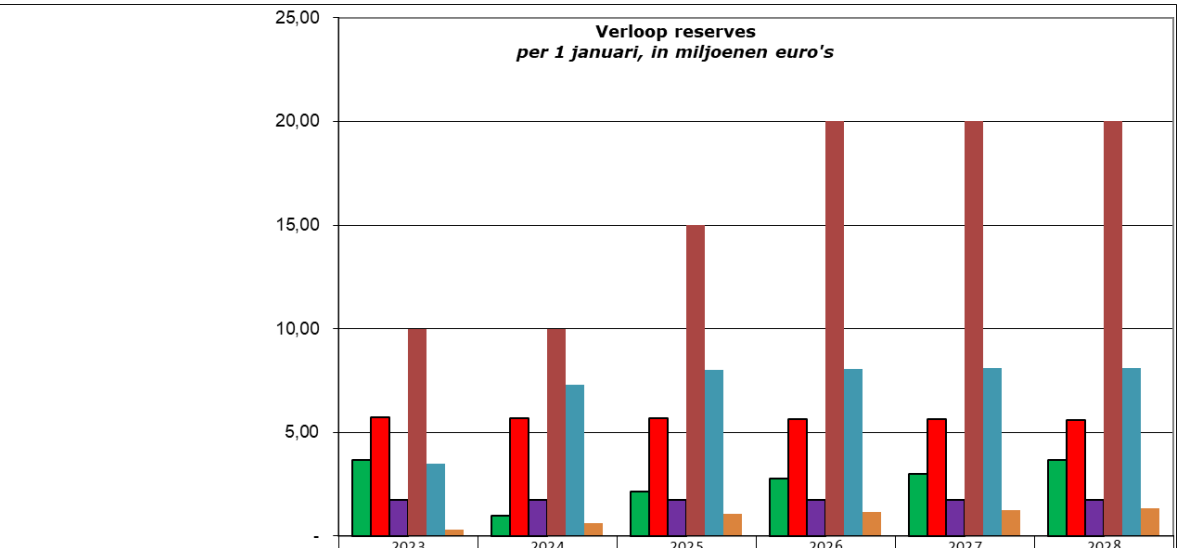
Tot slot zijn er nog projecten met winstnemingen waar project specifieke risico's zijn. Dit zijn risico's die zich alleen manifesteren binnen één project, bijvoorbeeld: mogelijke bodemvervuiling, niet gesprongen explosieven, enz. Deze risico's worden financieel berekend en verdisconteerd met de winstverwachting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

5.1 Kosten IMVA

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

5.2 Reserves

Het volgende staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. 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 treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Algemene bedrijfsreserve	3,68	0,99	2,13	2,76	3,00	3,66
Reserve Strategische Aankopen	5,71	5,69	5,67	5,64	5,62	5,60
Reserve risico's Heesch West	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73
Reserve binnenstedelijke transformatie	10,00	10,00	15,00	20,00	20,00	20,00
Mutatie reserve bovenwijkse voorzieningen	3,50	7,29	8,00	8,04	8,08	8,11
Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving	0,33	0,61	1,05	1,14	1,27	1,35

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

Reserve risico's Heesch West
De exploitatieberekening van Heesch West wordt gemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. Op basis van die berekening maken we bij de jaarrekening zelf een risicoanalyse. Hierbij worden specifieke uitgangspunten, kennis en omstandigheden vanuit Oss in aanmerking genomen. Het gaat dus om een Osse inschatting, zoals de andere gemeenten die deelnemen aan Heesch West ook een eigen inschatting maken. Omdat Heesch West geen Osse grondexploitatie betreft is een afzonderlijke reserve gevormd in plaats van het risico op te nemen in de ABR.

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 van € 1,73 miljoen hebben 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. De reserve bedraagt per 1-1-2023 € 5,71 miljoen. Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen.

Reserve binnenstedelijke transformatie
De reserve is o.a. bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructuringsopgaves op te vangen. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. De reserve bedraagt per 1-1-2023 € 10 miljoen. Bij de programmabegroting 2023-2026 is besloten om daar in 2024 en 2025 € 5 miljoen per jaar aan toe te voegen.

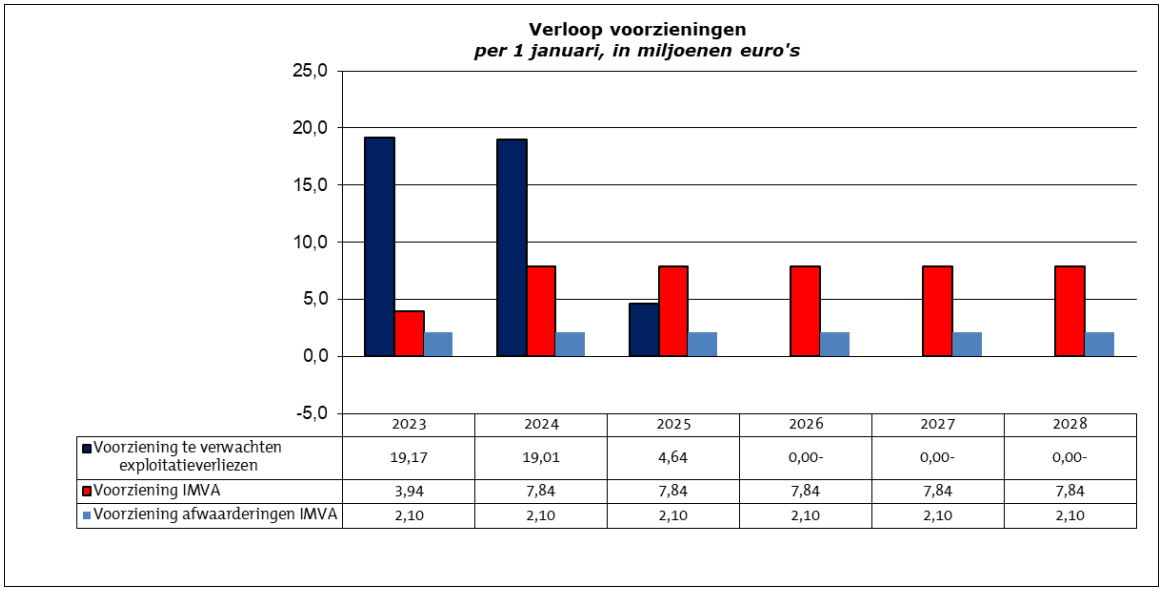
Mutatie Reserve bovenwijkse voorzieningen
De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevuld door een afroming van de ABR in 2023 voor een bedrag van € 3,38 miljoen en door de afdracht bovenwijkse voorzieningen vanuit de grondexploitaties. De stand van deze reserve is per 1-1-2024 € 7,29 miljoen. Hierbij is geen rekening gehouden met stortingen die op basis van kostenverhaal plaatsvinden.

Mutatie Reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving

Het bedrag van de afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen komt voort uit de grondexploitaties. De stand van deze reserve is per 1-1-2024 € 0,61 miljoen. Hierbij is geen rekening gehouden met stortingen die op basis van kostenverhaal plaatsvinden.

5.3 Voorzieningen

Als in een grondexploitatie een verlies wordt verwacht, wordt bij voorbaat een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van het te verwachten verlies. Het volgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2023 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2023. De standen voor de jaren 2024 tot en met 2028 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Voorziening te verwachten exploitatieverliezen	19,17	19,01	4,64	0,00-	0,00-	0,00-
Voorziening IMVA	3,94	7,84	7,84	7,84	7,84	7,84
Voorziening afwaarderingen IMVA	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10

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

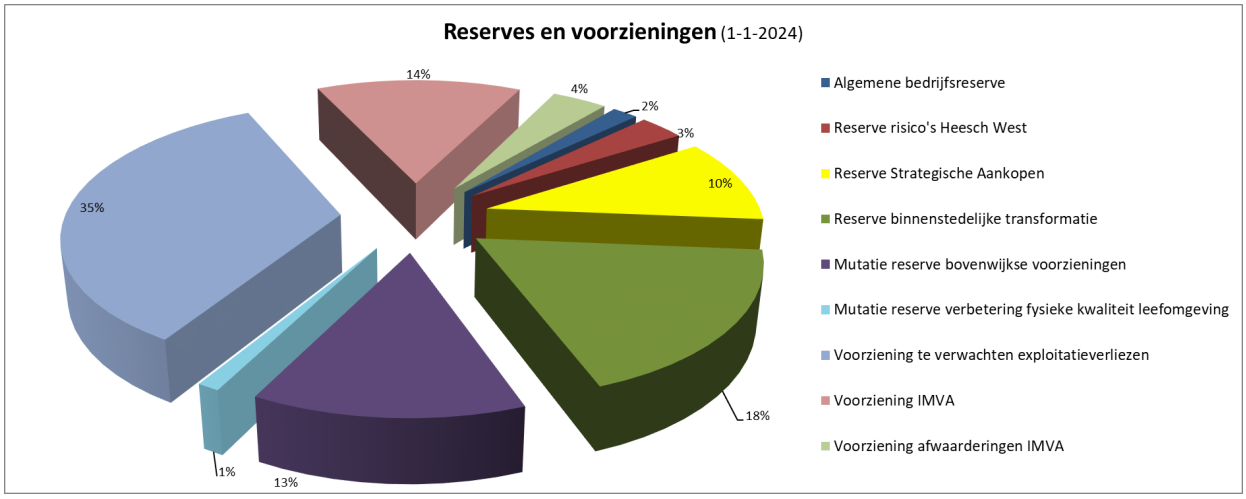
Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte onderzoekskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie.

Voorziening 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 1-1-2024 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

Het onderstaande diagram geeft een overzicht van het totaal aan reserves en voorzieningen (totale risicoafdekking) van het grondbedrijf. De verdeling staat in onderstaande cirkeldiagram. Zo beslaat naar verwachting op 1-1-2024 de ABR 2% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 35%.


Reserves en voorzieningen (1-1-2024)
14%
4%
2%
3%
10%
35%
18%
1%
13%
Algemene bedrijfsreserve
Reserve risico's Heesch West
Reserve Strategische Aankopen
Reserve binnenstedelijke transformatie
Mutatie reserve bovenwijkse voorzieningen
Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving
Voorziening te verwachten exploitatieverliezen
Voorziening IMVA
Voorziening afwaarderingen IMVA

6

Grondbedrijf naar de toekomst toe

6 Grondbedrijf naar de toekomst toe

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 gemeente met 100.000 inwoners. Hiertoe is de ambitie om in de periode 2020 – 2040 ca 8.500 nieuwe woningen toe te voegen. Een groot deel hiervan vindt plaats binnen plannen van de gemeente. Hiervoor zijn verschillende binnenstedelijke herstructureringslocaties in beeld (bijvoorbeeld voormalig belastingkantoor, 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.

Bijlage I

Verloop reserves en voorzieningen i.r.t. het grondbedrijf

Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen i.r.t. het grondbedrijf

		2023			2024			2025			2026			2027			2028
		beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand
Bedrijfsreserves																	
1	**Algemene bedrijfsreserve (740002)**	**3.679.554**	**40.107**	**-2.732.555**	**987.106**	**11.549**	**1.130.784**	**2.129.439**	**24.914**	**610.163**	**2.764.515**	**52.526**	**186.198**	**3.003.239**	**57.062**	**597.025**	**3.657.326**
1.1	Winstnemingen woningbouw			4.052.165			2.029.765			888.833			506.376			857.279	
1.2	Winstnemingen herstructurering			282.751			393.626										
1.3	Winstnemingen industrie			3.195.885													
1.4	Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			341.147													
1.5	Bijstelling voorziening IMVA			-3.900.000													
1.6	Bijstelling verlengde de Run																
1.7	Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk.																
1.8	Campagne "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)			-566.058													
1.11	Storting reserve strategische aankopen																
1.12	Afroming overschot ABR naar reguliere begroting			-3.379.965													
1.13	Ontwikkeling Kapelaan Nausstraat (bouw realisatieovereenkomst)			-94.500													
1.14	Hooghuis Ravenstein (gebouw)																
1.15	Niet verhaalbare kosten Heesch West																
1.16	Taskforce versnelling woningbouw			-113.091													
1.17	Structuurvisies / Gebiedsvisies																
1.18	Haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-zuid																
1.19	Nota kostenverhaal			-691.265			-1.142.985			-131.547			-173.055			-113.131	
	Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240)			-409.865			-705.329			-35.022			-47.280			-29.769	
	Afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen (6210250)			-281.400			-437.656			-96.525			-125.775			-83.363	
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)																
1.22	Aanvulling ABR vanwege extra nadeel Walkwartier (vanuit res. Stadshart)																
	Totaal bedrijfsreserves	**3.679.554**	**40.107**	**-2.732.555**	**987.106**	**11.549**	**1.130.784**	**2.129.439**	**24.914**	**610.163**	**2.764.515**	**52.526**	**186.198**	**3.003.239**	**57.062**	**597.025**	**3.657.326**
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)**	**5.707.126**		**-21.055**	**5.686.071**		**-21.055**	**5.665.016**		**-21.055**	**5.643.961**		**-21.055**	**5.622.906**		**-21.055**	**5.601.851**
3.1	Storting vanuit ABR (afroming 2022)																
3.2	Rente gronden Ravenstein			-16.574			-16.574			-16.574			-16.574			-16.574	
3.3	Rente grondaankoop 2022 Brandstraat			-4.481			-4.481			-4.481			-4.481			-4.481	
4	**Reserve binnenstedelijke transformatie (742046)**	**10.000.000**			**10.000.000**		5.000.000	**15.000.000**		5.000.000	**20.000.000**			**20.000.000**			**20.000.000**
4.1	Reguliere storting vanuit Programmabegroting 2023-2026						5.000.000			5.000.000							
5	**Mutatie reserve bovenwijkse voorzieningen (742047)**	**3.504.898**		**3.789.830**	**7.294.728**		**705.329**	**8.000.057**		**35.022**	**8.035.079**		**47.280**	**8.082.358**		**29.769**	**8.112.127**
5.1	Storting vanuit ABR (afroming 2022)			**3.379.965**													
5.2	Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240)			409.865			705.329			35.022			47.280			29.769	
5.2.1	GREX			409.865			705.329			35.022			47.280			29.769	
	Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving (742048)	**328.511**		**281.400**	**609.912**		**437.656**	**1.047.568**		**96.525**	**1.144.093**		**125.775**	**1.269.868**		**83.363**	**1.353.230**
5.1	Afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen (6210250)			281.400			437.656			96.525			125.775			83.363	
5.1.1	GREX			281.400			437.656			96.525			125.775			83.363	
	Totaal overige reserves	**21.274.235**		**4.050.175**	**25.324.411**		**6.121.930**	**31.446.340**		**5.110.492**	**36.556.832**		**152.000**	**36.708.832**		**92.076**	**36.800.908**
Voorzieningen																	
6	**Voorziening IMVA (750007)**	**3.941.968**		**3.900.000**	**7.841.968**		**0**	**7.841.968**			**7.841.968**			**7.841.968**			**7.841.968**
6.1	- Bijstelling MPG ten laste van de ABR			3.900.000													
	- Bijstelling plankosten bestaande IMVA's																
6.2	- Correctie voorziening																
6.3	- Afboeking voorziening IMVA																
7	**Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (750009)**	**19.169.991**	**383.400**	**-544.375**	**19.009.016**	**380.180**	**-14.747.611**	**4.641.585**	**92.832**	**-4.734.418**	**-2**	**-0**	**0**	**-2**	**-0**	**0**	**-2**
80110	Bergoss	569.066	11.381	-377.220													
80110	Bergoss (extra mutatie)			-203.227													
80120	Koornstraat Begijnenstraat	329.132	6.583	-7.900		6.556	0		6.687	-341.058							
80190	centrumplan Berghem	13.658	273	-2.380		231			236	-12.018							
80200	Talentencampus	2.094.003	41.880	207.828		46.874	0		47.812	-2.438.396							
80230	groenstraat haren	99.312	1.986	-13.373		1.759	0		1.794	-91.478							
80260	Wal Kwartier	13.629.057	272.581	17.321		278.379	-14.197.338										
80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	820.112	16.402	-68.072		15.369			15.676	-799.488							
80430	Kapelaan Nausstraat	562.650	11.253	-119.132		9.095	-463.867										
80720	Crematorium Oss	45.427	909	10.050		1.128	-57.513										
81120	Centrumplan Lith	733.339	14.667	1.951		14.999			15.299	-780.255							
81140	Dorpsplan Oijen	51.838	1.037	-24.548		567	-28.893										
82350	Leiweg 3 Geffen	181.170	3.623	76.329		5.222			5.327	-271.672							
82360	Heesterseweg Geffen	41.228	825	-42.001		1			1	-54							
8	**Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (750011)**	**0**															
8.1	- Aanvulling 2022																
8.2	- Uitbetaling voorziening aan GR																
9	**Voorziening Afwaarderingen (I)MVA (750008)**	**2.102.440**		**0**	**2.102.440**		**0**	**2.102.440**		**0**	**2.102.440**		**0**	**2.102.440**		**0**	**2.102.440**
9.1	Strategische gronden Ravenstein																
9.2	Hooghuis Ravenstein (gebouw)																
	Totaal voorzieningen	**25.214.398**	**383.400**	**3.355.625**	**28.953.423**	**380.180**	**-14.747.611**	**14.585.992**	**92.832**	**-4.734.418**	**9.944.406**	**-0**	**0**	**9.944.406**	**-0**	**0**	**9.944.406**
Totaal generaal Grondbedrijf		**50.168.187**	**423.507**	**4.673.246**	**55.264.940**	**391.729**	**-7.494.898**	**48.161.771**	**117.746**	**986.237**	**49.265.754**	**52.526**	**338.198**	**49.656.477**	**57.062**	**689.101**	**50.402.640**

Bijlage II

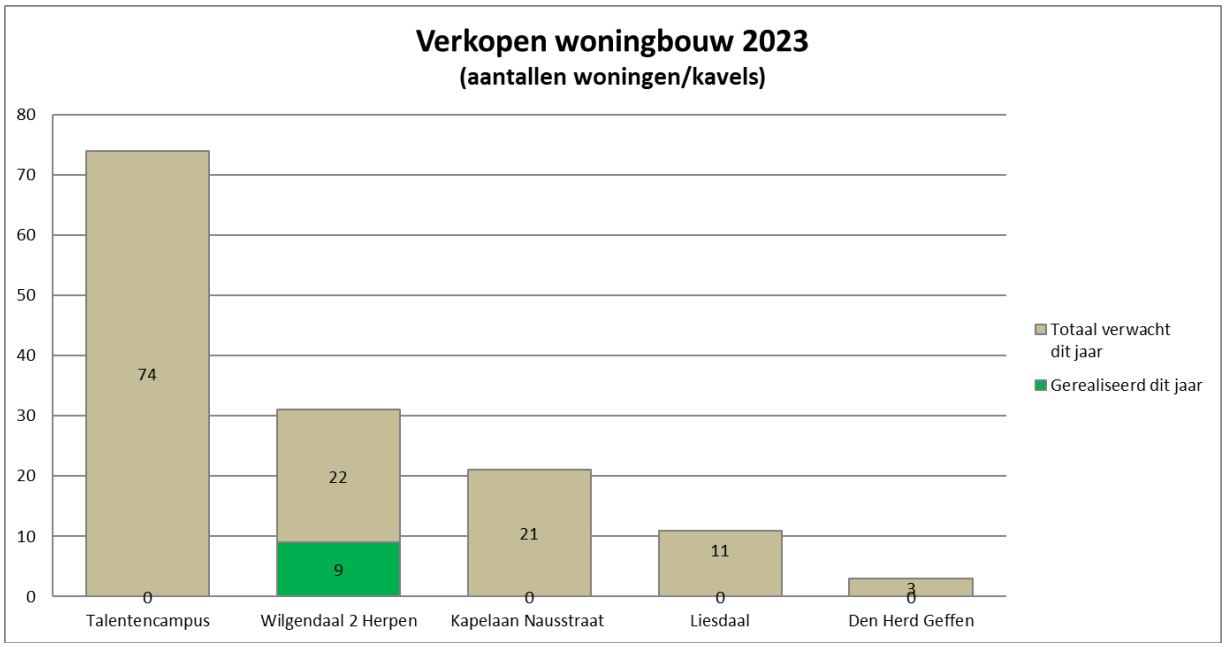
Cijfers op projectniveau

Bijlage II cijfers op projectniveau

Details verkopen – woningbouw

De hier onderstaande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouwkavels voor woningbouw van de eerste 6 maanden van 2023 en de prognose voor de volgende 6 maanden van 2023 per project weer. Het betreft grondbedrijf complexen die de status van BIE hebben.

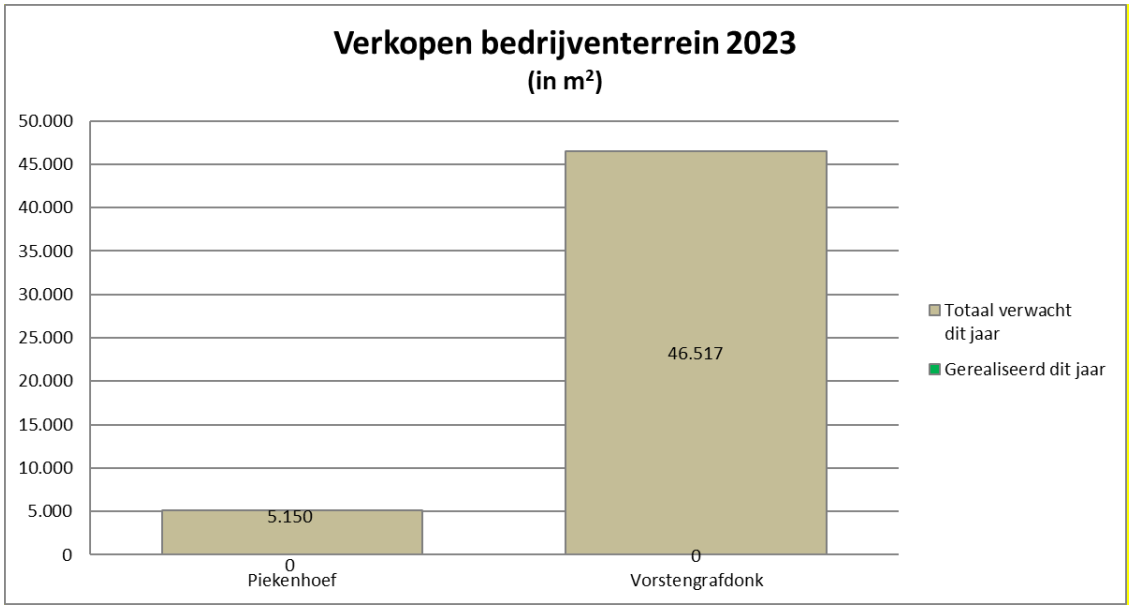
			Verwacht	
		Gerealiseerd dit jaar	Totaal verwacht dit jaar	Begroting 2024-2027
80200	Talentencampus	0	74	74
80330	Wilgendaal 2 Herpen	9	22	31
80430	Kapelaan Nausstraat	0	21	21
81420	Liesdaal	0	11	11
82340	Den Herd Geffen	0	3	3
	Totaal	9	131	140



Details verkopen – Industriegrond

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van m² bedrijfsgrond van de eerste 6 maanden van 2023 en de prognose voor de volgende 6 maanden van 2023 per project weer. Het betreft grondbedrijf complexen die de status van BIE hebben.

		Gerealiseerd dit jaar	Totaal verwacht dit jaar	Totaal Najaarsbericht
80310	Piekenhoef	0	5.150	5.150
80630	Vorstengrafdonk	0	46.517	46.517
	Totaal	0	51.667	51.667

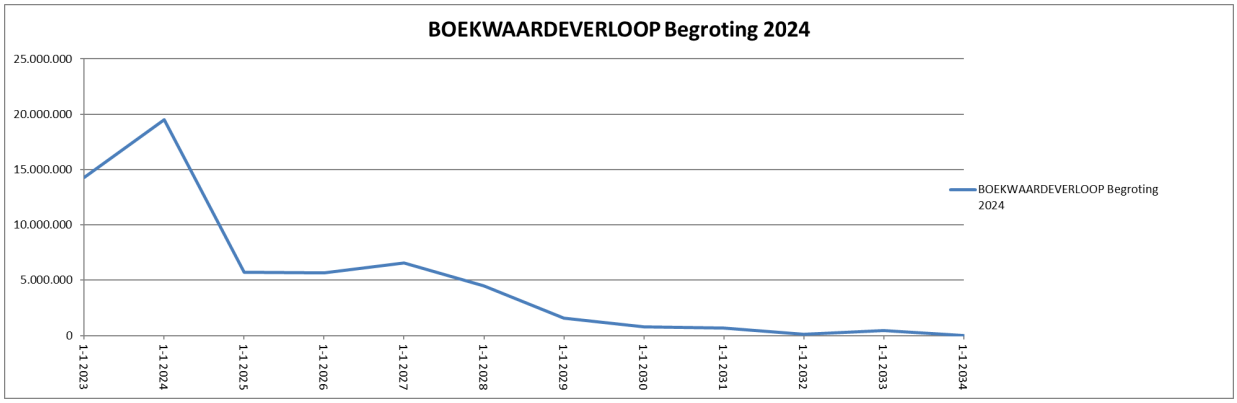


Boekwaardeverloop

De onderstaande tabel geeft het verloop van de boekwaardeverloop weer bij de projecten in de periode 2023-2027. De boekwaarde geeft een indicatie van de risico's die we lopen bij een project. Bij een aantal projecten hebben we een negatieve boekwaarde (min-bedrag). In dat geval zijn er bij dat project tot dat moment minder kosten gemaakt dan dat er inkomsten zijn. In sommige gevallen kunnen we de winst in zo'n project nog niet afronden. Ook kan het zijn dat er in het laatste jaar nog een forse kostenpost te verwachten is (b.v. afronden woonrijp maken). In het overzicht zijn enkel de BIE's meegenomen, hierin wordt dus nog geen rekening gehouden met de IMVA's zoals o.a. Amsteleind, Stationskwartier Ravenstein. IMVA's worden toegevoegd wanneer deze de status BIE krijgen toegewezen.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	**1-1-2023**	**1-1-2024**	**1-1-2025**	**1-1-2026**	**1-1-2027**
62401 herstructureringsplannen					
80110 Bergoss	190.045				
80120 Koornstraat	425.886	310.460	337.114		
80140 Elzeneind-Slowcare	-2.397	11.787			
80190 Centrumplan Berghem	-2.710.586	-2.574.365	-493.045		
80200 Talentencampus Oss	960.808	298.091	-1.975.976		
80220 Megen Zuid	-212.748				
80230 Groenstraat Haren	282.786	337.445	-50.326		
80240 De Kolk Ravenstein	-107.206				
80260 GREX Wal Kwartier	13.101.216	13.879.263	0		
80290 De Ruwert	119.423	414.730	331.988		
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	1.295.614	267.382			
81120 Centrumplan Lith	818.470	997.534	369.470		
81140 Dorpshart Oijen	-34.047	-18.632			
subtotaal	*14.127.264*	*13.923.695*	*-1.480.775*		
62201 woningbouwcomplexen					
80310 Piekenhoef	1.697	-229.113	0		
80330 Wilgendaal 2-4	632.520	-782.963	-1.058.596	-492.743	
80520 Horzak- Noord	-1.206.093	-380.233			
80530 Oijense Zij Noord	-9.801.319	-2.554.597	-572.916	0	
80590 Restcomplex woningbouw					
81400 Lith Oost	-1.360.662	-541.228	0		
81420 Liesdaal 2 en 3	754.890	1.244.905	1.125.617	868.478	488.646
82340 Den Herd Geffen	169.741	84.795			
82350 Leiweg 3 Geffen	953.975	998.324	246.785		
82360 Heesterseweg Geffen	1.569.890	1.678.760	-17.611		
82370 Geffen Leiweg-Brempad	3.547.633	5.321.128	7.481.689	5.284.503	6.081.528
subtotaal	*-4.737.728*	*4.839.778*	*7.204.968*	*5.660.238*	*6.570.174*
62302 industrieterreinen					
80620 De Geer Oost-Zuid	-177.064				
80630 Vorstengrafdonk	4.334.525				
80720 Crematorium	740.688	748.861			
subtotaal	*4.898.149*	*748.861*			
totaal	14.287.685	19.512.334	5.724.192	5.660.238	6.570.174

De grafiek geeft het boekwaardeverloop van het totale grondbedrijf weer voor de komende jaren. Gelet op de cijfers, is de verwachting dat de totale boekwaarde snel afneemt.



Details Winst- en verliesnemingen

De onderstaande tabel geeft het verloop van de winst- en verliesnemingen weer bij alle projecten. De winsten van 2028 en verder zijn bij elkaar opgeteld. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor een voorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen.

	prognose					
BIE (uitvoeringsprojecten)	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev.
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss	-203.227					
80120 Koornstraat-Begijnenstraat			-341.058			
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	-17.239	393.626				
80190 Centrumplan Berghem			-12.018			
80200 Talentencampus			-2.438.396			
80220 Megen Zuid	209.841					
80230 Groenstraat			-91.478			
80240 De Kolk Ravenstein	90.149					
80260 Wal Kwartier		-14.197.338				
80290 De Ruwert			-799.488			
80430 Kapelaan Nausstraat		-463.867				
81120 Centrumplan Lith			-780.255			
81140 Dorpsplan Oijen		-28.893				
subtotaal	***79.523***	***-14.296.472***	***-4.462.692***			
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	677.772	255.494				
80330 Wilgendaal 2 Herpen	492.296	567.808	97.192	95.918		
80520 Horzak-Noord	15.481	22.450				
80530 Oijense Zij Noord	2.670.040	956.147	215.860			
80590 Restcomplex woningbouw						
81400 Lith Oost	4.659	5.875				
81420 Liesdaal 2 en 3	82930	25.462	45.762	61.811	113.494	865.584
82340 Den Herd Geffen	97.826	158.635				
82350 Leiweg 3 Geffen			-271.672			
82360 Heesterseweg Geffen		31.450	-54			
82370 Uitbreiding t'Veld Geffen	11.161	6.445	530.072	348.647	743.785	1.183.523
subtotaal	***4.052.165***	***2.029.765***	***617.161***	***506.376***	***857.279***	***2.049.107***
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	153.994					
80630 Vorstengrafdonk	3.041.891					
80720 Crematorium Oss		-57.513				
subtotaal	***3.195.885***	***-57.513***				
totaal	7.327.573	-12.324.220	-3.845.532	506.376	857.279	2.049.107

Totaal winstneming	€ 7.548.039	€ 2.423.391	€ 888.886	€ 506.376	€ 857.279	€ 2.049.107
Totaal verliesneming	€ 220.466-	€ 14.747.611-	€ 4.734.418-	€ -	€ -	€ -

Reeds genomen en nog te nemen verliezen

De onderstaande tabel geeft alle verliesgevende projecten weer. De kolom verliesneming geeft het reeds genomen verlies per 1-1-2023 weer. In het verleden namen we de te verwachten exploitatieverliezen direct in de exploitaties. Vanaf 2016 hebben we een voorziening getroffen voor alle nog te verwachte verliezen bij de exploitaties.

	reeds genomen verlies	nog te nemen verlies	Totaal
Wal Kwartier	€ -	€ 14.197.338	€ 14.197.338
Bergoss	€ 5.077.708	€ 203.227	€ 5.280.935
Centrumplan Berghem	€ 5.121.865	€ 12.018	€ 5.133.882
Talentencampus	€ -	€ 2.438.396	€ 2.438.396
Dorpsplan Oijen	€ 2.013.807	€ 28.893	€ 2.042.700
Centrumplan Lith	€ 703.978	€ 780.255	€ 1.484.233
Groenstraat haren	€ 918.014	€ 91.478	€ 1.009.492
Gebiedsontw. winkelcentrum De Ruwert	€ -	€ 799.488	€ 799.488
Koornstraat Begijnenstraat	€ 236.393	€ 341.058	€ 577.451
Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	€ -	€ 463.867	€ 463.867
Megen zuid*	€ 1.179.595	€ (209.841)	€ 969.754
Crematorium Oss	€ -	€ 57.513	€ 57.513
Leiweg 3 Geffen	€ -	€ 271.672	€ 271.672
Heesterseweg Geffen*	€ -	€ (31.396)	€ (31.396)
Totaal	€ 15.251.360	€ 19.443.966	€ 34.695.326

**De negatieve bedragen zijn winstnemingen.*

Reeds genomen en nog te nemen winsten

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

	reeds genomen winst	nog te nemen winst	Totaal
Elzeneindlocatie Slowcare	€ 745.828	€ 376.387	€ 1.122.215
De Kolk Ravenstein	€ 54.669	€ 90.149	€ 144.818
Piekenhoef	€ 27.406.837	€ 933.266	€ 28.340.102
Wilgendaal 2 Herpen	€ 874.667	€ 1.253.214	€ 2.127.881
Horzak-noord	€ 811.235	€ 37.931	€ 849.167
Oijense Zij Noord	€ 1.918.972	€ 3.842.047	€ 5.761.019
Restant complexen	€ 575.505	€ -	€ 575.505
De Geer oost-zuid	€ 12.200.604	€ 153.994	€ 12.354.598
Vorstengrafdonk	€ 29.793.044	€ 3.041.891	€ 32.834.935
Lith Oost	€ 75.442	€ 10.534	€ 85.976
Liesdaal 2 en 3	€ 267.764	€ 1.195.043	€ 1.462.807
Den Herd Geffen	€ -	€ 256.461	€ 256.461
Uitbreiding t' Veld Geffen	€ 5.392	€ 2.823.633	€ 2.829.025
Totaal	€ 74.739.793	€ 14.050.149	€ 88.789.942

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 grondexploitaties (complexen).

BW Boekwaarde
Saldo van kosten en opbrengsten vanaf de start van een project tot nu (de peildatum). Een positieve boekwaarde geeft een negatief saldo weer en andersom.

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%.

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

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 en binnenstedelijke transformatie 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 komen ten gunste van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf.

WONEN **IN OSS**.NL