# Najaarsbericht Grondbedrijf 2022



Gemeente Oss

**Najaarsbericht 2022**
**Grondbedrijf**

*3 oktober 2022*
*afdeling vastgoedbedrijf*

# Inhoudsopgave


Inhoudsopgave ..... 1
1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht ..... 2
2 Inleiding ..... 6
2.1 Leeswijzer ..... 6
3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen ..... 8
3.1 Economische situatie algemeen ..... 8
3.2 Woningbouw in Oss ..... 9
3.3 Bedrijventerreinen in Oss ..... 10
3.4 Parameters ..... 11
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR ..... 13
4.1 Projectenoverzicht ..... 13
4.2 IMVA ..... 13
4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) ..... 14
4.4 Huidige stand ABR & prognose ..... 15
4.5 Verschillen ABR (Najaarsbericht – MPG) voor 2022 ..... 15
4.6 Winstnemingen en verliesvoorzieningen ..... 16
5 Risicomanagement ..... 19
5.1 Kosten IMVA ..... 20
5.2 Reserves ..... 20
5.3 Voorzieningen ..... 22
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen ..... 22
6 Grondbedrijf naar de toekomst toe ..... 24
6.1 Gronduitgifte ..... 24
6.2 Actieve grondpolitiek ..... 24
6.3 Veranderende (macro-)economische omstandigheden ..... 24
6.4 Nota kostenverhaal ..... 25
Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen i.r.t. het grondbedrijf ..... 26
Bijlage II Besluitenlijst ..... 27
Bijlage III cijfers op projectniveau ..... 28
Details verkopen – woningbouw ..... 28
Details verkopen – Industriegrond ..... 29
Boekwaardeverloop ..... 30
Details Winst- en verliesnemingen ..... 31
Reeds genomen en nog te nemen verliezen ..... 32
Reeds genomen en nog te nemen winsten ..... 32
Bijlage IV Vaststellen IMVA – project Marsna Casella ..... 33
Bijlage V Begrippen- en afkortingenlijst ..... 34

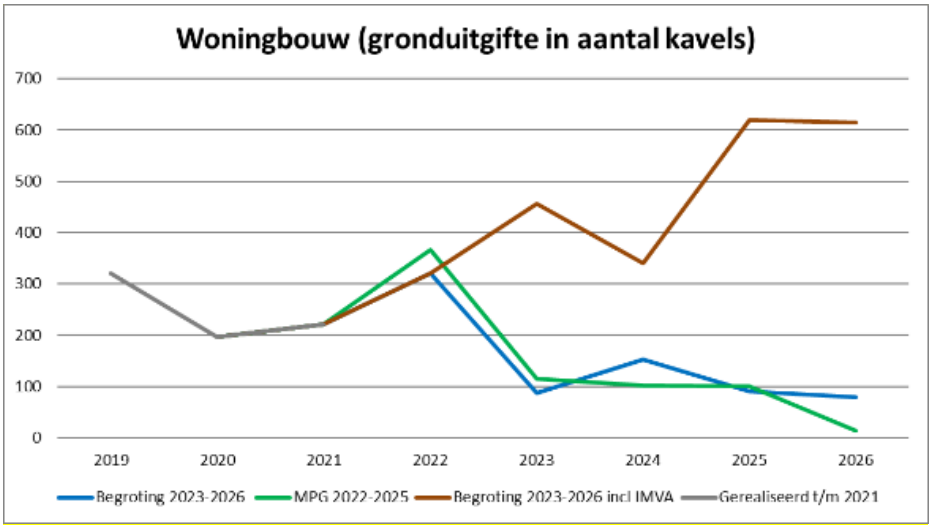
# 1

## Factsheet grondbedrijf / samenvatting najaarsbericht

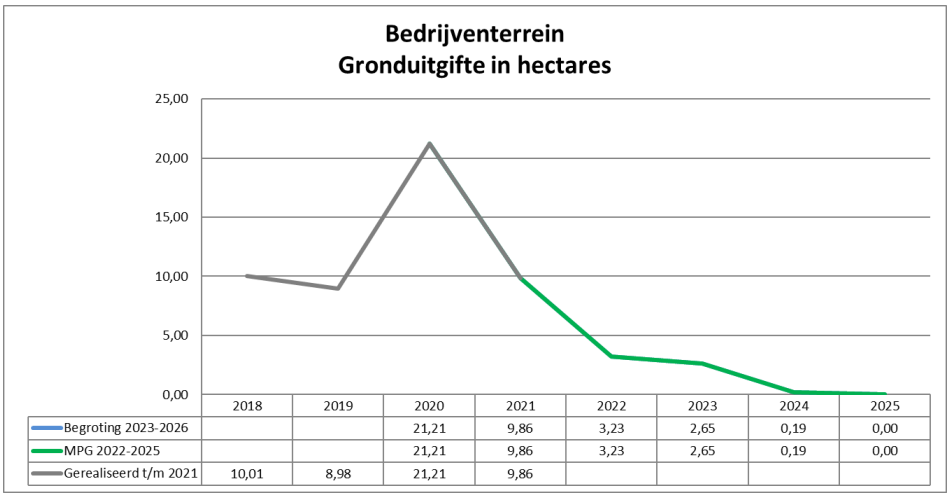


# 1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht

**Hoofdstuk 3**




**Kavels:** Naar verwachting worden er dit jaar 321 kavels uitgegeven. Na 2022 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat veel van de huidige GREXen opdrogen. Daartegenover staat wel het feit dat de gemeente al druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten, zoals o.a. stationskwartier Ravenstein, Raadhuislaan Zuid, Belastingkantoor en Oss west (Amsteleind). Zie daarvoor de aparte regel in de bovenstaande tabel Begroting 2023-2026 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 een flinke stijging ten opzichte van verwachte kavelverkopen. In 2023 komt deze stijging vooral door de projecten Belastingkantoor en Oss west (Amsteleind).



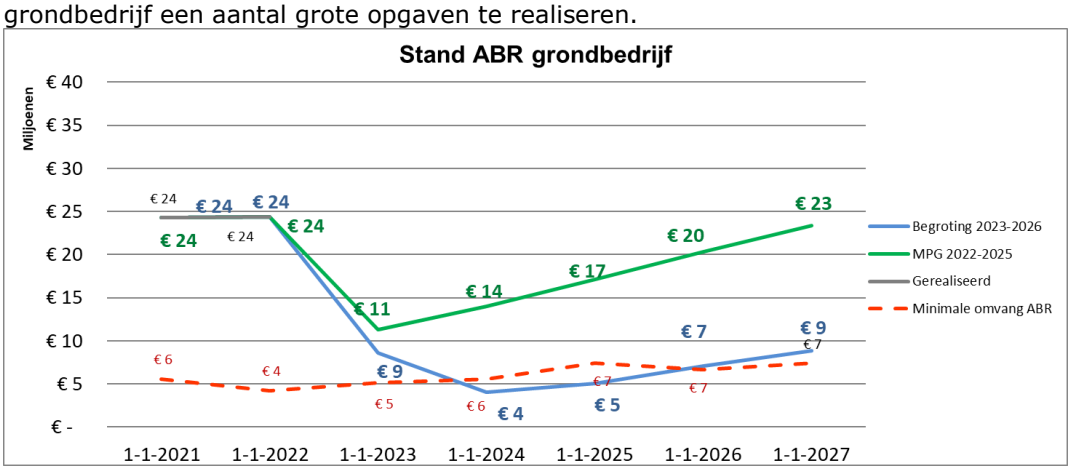

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Begroting 2023-2026 | | | 21,21 | 9,86 | 3,23 | 2,65 | 0,19 | 0,00 |
| MPG 2022-2025 | | | 21,21 | 9,86 | 3,23 | 2,65 | 0,19 | 0,00 |
| Gerealiseerd t/m 2021 | 10,01 | 8,98 | 21,21 | 9,86 | | | | |

**Bedrijventerreinen:** De uitgifte van bedrijfskavels neemt de komende jaren af. Uitgaande van huidige prognose betekent dit dat we in 2025 geen kavels meer hebben om uit te geven. Dit heeft te maken met de afronding van projecten zoals Vorstengrafdonk en de Geer Oost-Zuid. Op termijn zal er in Oss dan ook een tekort ontstaan aan (kleinschalige) bedrijfskavels. De komende jaren kan het regionale bedrijventerrein Heesch West wel in een deel van de vraag voorzien (deze is niet meegenomen in het bovengenoemde overzicht).

**Hoofdstuk 4**

De ABR zal naar verwachting per 1 januari 2023 uitkomen op een stand van € 8,6 miljoen. De verwachte stand van de ABR op 1-1-2023 is € 2,7 miljoen lager dan waar we nog vanuit gingen bij het MPG. Dit komt onder andere door de kostenstijging van 10 procent. Bij de programmabegroting 2023-2026 wordt voorgesteld om in 2023 € 3,38 miljoen af te romen. Dit

bedrag wordt gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. De komende jaren verwachten we vergeleken met 1-1-2022 een daling van de ABR naar € 8,9 miljoen op 1-1-2027 (bij extra afroming van de ABR zal de stand lager uitvallen). De stand van de ABR per 1-1-2022 is € 24,4 miljoen. Bij vaststelling programmabegroting 2022-2025 is besloten om € 18,2 miljoen af te romen. De afromingen worden gebruikt om de komende jaren binnen de gemeente Oss en het grondbedrijf een aantal grote opgaven te realiseren.

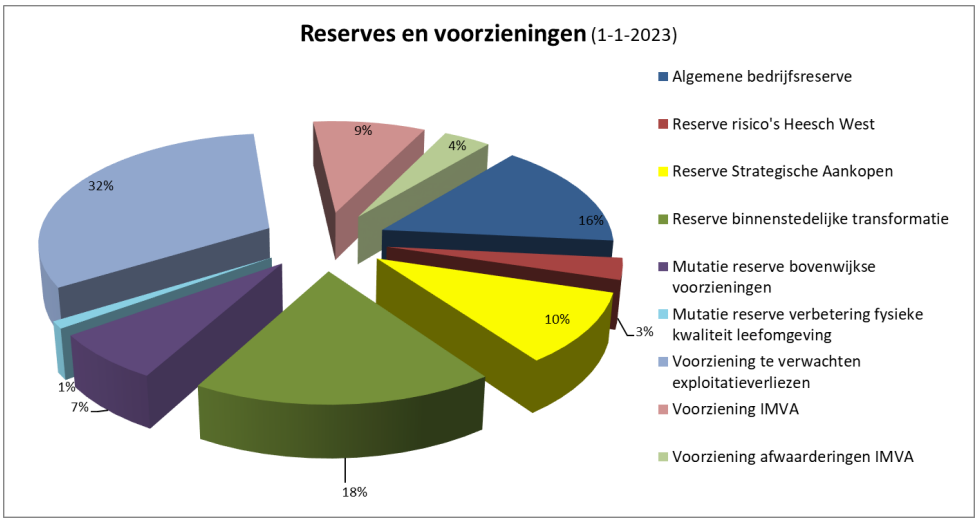



**Conclusies verloop ABR**

- De komende jaren verwachten we een daling van de ABR naar € 8,9 miljoen op 1-1-2027. Hierdoor is er nog zeer beperkt ruimte voor afroming. Hierbij plaatsen we wel een aantal belangrijke kanttekeningen:
- Bij vaststelling programmabegroting 2022-2025 is besloten om € 18,2 miljoen af te romen. Hierdoor neemt de ABR fors af. Verder wordt bij de programmabegroting 2023-2026 voorgesteld om in 2023 € 3,38 miljoen af te romen.
- In 2024 en 2025 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.
- Projecten kennen, afhankelijk van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd. Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is het zaak om nu nieuwe projecten voor te bereiden. In dat geval kan het grondbedrijf in de toekomst een belangrijk hulpmiddel zijn om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij het opstarten van nieuwe projecten gaan de kosten uit voor de eventuele baten.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren.

## Reserves en voorzieningen (hoofdstuk 5)

In totaal beheert het grondbedrijf circa € 63,2 miljoen aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2022). Naar verwachting zal dit dalen naar circa € 55,4 miljoen op 1-1-2023. Het verschil komt o.a. doordat de voorziening ten behoeve van Heesch West aan de GR is overgedragen. Deze reserves en voorzieningen gebruiken we om risico's en negatieve exploitaties af te dekken. Zo beslaat naar verwachting op 1-1-2023 de ABR 16% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 32% (hierna is dit visueel weergegeven door middel van een cirkeldiagram).




## Grondbedrijf naar de toekomst toe (hoofdstuk 6)

De komende jaren staat er veel te gebeuren in Oss. Met name op het gebied van woningbouw zullen de komende jaren naar verwachting nieuwe locaties ontwikkeld gaan worden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. Oss west (Amsteleind) en Stationskwartier Ravenstein. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan verschillende herstructureringsopgave zoals Raadhuislaan Zuid.

De uitgifte locaties voor bedrijventerreinen zijn nagenoeg opgedroogd. Als we in de toekomst bedrijven op nieuwe terreinen willen faciliteren moeten we op zoek naar nieuwe locaties. Hiertoe is de afdeling Economische Zaken een inventarisatie gestart.

## Welke besluiten moet de gemeenteraad nemen? (bijlage II)

1. De gemeenteraad wordt gevraagd om dit Najaarsbericht grondbedrijf 2022 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*** | ***2022*** | ***2023*** | ***2024*** | ***2025 en verder*** |
|---|---|---|---|---|
| *Rente* | *1,16%* | *1,09%* | *1,09%* | *1,09%* |
| *Kostenstijging* | *10,0%* | *4,0%* | *3,0%* | *2,0%* |
| *Opbrengstenstijging industrie* | *2,0%* | *2,0%* | *2,0%* | *1,0%* |
| *Opbrengstenstijging overig* | *3,0%* | *2,0%* | *2,0%* | *1,5%* |

3. De gemeenteraad wordt gevraagd om de IMVA Marsna Casella vast te stellen (bijlage IV).
4. Instemmen om de IMVA's Walkwartier locatie TBL (€ 307.529) en Schaepskooi (€ 64.385) af te sluiten en de voorbereidingskosten afboeken bij de jaarrekening 2022 (zie paragraaf 4.2 voor toelichting).
5. Instemmen met de voorbereidingsbudgetten voor de onderstaande IMVA's voor de jaren 2022 en 2023.

| | **IMVA projecten** | **Benodigd budget 2022** | **Benodigd budget 2023** | **Planning openen GREX** |
|---|---|---|---|---|
| **80440** | vm belastingkantoor | **40.000** | **75.000** | **2023** |
| **80550** | herontw sportv macharen | **100.000** | **153.000** | **2023** |
| **81150** | Hooghuis Ravenstein | **170.000** | **140.000** | **2024** |
| **81160** | Vidi Reo | **5.000** | **5.000** | **ntb** |
| **81460** | Stationskwartier Ravenstein | **550.000** | **550.000** | **2024** |
| **80460** | Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid | **85.000** | **110.000** | **2024** |
| **80560** | Oss west (Amsteleind) | **1.850.000** | **1.850.000** | **2023** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **80130** | Marsna Casella (nieuw) | **5.000** | **5.000** | **2024** |
| **Totaal** | | **2.805.000** | **2.888.000** | |

**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.

De oorlog tussen Rusland en Oekraïne heeft grote financiële gevolgen voor onze economie. Dit kan ook zijn weerslag krijgen op het grondbedrijf. Het is heel lastig om in de glazen bol te kijken wat de effecten zullen zijn. Door de hoge inflatie hebben we in de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen rekening gehouden met een kostenstijging van 10% in 2022. En ook hebben we de risico-analyse weer geüpdatet. Echter de oorlog in Oekraïne gaat verder dan het gebruikelijke vat aan onzekerheden.

## 2.1 Leeswijzer

**Inhoud**

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro–economische ontwikkelingen en 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 staan de besluiten genoemd die genomen moeten worden bij de vaststelling van het najaarsbericht.
- In bijlage III geven we de cijfers op projectniveau voor wat betreft de uitgifte, winstnemingen en de boekwaarden.
- Bijlage IV vaststellen IMVA (Marsna Casella)
- Bijlage V 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 worden afgeboekt.

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

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2023-2026 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2022-2025. De begrotingscijfers geven we in de grafieken weer in het '**blauw**' en de MPG-cijfers in het '**groen**'. De gerealiseerde cijfers geven we weer in '**grijs**'.

# 3

## Macro-economische ontwikkelingen en verkopen



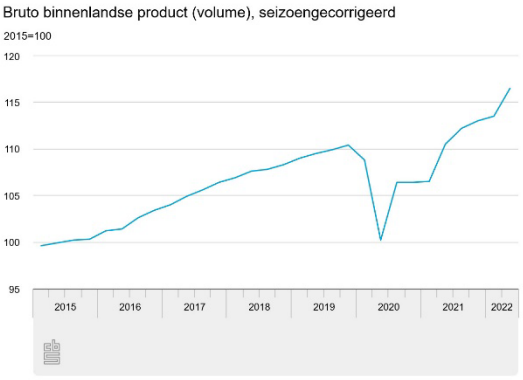
# 3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen

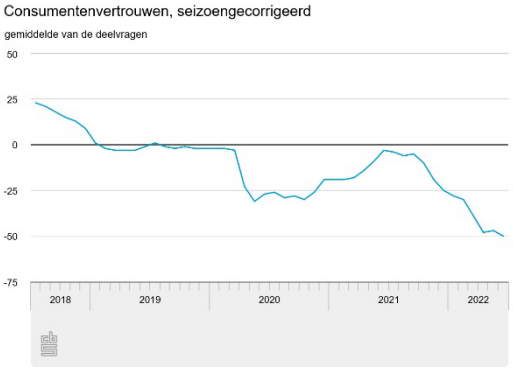
## 3.1 Economische situatie algemeen

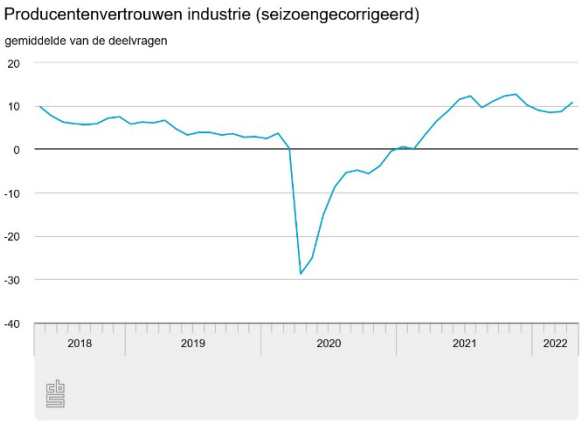
Volgens berekening van het CBS is het bruto binnenlands product (bbp) in het eerste kwartaal van 2022 met 0,4 procent gegroeid ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. De groei is vooral toe te schrijven aan de toegenomen consumptie door huishoudens. In het tweede kwartaal van 2022 steeg het bruto binnenlands product (bbp) met 2,6 procent ten opzichte van het eerste kwartaal. Het handelssaldo en de investeringen droegen het meest bij aan de economische groei. Ook de consumptie door huishoudens had een positieve bijdrage. In het begin van het eerste kwartaal van 2022 hadden bijvoorbeeld de horeca, de niet-essentiële winkels en contactberoepen nog te kampen met een (gedeeltelijke) lockdown.

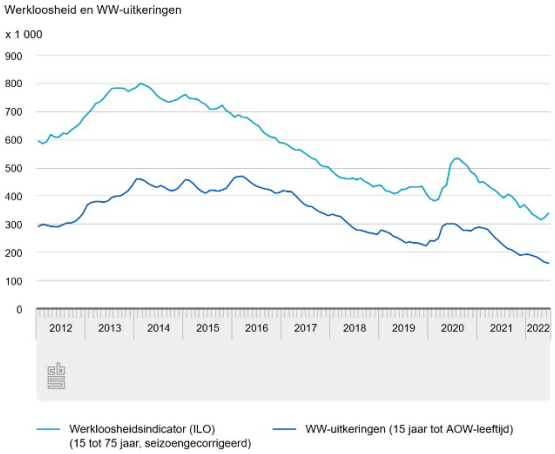
Het consumentenvertrouwen is in juni gedaald naar het laagste niveau ooit. In deze maand kwam het vertrouwen uit op -50, tegen -47 in mei. Het oordeel over het economisch klimaat veranderde weinig, maar de koopbereidheid daalde. Met -50 lag het consumentenvertrouwen in juni ruim onder het gemiddelde over de afgelopen twintig jaar (-9). Het vertrouwen bereikte in januari 2000 de hoogste stand ooit (36) en in juni 2022 de laagste stand ooit (-50).

In april 2022 is de stemming onder ondernemers in de industrie verbeterd. Het vertrouwen ging van 8,7 in maart naar 10,8 in april. Vooral het oordeel over de verwachte bedrijvigheid was positiever. Het aantal werklozen kwam in juni 2022 uit op 339 duizend. Dat is 3,4 procent van de beroepsbevolking. Gemiddeld over de afgelopen drie maanden steeg het aantal werklozen met 4 duizend per maand. Het aantal werkenden van 15 tot 75 jaar nam in de afgelopen drie maanden met gemiddeld 18 duizend per maand toe, ondanks een lichte afname in juni (CBS, 2022). In onze gemeente zien we nog steeds een historisch laag WW-percentage onder de 2 procent.




**Vastgoedmarkt**

Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden er ruim 25.300 woningen te koop, 42% meer dan in het tweede kwartaal 2021. Het flink toegenomen aanbod en de minder hard doorstijgende verkoopprijs zorgen voor wat meer ruimte in de markt. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal van 2022 nog welnaar 448.000 euro. Dit is een stijging met 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging

met 10,6% nog altijd stevig, maar duidelijk minder dan de afgelopen kwartalen toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. (NVM, 2022)

**Gemiddelde hypotheekrentestand**



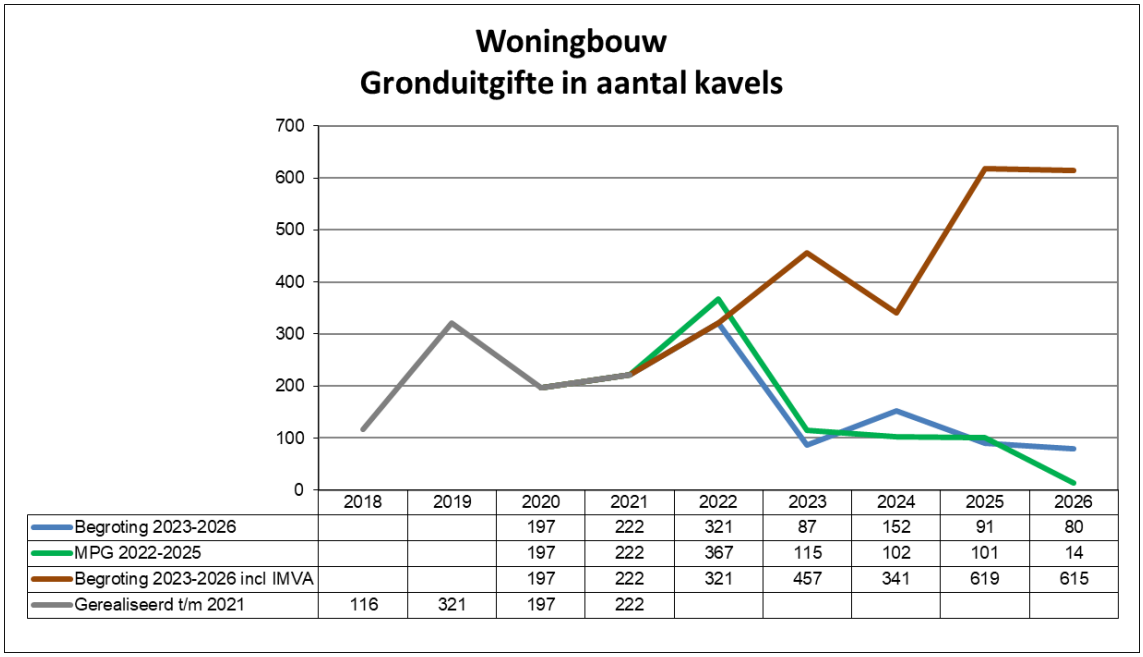

Afkomstig uit: (Homefinance, 2022)

Vanaf begin 2022 stijgen de hypotheekrentes weer. In het tweede kwartaal van 2022 blijven de hypotheekrentes stijgen. Als de rentestijging nog even doorzet, zal iedere huizenkoper of huizenbezitter die de rente voor 20 jaar of langer vast wil zetten, weer meer dan 3 procent rente moeten gaan betalen. Dat is historisch gezien nog niet veel, maar slechts een paar maanden geleden was een 20-jaars rente nog mogelijk vanaf 1,17%. Deze stijging heeft een behoorlijk effect op de hypotheek maandlasten. (Homefinance, 2022)

## 3.2 Woningbouw in Oss

**Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss**

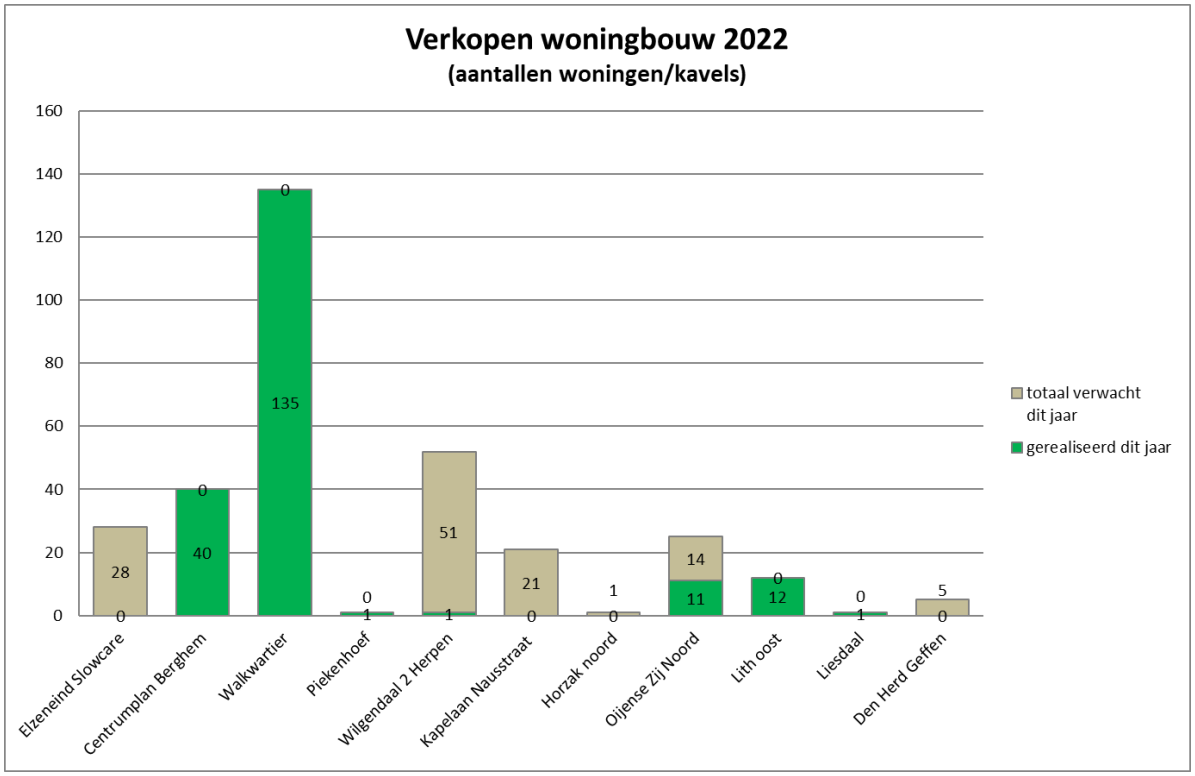
In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwkavels in Oss van de afgelopen jaren en voor de komende jaren. Dit zijn de kavels die de gemeente bouwrijp verkoopt. Dit is exclusief gronden die aan ontwikkelaars worden verkocht in huidige staat.




| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Begroting 2023-2026 | | | 197 | 222 | 321 | 87 | 152 | 91 | 80 |
| MPG 2022-2025 | | | 197 | 222 | 367 | 115 | 102 | 101 | 14 |
| Begroting 2023-2026 incl IMVA | | | 197 | 222 | 321 | 457 | 341 | 619 | 615 |
| Gerealiseerd t/m 2021 | 116 | 321 | 197 | 222 | | | | | |

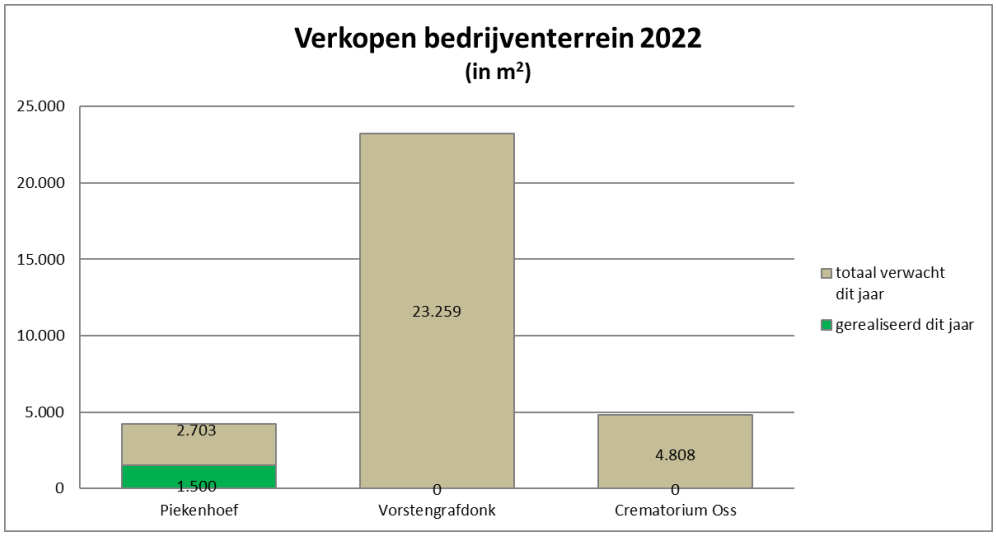
We verwachten dit jaar 321 kavels te verkopen. Na 2022 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat veel van de huidige GREXen opdrogen. Daartegenover staat wel het feit dat de gemeente al druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten, zoals stationskwartier Ravenstein, Raadhuislaan Zuid, Belastingkantoor en Oss west (Amsteleind). Zie daarvoor de aparte regel in de bovenstaande tabel Begroting 2023-2026 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 een flinke stijging ten opzichte van verwachte kavelverkopen. In 2023 komt deze stijging door de projecten Belastingkantoor en Oss west (Amsteleind). Als deze fictieve productie allemaal doorgaat wordt het streefgetal van circa. 600 in 2025 gehaald. Het gaat hierbij echter om zachte plannen waarvan de raad nog geen grondexploitatie heeft vastgesteld.

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 de projecten Centrumplan Berghem en Walkwartier zijn de verkopen van dit jaar allemaal al gerealiseerd. Bij Kapelaan Nausstraat en Elzeneind Slowcare is juist te zien dat alle verkopen dit jaar nog moeten plaatsvinden. Bij de overige projecten is een deel gerealiseerd en het andere deel wordt nog verwacht dit jaar.

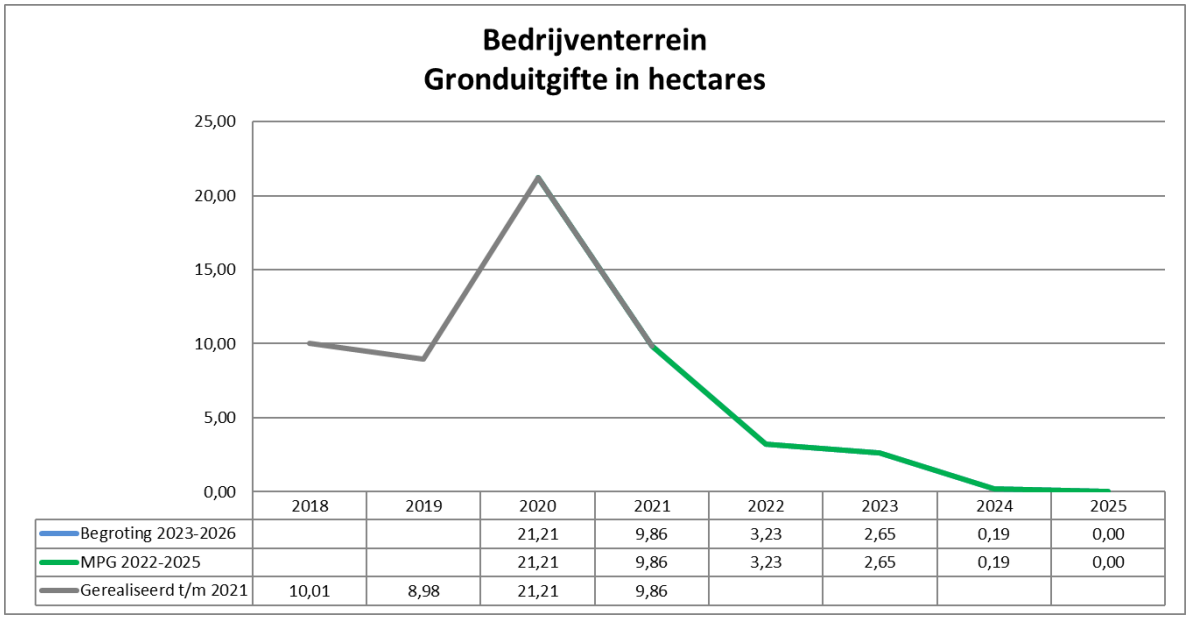



## 3.3 Bedrijventerreinen in Oss

**Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss**
Op alle percelen ligt een optie of zijn reeds verkocht. De verwachting is dat we dit jaar 3,23 ha bedrijfsgrond verkopen. Daarnaast wordt op 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 1-7-2022). De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen (geleverd bij de notaris en betaald). De verwachte uitgifte zijn gronden waarvan wordt verwacht dat deze dit jaar nog worden verkocht.




In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor bedrijven (in hectares) in Oss voor de komende jaren. In de tabel zie je dat de planning van het Najaarsbericht voor de verkoop van bedrijventerreinen gelijk is gebleven aan het MPG. Waarna er vanaf 2025 geen te verkopen bedrijfskavels meer zijn. Op (middel)lange termijn zal er dan ook een tekort ontstaan aan (kleinschalige) bedrijfskavels. Momenteel zijn er geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren. De komende jaren kan het regionale bedrijventerrein Heesch West nog wel in een deel van de vraag voorzien (deze is niet meegenomen in het bovengenoemde overzicht).




| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Begroting 2023-2026 | | | 21,21 | 9,86 | 3,23 | 2,65 | 0,19 | 0,00 |
| MPG 2022-2025 | | | 21,21 | 9,86 | 3,23 | 2,65 | 0,19 | 0,00 |
| Gerealiseerd t/m 2021 | 10,01 | 8,98 | 21,21 | 9,86 | | | | |

## 3.4 Parameters

Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters. Naast de standaard parameters zoals in de tabel hieronder aangegeven, zijn er bij enkele projecten specifieke afwijkingen op basis van contracten.

| Parameters Najaarsbericht | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 en verder |
|---|---|---|---|---|
| Rente | 1,16% | 1,09% | 1,09% | 1,09% |
| Kostenstijging | 10,0% | 4,0% | 3,0% | 2,0% |
| Opbrengstenstijging industrie | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 1,0% |
| Opbrengstenstijging overig | 3,0% | 2,0% | 2,0% | 1,5% |

De rekenrente over 2022 is bepaald op 1,16% en voor de jaren daarna op 1,09%. Deze percentages zijn gebaseerd op de verwachte gemiddelde werkelijke rente over het vreemd vermogen binnen onze gemeente. De afgelopen maanden is de rente gestegen. Daarnaast heeft de

ECB onlangs de rente verhoogd. Als de economische onzekerheid, door onder meer de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie langer aanhoudt zal dit leiden tot een verdere stijging van de langlopende rente. Wij houden met deze te verwachten stijging rekening door dit als scenario mee te nemen in de berekening van de minimaal benodigde ABR (zie verder paragraaf 5 Risicomanagement). De disconteringsvoet bedraagt conform de aanbevelingen van de commissie BBV 2%.

Voor het inschatten van de kosten- en opbrengstenstijging hebben we onder meer gebruik gemaakt van de cijfers van Metafoor. Bij de jaarrekening (MPG) gaven wij aan dat voor de begroting mogelijk een bijstelling van de parameters moet plaatsvinden. De ontwikkelingen afgelopen maanden rond de oorlog in Oekraïne, zoals de door de EU ingevoerde sancties, levering van energie en logistieke problemen, veroorzaken schokken die grote invloed hebben op de markt voor gebiedsontwikkeling. De huidige ontwikkelingen waren niet voorzien tijdens het opstellen van de jaarrekening. Om deze reden heeft Metafoor een tussentijdse notitie opgesteld met het advies de parameters voor de kostenstijging 2022 fors naar boven bij te stellen. Dit advies, onderbouwd met gegevens van het CBS, DNB en ECB hebben wij overgenomen bij het opstellen van dit najaarsbericht. De kostenstijging voor 2022 en 2023 hebben we aangepast naar respectievelijk 10% en 4% (bij de jaarrekening was dit 4% en 3%).

**Grondprijzen**
Eens per vijf jaar wordt het Grondprijsbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. In december 2021 is het grondprijsbeleid voor het laatst vastgesteld. De jaarlijkse aanpassing van de grondprijzen wordt in de grondprijsbrief vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De grondprijzen worden bepaald op basis van de marktontwikkeling van het afgelopen jaar en de verwachte marktontwikkeling binnen de kaders van de nota Grondprijsbeleid.

# 4

## Stand van zaken grondbedrijf en ABR



# 4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

## 4.1 Projectenoverzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende grondexploitaties binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het MPG 2022-2025. 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. 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 | Het Brand Oss (Amsteleind) | 80680 | Heesch-West* |
| | 80440 | Voormalig belastingkantoor | 80550 | Herontwikkeling sportvelden Macharen | | |
| | 80460 | Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid | 80560 | Oss west (Amsteleind) | | |
| | 81150 | Hooghuis Ravenstein | 81460 | Stationskwartier Ravenstein | | |
| | 81160 | Vidi Reo | | | | |

| | 6320010 | herstructureringsplannen | eindjaar | 6820000 | woningbouwcomplexen | eindjaar | 6320000 | industrieterreinen | eindjaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BIE | 80110 | Bergoss | 2022 | 80310 | piekenhoef | 2024 | 80620 | de geer oost-zuid | 2022 |
| | 80120 | Koornstraat Begijnenstraat | 2024 | 80330 | Wilgendaal 2 Herpen | 2028 | 80630 | vorstengrafdonk | 2023 |
| | 80140 | Elzeneindlocatie Slowcare | 2023 | 80520 | horzak-noord | 2022 | 80710 | Binnenhaven Elzenburg | 2022 |
| | 80190 | centrumplan Berghem | 2023 | 80530 | Oijense Zij Noord | 2025 | 80720 | Crematorium Oss | 2022 |
| | 80200 | Talentencampus | 2024 | 80590 | restant complexen | 2022 | | | |
| | 80220 | Megen Zuid | 2022 | 81400 | Lith Oost | 2024 | | | |
| | 80230 | groenstraat haren | 2024 | 81420 | Liesdaal 2 en 3 | 2033 | | | |
| | 80240 | De Kolk Ravenstein | 2022 | 82330 | Weverstraat Geffen | 2022 | | | |
| | 80260 | Walkwartier | 2024 | 82340 | Den Herd Geffen | 2022 | | | |
| | 80290 | Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert | 2023 | 82350 | Leiweg 3 Geffen | 2023 | | | |
| | 80390 | Soos 66 Oss | 2022 | 82360 | Heesterseweg Geffen | 2023 | | | |
| | 80430 | Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex | 2023 | 82370 | Uitbreiding t'Veld Geffen | 2026 | | | |
| | 80450 | Schelversakker 1 | 2022 | | | | | | |
| | 81120 | Centrumplan Lith | 2025 | | | | | | |
| | 81140 | Dorpsplan Oijen | 2022 | | | | | | |

| Wijzigingen tov MPG 2022-2025 | | |
|---|---|---|
| 80260 | Walkwartier, locatie TBL | Afboeken bij jaarrekening |
| 80410 | Schaepskooi | Afboeken bij jaarrekening |
| 80130 | Marsna Casella | Nieuwe IMVA |

**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

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 project een inschatting van de voorbereidingskosten gemaakt voor de komende jaren. De voorbereidingskosten worden gemaakt in de 2022 en 2023. De verwachting voor de projecten is dat de grondexploitaties in 2023 en 2024 worden geopend. Bij het openen van de grondexploitaties worden de voorbereidingskosten overgeboekt naar de grondexploitatie. Voor reeds gemaakte kosten IMVA's van voor het jaar 2022 verwijzen we naar bijlage I blz. 28 van het MPG 2022-2025.

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 daar weer aangevuld worden. De voorbereidingskosten bestaan uit ambtelijke uren als mede onderzoeken die door externe partijen worden uitgevoerd. In de onderstaande tabel staan voor de verschillende IMVA-projecten de verwachte budgetten weergegeven.

| | IMVA projecten | IMVA opgericht in | Benodigd budget 2022 | Benodigd budget 2023 | Planning openen GREX |
|---|---|---|---|---|---|
| **80440** | vm belastingkantoor | 2017 | **40.000** | **75.000** | **2023** |
| **80550** | herontw sportv macharen | 2019 | **100.000** | **153.000** | **2023** |
| **81150** | Hooghuis Ravenstein | 2018 | **170.000** | **140.000** | **2024** |
| **81160** | Vidi Reo | 2018 | **5.000** | **5.000** | **ntb** |
| **81460** | Stationskwartier Ravenstein | 2021 | **550.000** | **550.000** | **2024** |
| **80460** | Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid | 2021 | **85.000** | **110.000** | **2024** |
| **80560** | Oss west (Amsteleind) | 2021 | **1.850.000** | **1.850.000** | **2023** |
| **80130** | Marsna Casella (Nieuw) | 2022 | **5.000** | **5.000** | **2024** |
| **Totaal** | | | **2.805.000** | **2.888.000** | |

In afwachting van verdere uitwerking en besluitvorming over Amsteleind wordt voor de IMVA Het Brand (80540) geen budget toegekend. Het Brand is feitelijk ook een onderdeel van Oss west (Amsteleind). Wanneer wordt besloten tot een grondexploitatie Oss west (Amsteleind) dan worden beide IMVA's (Oss west en Het Brand) bezien wat er toegerekend kan en mag worden aan de nieuwe grondexploitatie.

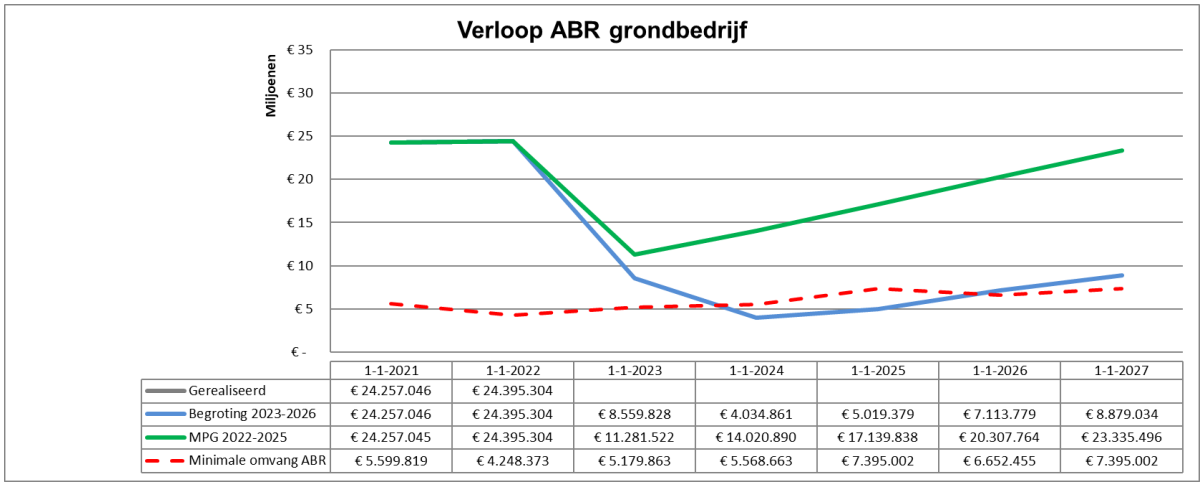
Voor de IMVA's van Walkwartier TBL-locatie en de Schaepskooi is het voorstel om de kosten af te boeken bij de jaarrekening van 2022.

Voor de IMVA; Centrum - V&D-locatie zijn in het verleden de voorbereidingskosten (€ 307.529) die te maken hebben met het Walkwartier al overgeboekt naar de grondexploitatie. De resterende kosten waren toe te schrijven aan de ontwikkeling TBL. Per abuis is geredeneerd dat dit een grondexploitatie zou worden. Bij het investeringskrediet van het stadssportpark TBL is geen rekening gehouden met deze voorbereidingskosten. Bij dit investeringskrediet zijn alleen de uitvoeringskosten geraamd. De voorbereidingskosten behoren daarom afgeboekt te worden. De investeringen voor het stadssportpark TBL zijn voor het jaar 2023 en 2024 gepland.

Voor de IMVA; Schaepskooi - zijn in de voorbije jaren voor € 64.385 onderzoekskosten gemaakt met betrekking tot de locatie van het voormalig kinderdagverblijf De Schaepskooi aan de Jeneverbes in Oss. Dit in afwachting van een eventuele grondexploitatie. Uiteindelijk heeft dit plan niet geleid tot een grondexploitatie. In 2021 heeft verrekening van de koopprijs via anterieure overeenkomst plaatsgevonden. Deze opbrengst is toen via de reguliere exploitatie verlopen. De kosten voor bouw en woonrijp maken worden gemaakt door de ontwikkelende partij. De gemaakte voorbereidingskosten staan nog op de balans. Deze hadden in 2021 al moeten worden afgeboekt echter dat is toen niet gebeurd. Dit herstellen we in de jaarrekening 2022.

## 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.




| | 1-1-2021 | 1-1-2022 | 1-1-2023 | 1-1-2024 | 1-1-2025 | 1-1-2026 | 1-1-2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gerealiseerd | € 24.257.046 | € 24.395.304 | | | | | |
| Begroting 2023-2026 | € 24.257.046 | € 24.395.304 | € 8.559.828 | € 4.034.861 | € 5.019.379 | € 7.113.779 | € 8.879.034 |
| MPG 2022-2025 | € 24.257.045 | € 24.395.304 | € 11.281.522 | € 14.020.890 | € 17.139.838 | € 20.307.764 | € 23.335.496 |
| Minimale omvang ABR | € 5.599.819 | € 4.248.373 | € 5.179.863 | € 5.568.663 | € 7.395.002 | € 6.652.455 | € 7.395.002 |

## 4.4 Huidige stand ABR & prognose

De afroming van de ABR als gevolg van het (verwacht) overschot in 2022 en 2023 is reeds verwerkt in het verloop van de ABR (zie grafiek hiervoor: stand ABR grondbedrijf). De verwachte stand van de ABR op 1-1-2023 is € 2,7 miljoen lager dan waar we nog vanuit gingen bij het MPG. De ABR zal naar verwachting per 1 januari 2023 uitkomen op een stand van € 8,6 miljoen.

De ABR moet altijd een minimale omvang hebben om alle risico's op te vangen. Op 1-1-2023 is de minimale omvang van de ABR berekend op € 5,18 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt kan dit verschil worden afgeroomd. Uitgaande van een minimale stand € 5,18 miljoen kan dus, als gevolg van de verwachte hogere stand bij de jaarrekening 2022, een bedrag van € 3,38 miljoen worden afgeroomd in 2023. Bij de programmabegroting 2023-2026 wordt, conform voorgaande jaren, voorgesteld om in 2023 € 3,38 miljoen af te romen. Dit bedrag wordt gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. Bij vaststelling programmabegroting 2022-2025 is besloten om € 18,2 miljoen af te romen. De afromingen worden gebruikt om de komende jaren binnen de gemeente Oss en het grondbedrijf een aantal grote opgaven te realiseren. De huidige grondexploitaties lopen op zijn eind en daarom is de gemeente met nieuwe voorbereidingsprojecten bezig zoals o.a. Oss west (Amsteleind), Raadhuislaan Zuid en Stationskwartier Ravenstein.

**Mogelijk verwachte afroming 2023 en verder**

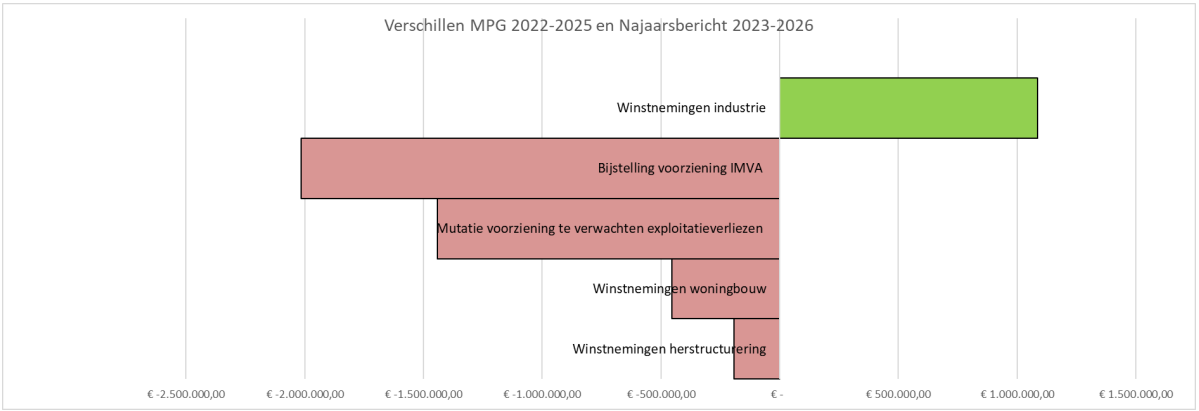
Bij de programmabegroting 2023 wordt besloten om in € 3,4 miljoen af te romen. Hierdoor kan er naar verwachting tijdelijk in 2024 en 2025 niet afgeroomd worden vanuit de ABR. Dit omdat de ABR in deze jaren onder de grens komt van de minimale omvang. In 2026 is het naar verwachting weer mogelijk om € 2,8 miljoen af te romen.

**Conclusies verloop ABR**

- De komende jaren verwachten we een daling van de ABR naar € 8,9 miljoen op 1-1-2027. Hierdoor is er nog zeer beperkt ruimte voor afroming. Hierbij plaatsen we wel een aantal belangrijke kanttekeningen:
- In 2024 en 2025 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.
- Projecten kennen, afhankelijke van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd. Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is het zaak om nu nieuwe projecten voor te bereiden. In dat geval kan het grondbedrijf in de toekomst een belangrijk hulpmiddel zijn om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij het opstarten van nieuwe projecten gaan de kosten uit voor de eventuele baten.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren.

## 4.5 Verschillen ABR (Najaarsbericht – MPG) voor 2022

Ten opzichte van het MPG zijn de verwachte inkomsten en uitgaven veranderd in 2022. Het gaat om de volgende veranderingen. Naar verwachting is de stand van de ABR eind 2022 circa € 2,7 miljoen lager dan dat bij het MPG werd verwacht.




Hierna lichten we per onderdeel de verschillen toe.

**Winstneming Industrie 2022 (€ 1.086.619 hoger)**
De afwijkende winstneming bij de bedrijventerreinen wordt door het project Vorstengrafdonk veroorzaakt. Vorstengrafdonk levert naar verwachting € 1,3 miljoen meer op dan geraamd tijdens het MPG 2022-2025. Dit heeft te maken met een aanpassing van de kavelprijzen naar marktconforme prijzen. Hierdoor verwachten we een hogere opbrengsten te ontvangen. De winstneming uit industrie neemt de komende jaren af, omdat de projecten op het einde lopen en er nog geen nieuwe IMVA projecten zijn voor industrie.

**Bijstelling voorziening IMVA (€ 2.015.000 lager)**
Per saldo wordt er naar verwachting circa € 2.015.000 meer gestort in de voorziening dan was voorzien bij het MPG 2022-2025. Dit komt omdat de benodigde budgetten van de IMVA's zijn geactualiseerd. Bij de projectleiders is nagegaan hoeveel budget zij verwachten nodig te hebben in 2022 en 2023 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.

**Voorziening verwachte exploitatie verliezen (€ 1.441.237 lager)**
De voorziening verwachte exploitatie verliezen wordt met circa € 1.441.237 opgehoogd. Ook dit wordt voor een deel veroorzaakt door de kostenstijging van 10 procent. Bij het Walkwartier ligt het hogere verlies (€ 618.000) ook aan extra kosten om de Carmelietenstraat tijdens de bouwperiode open te houden. Hierdoor zijn aanpassingen aan de infrastructuur en omgeving noodzakelijk welke niet voorzien waren in de grondexploitatie. De kosten bedragen circa € 290.000. ook de kosten voor het inrichten van de bouwplaats vallen hoger uit dan voorzien. De regelgeving (bouwbesluit) is aangepast, waardoor er moet worden voldaan aan andere eisen. De extra kosten hiervan zijn circa € 255.000. Het resterende verschil is toe te schrijven aan het oplopen van de kosten voor het bouw en woonrijp maken.
Bij het project Koornstraat heeft het hogere verlies te maken met de gestegen raming van de plan- en beheerskosten van € 121.000 en € 52.500. Bij het project Centrumplan Lith is de looptijd van het plan verlengd met twee jaar, waardoor dit verlies ook groter wordt.

Daarnaast wordt er in 2022 € 288.200 gestort in de ABR vanuit de reserve Stadshart voor opvang nadeel Walkwartier.

**Winstneming woningbouw 2022 (€ 453.588 lager)**
De winstneming van woningbouw valt lager uit dan geraamd bij het MPG. Dit komt voor een groot deel door de kostenstijging van 10 procent. Hierdoor zijn de kosten bij alle projecten toegenomen, waardoor er minder winst genomen wordt. De grote verschillen zijn te zien bij de projecten Liesdaal met een verschil van € 231.297 in 2022, en Piekenhoef met een verschil van € 91.834 in 2022. Bij Liesdaal komt dit voor een deel door de kostenstijging. Verder komt dit door archeologische kosten die in de grondexploitatie zijn toegevoegd. De stijging bij Piekenhoef ligt aan de kostenstijging van 10 procent.
Uitbreiding 't veld Geffen zorgt in 2022 nog niet voor een verschil, omdat er nog geen winst genomen wordt. In totaal neemt deze winst af met een verschil van € 4.680.282 ten opzichte van het MPG. Dit verschil wordt veroorzaakt door een verdere uitwerking van het plan. De verwachting is dat het bestemmingsplan nog dit jaar wordt vastgesteld. Het stedenbouwkundigplan en inrichtingsplan zijn aangepast en verder uitgewerkt. Uit deze uitwerking blijkt dat we rekening moeten houden met hogere kosten voor het inrichten van de openbare ruimte. Enerzijds heeft dit te maken met het stijgen van de bouwkosten, anderzijds heeft dit te maken met een kwalitatievere inrichting van het openbare ruimte dan waar eerder mee is geraamd. De kosten hiervan zijn circa € 3,4 miljoen. Door aanpassingen in het woonprogramma vallen de verwachten opbrengsten € 595.000 lager uit.

**Winstnemingen herstructurering (€ 193.488 lager)**
Voor 2022 verwachten we een lagere winstneming in de herstructureringsprojecten. Het grote verschil hierbij is bij het project Dorpsplan Oijen. Bij het MPG was dit nog een winstgevend project met een winst van € 169.230. Bij het najaarsbericht is dit een verlieslatend project met € 27.985 verlies in 2022. Dit komt omdat er in de GREX een verkoop geraamd stond die niet klopte en dit is gecorrigeerd bij het Najaarsbericht. De overige verschillen komen door de kostenstijging van 10 procent en kleine bijstellingen van de grondexploitaties.

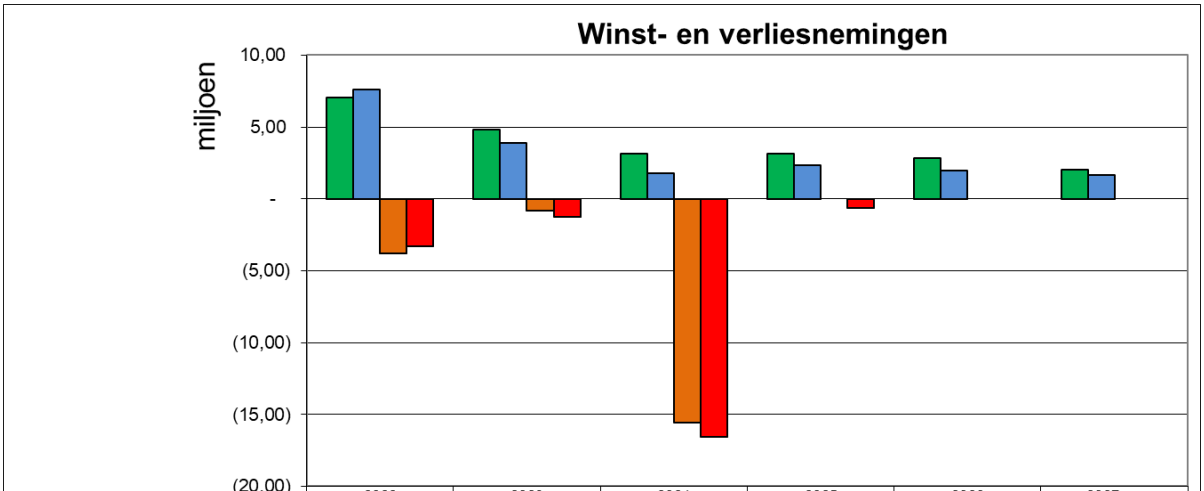
## 4.6 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

**Winstnemingen**
Op grond van de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" van de commissie BBV moet winst genomen worden op basis van het zogenoemde principe van percentage of completion

(POC). Rekening houdende met de stand van de gerealiseerde uitgaven en inkomsten ten opzichte van de totale uitgaven en inkomsten dient tussentijds winst genomen te worden.

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

**Winst en verliesnemingen in de komende planperiode**
De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2022-2026 en verder, binnen de grondexploitaties (BIE's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.




| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 ev |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Winstnemingen MPG 2022-2025 | 7,03 | 4,83 | 3,17 | 3,17 | 2,81 | 2,05 |
| Winstnemingen Begroting 2023 | 7,59 | 3,91 | 1,81 | 2,37 | 1,99 | 1,67 |
| Verliesvoorziening MPG 2022-2025 | 3,81- | 0,80- | 15,56- | - | - | - |
| Verliesvoorziening Begroting 2023 | 3,32- | 1,27- | 16,57- | 0,66- | - | - |

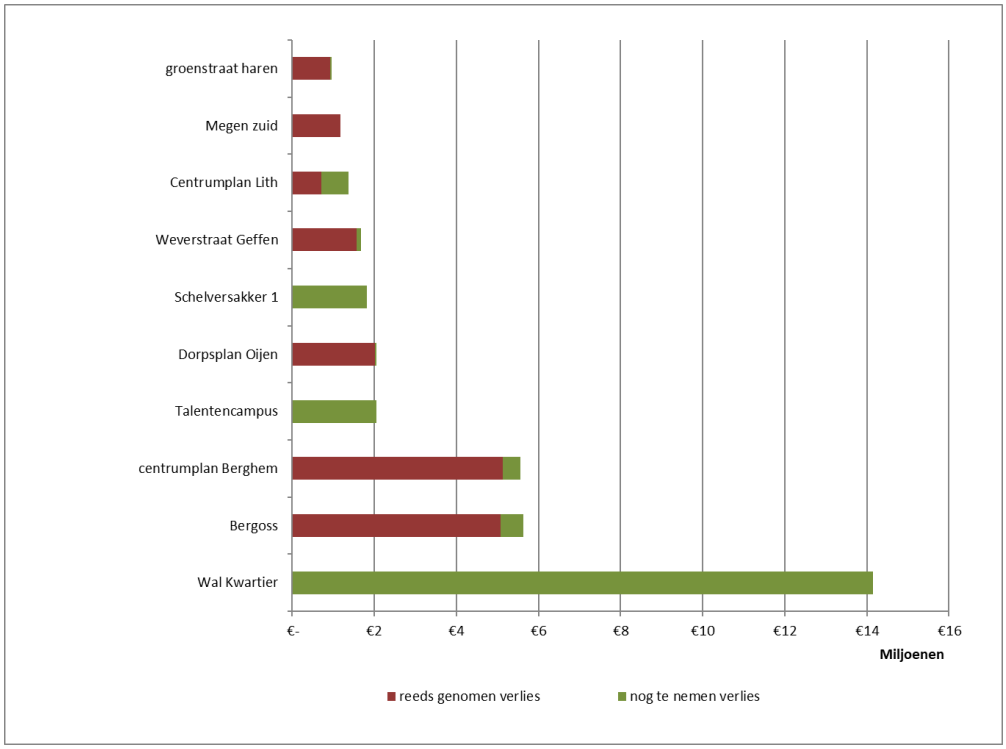
Op basis van de POC-methode verwachten we in 2022 € 7,59 miljoen aan winst te nemen. Van deze winstneming is € 2,4 miljoen afkomstig vanuit het complex Oijense Zij Noord, € 2,4 miljoen vanuit het complex Vorstengrafdonk, € 0,8 miljoen vanuit het complex Elzeneindlocatie Slowcare, € 0,6 miljoen vanuit complex Piekenhoef en € 0,9 miljoen vanuit het complex Wilgendaal.

Vanaf 2023 tot en met 2033 verwachten nog nominaal € 11,75 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daar wordt de grootste bijdrage in de winstnemingen geleverd vanuit de projecten 't Veld Geffen, Vorstengrafdonk, Liesdaal, Oijense Zij en Wilgendaal. Het gaat hierbij om respectievelijk € 4,1 miljoen, € 1,5 miljoen, € 2,3 miljoen, € 1,9 miljoen en € 1,4 miljoen.

In 2024 is te zien in de grafiek dat er veel verlies wordt genomen. Dit komt doordat een aantal verliesgevende projecten afgesloten worden zoals het Walkwartier en Talentencampus.

**Verliesneming**
Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een verlieslatend complex wordt afgesloten, dan dekken we het tekort af met de voorziening. Naar verwachting bedraagt de totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen per 1-1-2023 € 17,8 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 III.


groenstraat haren
Megen zuid
Centrumplan Lith
Weverstraat Geffen
Schelversakker 1
Dorpsplan Oijen
Talentencampus
centrumplan Berghem
Bergoss
Wal Kwartier
€-
€2
€4
€6
€8
€10
€12
€14
€16
Miljoenen
reeds genomen verlies
nog te nemen verlies

# 5
# Risicomanagement



# 5 Risicomanagement

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

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

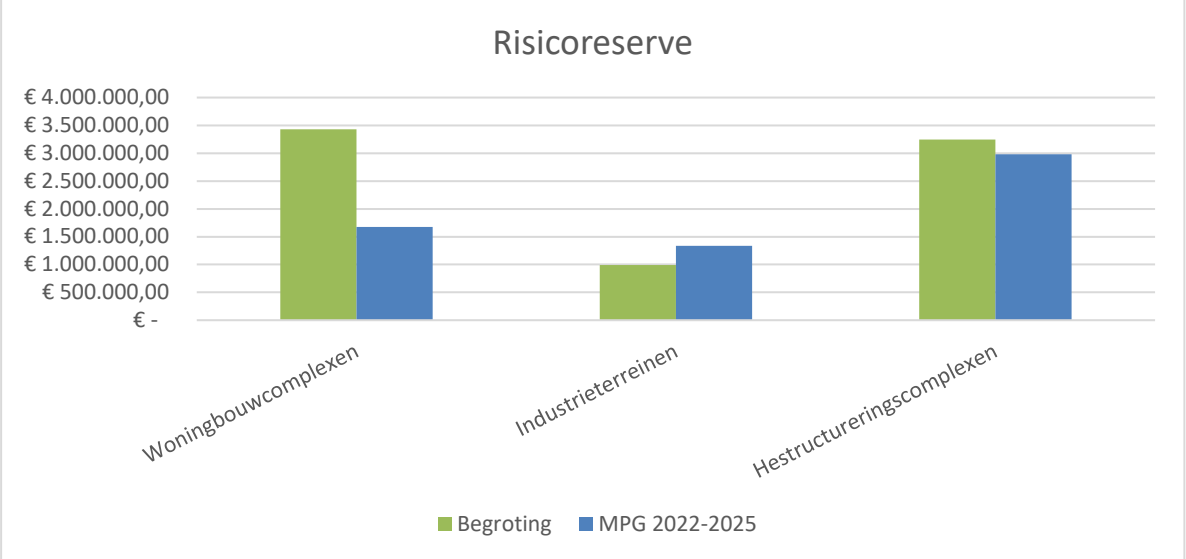
Naast het afdekken van risico's geeft het risicomanagement ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden. In de ABR worden namelijk direct winsten uit de grondexploitaties gestort. Het risicoprofiel moet altijd afgedekt kunnen worden met de ABR. Als de stand van de ABR hoger is dan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

De minimale omvang van de ABR per 1-1-2023 is berekend op € 5,18 miljoen. Op basis van een verwachte reservestand per 1-1-2023 van € 8,56 miljoen wordt voorgesteld het restant van € 3,38 miljoen af te romen in 2023. De € 3,38 miljoen storten we in de reserve bovenwijkse voorzieningen.

**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.

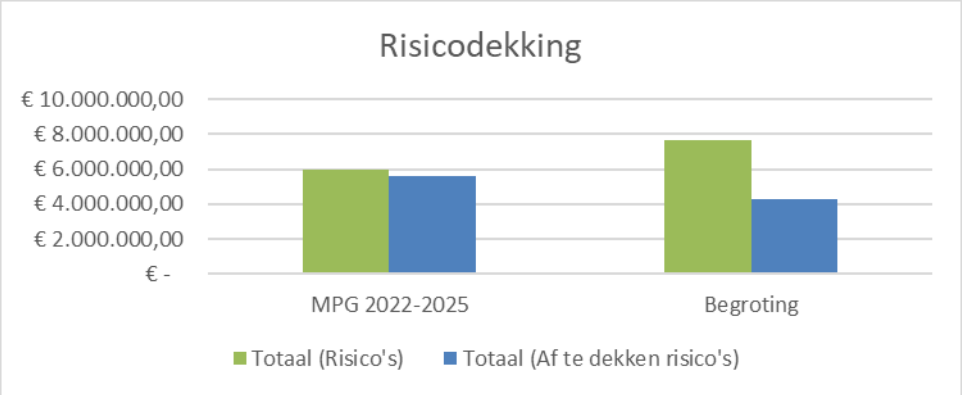
De Monte-Carlomethode wordt meestal toegepast in situaties waarin het resultaat van een enkele nabootsing niet voldoende representatief is in verband met de in werkelijkheid te verwachten variatie van (of onzekerheid met betrekking tot) de startcondities.

**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 € 7,66 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 € 7,66 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 last van de ABR. Verliezen moeten direct genomen worden. De risico's van de projecten met een tekort moeten daarom directe gereserveerd zijn in de ABR. Het risicoprofiel van alle projecten met een tekort is circa € 3,29 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, enz. Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming. Hoe hoog deze toekomstige winsten mogen zijn wordt bepaald op basis van de POC-methode. Voor het bepalen van de risicoreservering in de ABR sluiten we daarom aan bij dezelfde (POC) methode. Voor de winstgevende projecten geldt per 1-1-2023 een risicoprofiel van € 2,28 miljoen.




Per 1-1-2023 is de minimale omvang van de ABR bepaald op € 5,18 miljoen. De omvang van de minimale stand van de ABR is terug te zien in de grafiek van het verloop van de ABR (paragraaf 4.3).

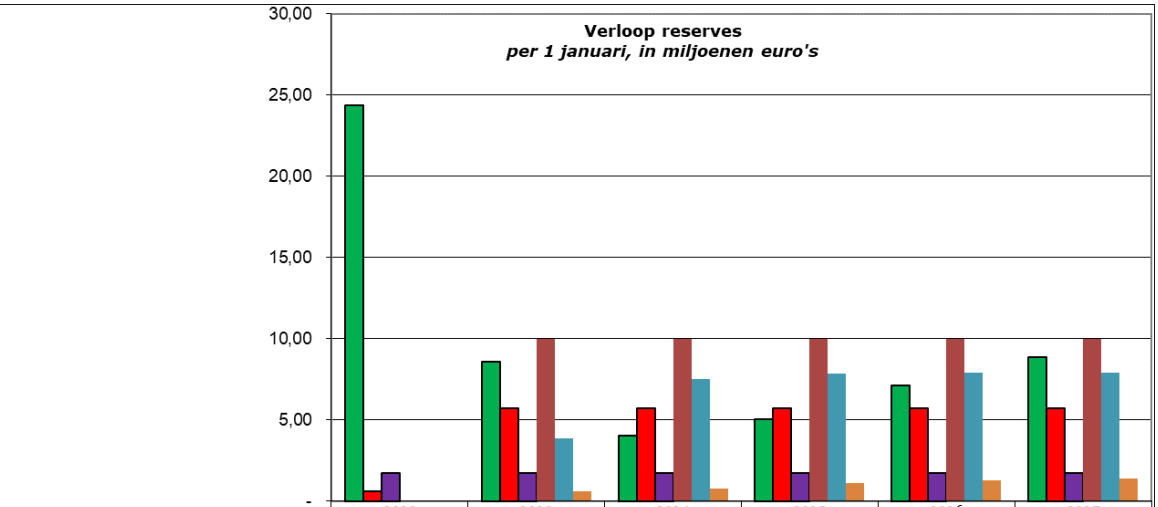
Tot slot zijn er nog projecten met winstnemingen waar project specifieke risico's zijn. Dit zijn risico's die zich alleen manifesteren binnen één project, bijvoorbeeld: mogelijke bodemvervuiling, niet gesprongen explosieven, enz. Deze risico's worden financieel berekend en verdisconteerd met de winstverwachting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

## 5.1 Kosten IMVA

Projectrisico's bij IMVA's berekenen we anders. De gemaakte (plan)kosten dekken we direct af 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 worden afgeboekt.

## 5.2 Reserves

De volgende staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2022 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2022. De standen voor de jaren 2023 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.




| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Algemene bedrijfsreserve | 24,40 | 8,56 | 4,03 | 5,02 | 7,11 | 8,88 |
| Reserve Strategische Aankopen | 0,62 | 5,72 | 5,72 | 5,72 | 5,72 | 5,72 |
| Reserve risico's Heesch West | 1,73 | 1,73 | 1,73 | 1,73 | 1,73 | 1,73 |
| Reserve binnenstedelijke transformatie | | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Mutatie reserve bovenwijkse voorzieningen | | 3,87 | 7,49 | 7,84 | 7,89 | 7,93 |
| Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving | | 0,59 | 0,76 | 1,12 | 1,26 | 1,37 |

**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 moeten vormen van € 1,73 miljoen per 1 januari 2022. Omdat Heesch West geen Osse grondexploitatie is hebben we 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. De reserve bedraagt per 1-1-2022 € 0,62 miljoen. In 2022 vindt er een storting van € 5,1 miljoen plaats vanuit afroming 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.

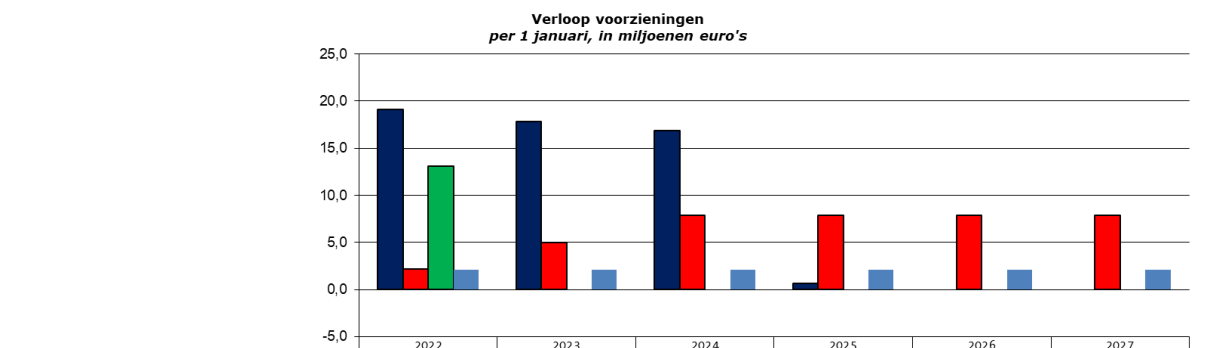
**Reserve binnenstedelijke transformatie**
Dit is een nieuwe reserve. In 2022 wordt er een bedrag van € 18,2 miljoen afgeroomd uit de ABR. Een deel van dit bedrag € 10 miljoen wordt in de nieuwe reserve binnenstedelijke transformatie gestort. De reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke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

**Reserve bovenwijkse voorzieningen**
De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevuld door een storting vanuit het ABR in 2022 voor een bedrag van € 3,074 miljoen en door de afdracht bovenwijkse voorzieningen vanuit de grondexploitaties voor een bedrag van € 0,8 miljoen. De geschatte beginstand van deze reserve is per 1-1-2023 € 3,87 miljoen.

**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 voort uit de grondexploitaties. De geschatte beginstand van deze reserve is per 1-1-2023 € 0,59 miljoen.

## 5.3 Voorzieningen

De volgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2022 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2022. De standen voor de jaren 2023 tot en met 2026 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.




| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Voorziening te verwachten exploitatieverliezen | 19,13 | 17,79 | 16,88 | 0,65 | 0,00- | 0,00- |
| Voorziening IMVA | 2,18 | 4,98 | 7,87 | 7,87 | 7,87 | 7,87 |
| Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-West | 13,11 | - | - | - | - | - |
| 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.

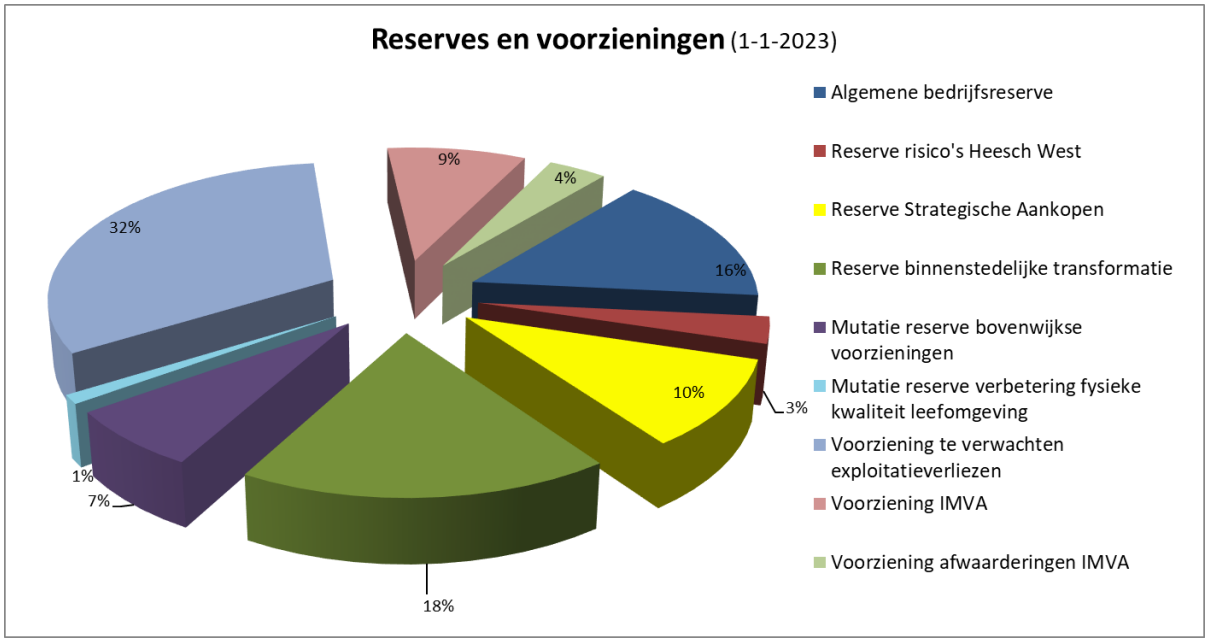
**Voorziening IMVA**
Projectrisico's bij IMVA's dekken we direct af met deze voorziening. Gelet op de BBV regels, moet de gemeenteraad binnen 5 jaar besluiten om een IMVA om te zetten naar een BIE. In dat geval worden de gemaakte kosten overgedragen aan de BIE. Anders moeten we de kosten afboeken. Voor deze eventuele afboeking is deze voorziening gevormd.

**Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West**
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch West op te vangen. 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.

**Voorziening afwaarderingen (I)MVA**
Deze voorziening is bedoeld om onder andere de gronden van Ravenstein af te kunnen boeken wanneer dit nodig blijkt. De stand per 1-1-2022 bedraagt € 2,1 miljoen. In 2021 is er € 0,38 miljoen overgeheveld vanuit de reserve strategische gronden naar de voorziening afwaarderingen. Verder zit in de voorziening afwaarderingen de boekwaarde van Hooghuis Ravenstein verwerkt. In 2020 hebben we € 1.726.140 in deze voorziening gestort omdat het Hooghuis Ravenstein niet meer functioneel in gebruik is.

## 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 voorziening Heesch West vervalt aan het eind van 2022. Per 1-1-2023 hebben we dan ook 1 grote voorziening minder. De verdeling die er overblijft zie je in onderstaande cirkeldiagram. Zo beslaat naar verwachting op 1-1-2023 de ABR 16% van alle voorzieningen en reserves. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 32%.


Reserves en voorzieningen (1-1-2023)
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
9%
4%
32%
16%
10%
3%
1%
7%
18%

# 6

## Grondbedrijf naar de toekomst toe



# 6 Grondbedrijf naar de toekomst toe

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

## 6.1 Gronduitgifte

De komende jaren staat er veel te gebeuren in Oss. Met name op het gebied van woningbouw zullen de komende jaren naar verwachting nieuwe locaties ontwikkeld gaan worden. Voorbeelden hiervan zijn Oss west (Amsteleind) en Stationskwartier Ravenstein. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan verschillende herstructureringsopgave zoals o.a. Raadhuislaan Zuid.

De uitgifte locaties voor bedrijventerreinen zijn nagenoeg opgedroogd. Als we in de toekomst bedrijven op nieuwe terreinen willen faciliteren moeten we op zoek naar nieuwe locaties. Hiertoe is de afdeling Economische Zaken een inventarisatie gestart.

De gemeente Oss ontwikkelt zich de komende jaren verder als 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. Om dit voor elkaar te krijgen is in 2020 de Taskforce Wonen en Bedrijven in het leven geroepen. Deze taskforce heeft geleid tot een aantal verbeterslagen in de organisatie, waaronder het opzetten van een programma Verstedelijking. In dit programma wordt de samenhangende opgave voor wonen, werken, mobiliteit, natuur, klimaat, energie en water integraal verbonden voor het stedelijk gebied.

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: Bij de gemeente hebben we iemand beschikbaar om potentiële kopers te helpen bij het kopen van grond voor zelfbouw.

Door het Didamarrest van de Hoge Raad zijn de regels over de verkoopmethoden van gemeentelijk vastgoed en gronden aangepast. Het proces van verkoop is hierdoor veranderd. Eerst was het mogelijk om de verkoop van gronden via een-op-een transacties met een marktpartij te mogen afwikkelen. Nu worden de verkopen gepubliceerd, zodat alle marktpartijen die interesse hebben zich hierop kunnen inschrijven. Hierdoor wordt het proces rondom de verkoop van gronden transparanter.

## 6.2 Actieve grondpolitiek

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

Bij actief grondbeleid blijft de regie voor de ontwikkeling van locaties volledig (of deels) 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 krijgt om een actief aankoopbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen realiseren hebben we de reserve strategische aankopen.

## 6.3 Veranderende (macro-)economische omstandigheden

De veranderingen in wereld leiden op dit moment tot veel (consument)onzekerheid. Energieprijzen stijgen, grondstofkosten stijgen en hypotheken 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.

Vooralsnog vertaalt dit zich niet in een lager uitgiftetempo. Het tempo van uitgifte dat nu in de grondexploitaties is opgenomen lijkt nog steeds reëel.

## 6.4 Nota kostenverhaal

In december 2021 heeft de raad de nieuwe nota grondbeleid en grondprijsbeleid samen met de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit betekent dat er nu fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen plaatsvinden. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. De bijdragen die we als gemeente vanuit de grondexploitatiecomplexen in deze reserve storten, mag vanuit verslaggeving (BBV) niet als kosten binnen de grondexploitatie projecten toegerekend worden. We verwerken deze daarom in 2 stappen. Omdat we deze kosten niet op de projecten mogen toerekenen, zullen de winsten binnen de projecten wat hoger zijn. Die winsten worden gestort in de ABR. Vanuit de ABR worden dan de fondsafdrachten uit de projecten gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen.

# Bijlage I

## Verloop reserves en voorzieningen



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

| | | 2022 | | | 2023 | | | 2024 | | | 2025 | | | 2026 | | | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | beginstand | rente | mutaties | beginstand | rente | mutaties | beginstand | rente | mutaties | beginstand | rente | mutaties | beginstand | rente | mutaties | Eindstand |
| **Bedrijfsreserves** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1** | **Algemene bedrijfsreserve (740002)** | **24.395.304** | **282.986** | **-16.118.462** | **8.559.828** | **93.302** | **-4.618.269** | **4.034.861** | **43.980** | **940.538** | **5.019.379** | **54.711** | **2.039.689** | **7.113.779** | **77.540** | **1.687.715** | **8.879.034** |
| 1.1 | Winstnemingen woningbouw | | | 4.213.366 | | | 2.165.573 | | | 1.809.503 | | | 2.367.691 | | | 1.992.697 | |
| 1.2 | Winstnemingen herstructurering | | | 810.858 | | | 221.249 | | | | | | | | | | |
| 1.3 | Winstnemingen industrie | | | 2.410.914 | | | 1.521.658 | | | | | | | | | | |
| 1.4 | Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen | | | -1.441.237 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 | Bijstelling voorziening IMVA | | | -2.805.000 | | | -2.888.000 | | | | | | | | | | |
| 1.6 | Bijstelling verlengde de Run | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.7 | Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.8 | Campagne "Wonen in Oss" | | | -2.500 | | | -2.500 | | | -2.500 | | | | | | | |
| 1.9 | Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School | | | | | | -1.710.000 | | | | | | | | | | |
| 1.10 | Koepelcomplex gronden | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.11 | Storting reserve strategische aankopen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.12 | Afroming overschot ABR naar reguliere begroting | | | -18.174.000 | | | -3.379.965 | | | | | | | | | | |
| 1.13 | Afroming ontwikkeling Kapelaan Nausstraat | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.14 | Hooghuis Ravenstein (gebouw) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.15 | Niet verhaalbare kosten Heesch West | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.16 | Taskforce versnelling woningbouw | | | -165.923 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.17 | Structuurvisies / Gebiedsvisies | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.18 | Haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-zuid | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.19 | Nota kostenverhaal | | | -1.395.018 | | | -399.161 | | | -719.342 | | | -180.879 | | | -157.859 | |
| 1.19.1 | Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240) | | | -800.403 | | | -232.939 | | | -356.961 | | | -47.426 | | | -40.859 | |
| 1.19.2 | Afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen (6210250) | | | -594.615 | | | -166.222 | | | -362.381 | | | -133.453 | | | -117.000 | |
| 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) | | | 289.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.22 | Aanvulling ABR vanwege extra nadeel Walkwartier (vanuit res. Stadshart) | | | 288.200 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Totaal bedrijfsreserves** | **24.395.304** | **282.986** | **-16.118.462** | **8.559.828** | **93.302** | **-4.618.269** | **4.034.861** | **43.980** | **940.538** | **5.019.379** | **54.711** | **2.039.689** | **7.113.779** | **77.540** | **1.687.715** | **8.879.034** |
| **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** | | **5.100.000** | **5.723.700** | | | **5.723.700** | | | **5.723.700** | | | **5.723.700** | | | **5.723.700** |
| 3.1 | Storting vanuit ABR (afroming 2022) | | | 5.100.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | Afboeking gronden Ravenstein | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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)** | | | **3.874.403** | **3.874.403** | | **3.612.904** | **7.487.307** | | **356.961** | **7.844.268** | | **47.426** | **7.891.694** | | **40.859** | **7.932.553** |
| 5.1 | Storting vanuit ABR (afroming 2022) | | | 3.074.000 | | | **3.379.965** | | | | | | | | | | |
| 5.2 | Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240) | | | 800.403 | | | 232.939 | | | 356.961 | | | 47.426 | | | 40.859 | |
| 5.2.1 | GREX | | | 800.403 | | | 232.939 | | | 356.961 | | | 47.426 | | | 40.859 | |
| **6** | **Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving (742048)** | | | **594.615** | **594.615** | | **166.222** | **760.836** | | **362.381** | **1.123.217** | | **133.453** | **1.256.670** | | **117.000** | **1.373.670** |
| 6.1 | Afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen (6210250) | | | 594.615 | | | 166.222 | | | 362.381 | | | 133.453 | | | 117.000 | |
| 6.2 | GREX | | | 594.615 | | | 166.222 | | | 362.381 | | | 133.453 | | | 117.000 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Totaal overige reserves** | **2.357.400** | | **19.569.018** | **21.926.418** | | **3.779.126** | **25.705.544** | | **719.342** | **26.424.885** | | **180.879** | **26.605.764** | | **157.859** | **26.763.623** |
| | | | | | | | 63 | | | | | | | | | | |
| **Voorzieningen** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **7** | **Voorziening IMVA (750007)** | **2.176.852** | | **2.805.000** | **4.981.852** | | **2.888.000** | **7.869.852** | | | **7.869.852** | | | **7.869.852** | | | **7.869.852** |
| 7.1 | - Bijstelling MPG ten laste van de ABR | | | 2.805.000 | | | 2.888.000 | | | | | | | | | | |
| 7.2 | - Bijstelling plankosten bestaande IMVA's | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.3 | - Correctie voorziening | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.4 | - Afboeking voorziening IMVA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **8** | **Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (750009)** | **19.132.459** | **382.649** | **-1.722.079** | **17.793.029** | **355.861** | **-1.266.556** | **16.882.334** | **337.647** | **-16.573.893** | **646.088** | **12.922** | **-659.011** | **-2** | **-0** | | **-2** |
| 80110 | Bergoss (extra mutatie) | 443.763 | 8.875 | 97.122 | | | | | | | | | | | | | |
| 80111 | Bergoss (extra mutatie) | | | -549.760 | | | | | | | | | | | | | |
| 80120 | Koornstraat Begijnenstraat | 139.952 | 2.799 | 176.183 | | 6.379 | | | 6.506 | -331.820 | | | | | | | |
| 80190 | centrumplan Berghem | 259.817 | 5.196 | 164.835 | | 8.597 | -438.446 | | | | | | | | | | |
| 80200 | Talentencampus | 1.793.706 | 35.874 | 136.970 | | 39.331 | | | 40.118 | -2.045.999 | | | | | | | |
| 80220 | Megen Zuid | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80230 | groenstraat haren | 37.434 | 749 | 8.770 | | 939 | | | 958 | -48.850 | | | | | | | |
| 80260 | Wal Kwartier | 12.724.879 | 254.498 | 618.494 | | 271.957 | | | 277.397 | -14.147.225 | | | | | | | |
| 80290 | Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert | 147.582 | 2.952 | -13.859 | | 2.733 | -139.408 | | | | | | | | | | |
| 80390 | Soos 66 Oss (extra mutatie) | 142.389 | 2.848 | -8.306 | | | | | | | | | | | | | |
| 80391 | Soos 66 Oss (extra mutatie) | | | -136.930 | | | | | | | | | | | | | |
| 80420 | Spaander Straatsche Akkers | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80430 | Kapelaan Nausstraat | 365.578 | 7.312 | 151.798 | | 10.494 | -535.181 | | | | | | | | | | |
| 80450 | Schelversakker 1 (extra mutatie) | 1.774.432 | 35.489 | 1.406 | | | | | | | | | | | | | |
| 80451 | Schelversakker 1 (extra mutatie) | | | -1.811.326 | | | | | | | | | | | | | |
| 80710 | Binnenhaven Elzenburg (extra mutatie) | 634.045 | 12.681 | -6.371 | | | | | | | | | | | | | |
| 80711 | Binnenhaven Elzenburg (extra mutatie) | | | -640.355 | | | | | | | | | | | | | |
| 80720 | Crematorium Oss (extra mutatie) | 10.822 | 216 | 22.633 | | | | | | | | | | | | | |
| 80721 | Crematorium Oss (extra mutatie) | | | -33.671 | | | | | | | | | | | | | |
| 81120 | Centrumplan Lith | 451.299 | 9.026 | 160.676 | | 12.420 | | | 12.668 | | | 12.922 | -659.011 | | | | |
| 81140 | Dorpsplan Oijen (extra mutatie) | | | 27.985 | | | | | | | | | | | | | |
| 81141 | Dorpsplan Oijen (extra mutatie) | | | -27.985 | | | | | | | | | | | | | |
| 81400 | Lith Oost | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82110 | Centrumplan Geffen (extra mutatie) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82110 | Centrumplan Geffen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82330 | Weverstraat Geffen | 93.446 | 1.869 | 4.904 | | | | | | | | | | | | | |
| 82110 | Weverstraat Geffen (extra mutatie) | | | -100.219 | | | | | | | | | | | | | |
| 82350 | Leiweg 3 Geffen (Extra mutatie) | 113.318 | 2.266 | 34.926 | | 3.010 | -153.521 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **9** | **Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (750011)** | **13.105.794** | | **16.659** | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1 | - Overheveling van reserve risico's Heesch West | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.2 | - Aanvulling 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.3 | - Uitbetaling 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** | **1.099.580** | **24.877.321** | **355.861** | **1.621.444** | **26.854.626** | **337.647** | **-16.573.893** | **10.618.380** | **12.922** | **-659.011** | **9.972.290** | **-0** | | **9.972.290** |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totaal generaal Grondbedrijf** | | **63.270.250** | **665.635** | **4.550.135** | **55.363.567** | **449.163** | **782.301** | **56.595.031** | **381.627** | **-14.914.013** | **42.062.644** | **67.633** | **1.561.557** | **43.691.833** | **77.540** | **1.845.574** | **45.614.947** |

# Bijlage II

## Besluitenlijst



# Bijlage II  Besluitenlijst

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

1. Het Najaarsbericht 2022 vast te stellen

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

| *Parameters MPG* | *2022* | *2023* | *2024* | *2025 en verder* |
|---|---|---|---|---|
| *Rente* | *1,16%* | *1,09%* | *1,09%* | *1,09%* |
| *Kostenstijging* | *10,0%* | *4,0%* | *3,0%* | *2,0%* |
| *Opbrengstenstijging industrie* | *2,0%* | *2,0%* | *2,0%* | *1,0%* |
| *Opbrengstenstijging overig* | *3,0%* | *2,0%* | *2,0%* | *1,5%* |

3. De gemeenteraad wordt gevraagd om de IMVA Marsna Casella vast te stellen (bijlage IV).
4. Instemmen om de IMVA's Walkwartier locatie TBL (€ 307.529) en Schaepskooi (€ 64.385) af te sluiten en de voorbereidingskosten afboeken (zie paragraaf 4.2 voor toelichting).
5. Instemmen met de voorbereidingsbudgetten voor de onderstaande IMVA's voor de jaren 2022 en 2023.

| | IMVA projecten | Benodigd budget 2022 | Benodigd budget 2023 | Planning openen GREX |
|---|---|---|---|---|
| **80440** | vm belastingkantoor | **40.000** | **75.000** | **2023** |
| **80550** | herontw sportv macharen | **100.000** | **153.000** | **2023** |
| **81150** | Hooghuis Ravenstein | **170.000** | **140.000** | **2024** |
| **81160** | Vidi Reo | **5.000** | **5.000** | **ntb** |
| **81460** | Stationskwartier Ravenstein | **550.000** | **550.000** | **2024** |
| **80460** | Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid | **85.000** | **110.000** | **2024** |
| **80560** | Oss west (Amsteleind) | **1.850.000** | **1.850.000** | **2023** |
| **80130** | Marsna Casella (te openen) | **5.000** | **5.000** | **2024** |
| **Totaal** | | **2.805.000** | **2.888.000** | |

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

# Bijlage III

## Cijfers op projectniveau

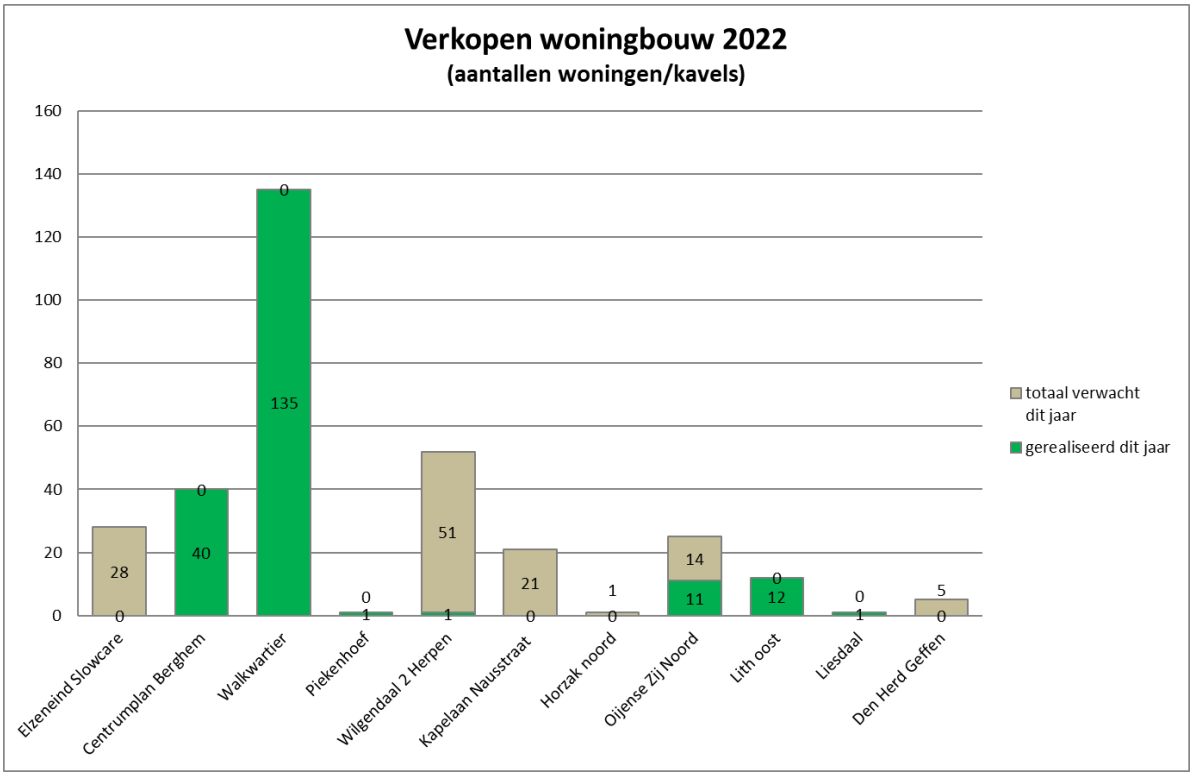


# Bijlage III  cijfers op projectniveau

## Details verkopen – woningbouw

De hier onderstaande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouwkavels voor woningbouw van de eerste 7 maanden van 2022 en de prognose voor de volgende 5 maanden van 2022 per project weer. Het betreft grondbedrijf complexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2022 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

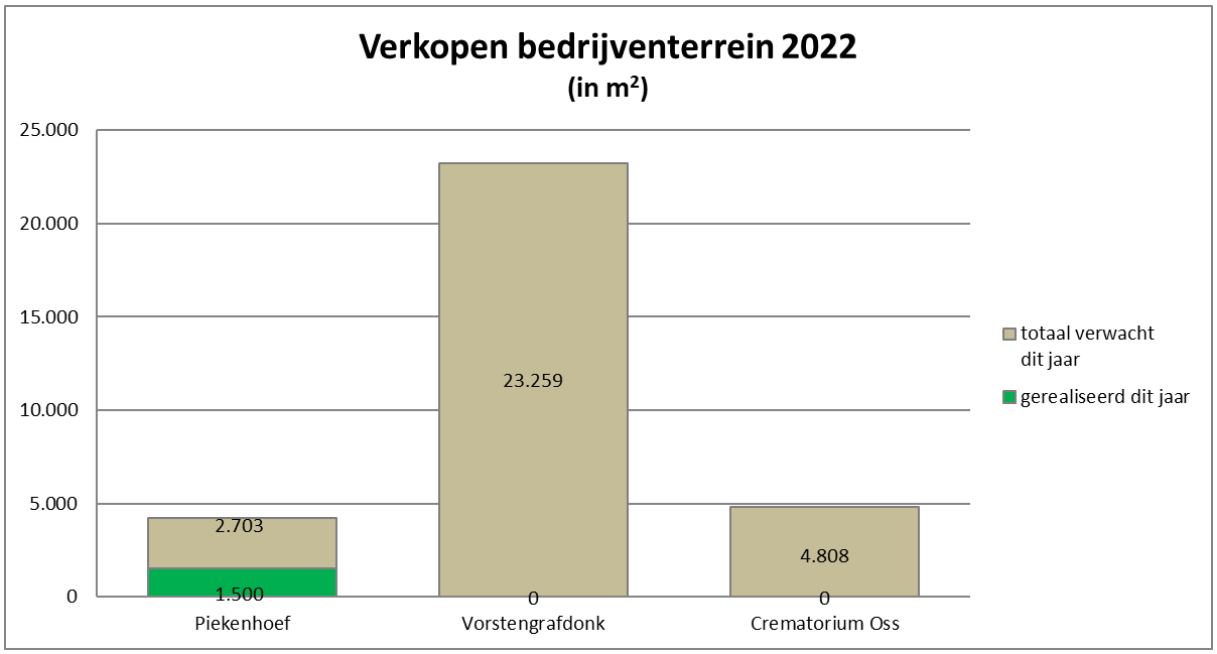
| | | | verwacht | |
|---|---|---|---|---|
| | | gerealiseerd dit jaar | totaal verwacht dit jaar | Begroting 2023-2026 |
| 80140 | Elzeneind Slowcare | 0 | 28 | 28 |
| 80190 | Centrumplan Berghem | 40 | 0 | 40 |
| 80260 | Walkwartier | 135 | 0 | 135 |
| 80310 | Piekenhoef | 1 | 0 | 1 |
| 80330 | Wilgendaal 2 Herpen | 1 | 51 | 52 |
| 80430 | Kapelaan Nausstraat | 0 | 21 | 21 |
| 80520 | Horzak noord | 0 | 1 | 1 |
| 80530 | Oijense Zij Noord | 11 | 14 | 25 |
| 81400 | Lith oost | 12 | 0 | 12 |
| 81420 | Liesdaal | 1 | 0 | 1 |
| 82340 | Den Herd Geffen | 0 | 5 | 5 |
| | totaal | 201 | 120 | 321 |



## Details verkopen – Industriegrond

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van m² bedrijfsgrond van de eerste 7 maanden van 2022 en de prognose voor de volgende 5 maanden van 2022 per project weer. Het betreft grondbedrijf complexen die de status van BIE hebben. De kolom begroot MPG 2022-2025 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

| | | verwacht | | | begroot | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | gerealiseerd dit jaar | totaal verwacht dit jaar | Totaal Najaarsbericht | MPG 2022-2025 | verschil |
| 80310 | Piekenhoef | 1.500 | 2.703 | 4.203 | 8.000 | -3.797 |
| 80630 | Vorstengrafdonk | 0 | 23.259 | 23.259 | 70.839 | -47.581 |
| 80720 | Crematorium Oss | 0 | 4.808 | 4.808 | 0 | 4.808 |
| totaal | | 1.500 | 30.770 | 32.270 | 78.839 | -46.570 |

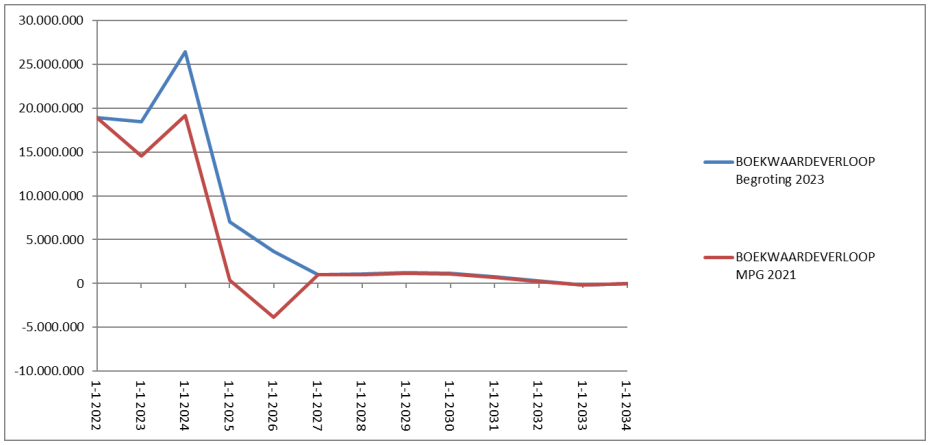


## Boekwaardeverloop

De onderstaande tabel geeft het verloop van de boekwaardeverloop weer bij de projecten in de periode 2022-2026. De boekwaarde geeft een indicatie van de risico's die we lopen bij een project. Bij een aantal projecten hebben we een negatieve boekwaarde (min-bedrag). In dat geval zijn er bij dat project tot dat moment minder kosten gemaakt dan dat er inkomsten zijn. In sommige gevallen kunnen we de winst in zo'n project nog niet afronden. Ook kan het zijn dat er in het laatste jaar nog een forse kostenpost te verwachten is (b.v. afronden woonrijp maken). In het overzicht zijn enkel de BIE's meegenomen, hierin wordt dus nog geen rekening gehouden met de IMVA's zoals o.a. Oss west (Amsteleind), Stationskwartier Ravenstein. IMVA's worden toegevoegd wanneer deze de status BIE krijgen toegewezen.

| Bouwgrond in exploitatie (BIE) | 1-1-2022 | 1-1-2023 | 1-1-2024 | 1-1-2025 | 1-1-2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 62401 herstructureringsplannen | | | | | |
| 80110 Bergoss | -489.401 | | | | |
| 80120 Koornstraat | 305.749 | 210.951 | 304.785 | 0 | |
| 80140 Elzeneind-Slowcare | -380.852 | -304.940 | | | |
| 80190 Centrumplan Berghem | -1.661.252 | -1.256.013 | 0 | | |
| 80200 Talentencampus Oss | 651.619 | -679.366 | 1.999.804 | 0 | |
| 80220 Megen Zuid | -333.415 | | | | |
| 80230 Groenstraat Haren | 262.686 | 300.781 | 207.288 | | |
| 80240 De Kolk Ravenstein | -301.872 | 0 | | | |
| 80260 GREX Wal Kwartier | 14.130.323 | 13.690.182 | 13.941.037 | 0 | |
| 80290 De Ruwert | -205.626 | -2.436 | 0 | | |
| 80390 Soos 66 | -28.764 | | | | |
| 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat | 743.318 | 514.763 | 0 | | |
| 80450 Schelversakker 1 | 1.949.545 | 0 | | | |
| 81120 Centrumplan Lith | 529.709 | 705.447 | 1.080.057 | 433.768 | |
| 81140 Dorpshart Oijen | -47.723 | 0 | | | |
| *subtotaal* | *15.124.043* | *13.179.369* | *17.532.971* | *433.768* | |
| 62201 woningbouwcomplexen | | | | | |
| 80310 Piekenhoef | 158.326 | 726.871 | 267.850 | 0 | 0 |
| 80330 Wilgendaal 2-4 | 1.863.313 | 829.237 | 1.461.650 | 754.975 | -198.694 |
| 80520 Horzak- Noord | -1.499.317 | 0 | | | |
| 80530 Oijense Zij Noord | -7.020.929 | -5.631.640 | -1.015.027 | -530.330 | 0 |
| 80590 Restcomplex woningbouw | | | | | |
| 81400 Lith Oost | -726.924 | -674.525 | -321.432 | 0 | |
| 81420 Liesdaal 2 en 3 | 1.026.215 | 1.051.802 | 1.771.653 | 1.579.019 | 1.580.444 |
| 82330 Weverstraat Geffen | -15.769 | | | | |
| 82340 Den Herd Geffen | 158.557 | 0 | | | |
| 82350 Leiweg 3 Geffen | 934.871 | 1.036.820 | | | |
| 82360 Heesterseweg Geffen | 1.391.780 | 1.632.924 | | | |
| 82370 Geffen Leiweg-Brempad | 3.170.432 | 3.943.516 | 6.791.478 | 4.784.808 | 2.310.337 |
| *subtotaal* | *-559.444* | *2.915.006* | *8.956.172* | *6.588.472* | *3.692.087* |
| 62302 industrieterreinen | | | | | |
| 80620 De Geer Oost-Zuid | -189.963 | | | | |
| 80630 Vorstengrafdonk | 3.293.144 | 2.391.565 | 0 | | |
| 80710 Binnenhaven Elzenburg | 519.658 | | | | |
| 80720 Crematorium | 729.754 | | | | |
| *subtotaal* | *4.352.593* | *2.391.565* | *0* | | |
| totaal | 18.917.192 | 18.485.940 | 26.489.143 | 7.022.240 | 3.692.087 |

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 na 2027 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) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 ev. |
| 62401 herstructureringsplannen | | | | | | |
| 80110 Bergoss | -549.760 | | | | | |
| 80120 Koornstraat-Begijnenstraat | | | -331.820 | | | |
| 80140 Elzeneindlocatie Slowcare | 757.078 | 221.249 | | | | |
| 80190 Centrumplan Berghem | | -438.446 | | | | |
| 80200 Talentencampus | | | -2.045.999 | | | |
| 80220 Megen Zuid | 41.661 | | | | | |
| 80230 Groenstraat | | | -48.850 | | | |
| 80240 De Kolk Ravenstein | 3.813 | | | | | |
| 80260 Wal Kwartier | | | -14.147.225 | | | |
| 80290 De Ruwert | | -139.408 | | | | |
| 80390 Soos '66 | 8.306 | | | | | |
| 80430 Kapelaan Nausstraat | | -535.181 | | | | |
| 80450 Schelversakker 1 | -1.811.326 | | | | | |
| 81120 Centrumplan Lith | | | | -659.011 | | |
| 81140 Dorpsplan Oijen | -27.985 | | | | | |
| ***subtotaal*** | ***-1.578.213*** | ***-891.786*** | ***-16.573.893*** | ***-659.011*** | | |
| 62201 woningbouwcomplexen | | | | | | |
| 80310 Piekenhoef | 616.367 | 229.042 | 132.736 | | | |
| 80330 Wilgendaal 2 Herpen | 898.969 | 173.510 | 583.248 | 533.385 | 14.237 | 48.327 |
| 80520 Horzak-Noord | 124.886 | | | | | |
| 80530 Oijense Zij Noord | 2.397.409 | 1.544.331 | 155.892 | 189.444 | | |
| 80590 Restcomplex woningbouw | -3 | | | | | |
| 81400 Lith Oost | -14.906 | 8.162 | 6.951 | | | |
| 81420 Liesdaal 2 en 3 | -110409 | 203.076 | 105.057 | 200.849 | 151.873 | 1.621.108 |
| 82330 Weverstraat | -100.219 | | | | | |
| 82340 Den Herd Geffen | 301.052 | | | | | |
| 82350 Leiweg 3 Geffen | | -153.521 | | | | |
| 82360 Heesterseweg Geffen | | 7.452 | | | | |
| 82370 Uitbreiding t'Veld Geffen | | | 825.618 | 1.444.013 | 1.826.587 | |
| ***subtotaal*** | ***4.113.147*** | ***2.012.052*** | ***1.809.503*** | ***2.367.691*** | ***1.992.697*** | ***1.669.435*** |
| 62302 industrieterreinen | | | | | | |
| 80620 De Geer Oost-Zuid | -27.124 | | | | | |
| 80630 Vorstengrafdonk | 2.438.038 | 1.521.658 | | | | |
| 80710 Binnenhaven Elzenburg | -640.355 | | | | | |
| 80720 Crematorium Oss | -33.671 | | | | | |
| ***subtotaal*** | ***1.736.889*** | ***1.521.658*** | | | | |
| totaal | 4.271.822 | 2.641.924 | -14.764.390 | 1.708.680 | 1.992.697 | 1.669.435 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal winstneming | € 7.587.579 | € 3.908.480 | € 1.809.503 | € 2.367.691 | € 1.992.697 | € 1.669.435 |
| Totaal verliesneming | € 3.315.757- | € 1.266.556- | € 16.573.893- | € 659.011- | € - | € - |

## Reeds genomen en nog te nemen verliezen

De onderstaande tabel geeft alle verliesgevende projecten weer. De kolom verliesneming geeft het reeds genomen verlies per 1-1-2022 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 | € - | € 14.147.225 | € 14.147.225 |
| Bergoss | € 5.077.708 | € 549.760 | € 5.627.468 |
| centrumplan Berghem | € 5.121.865 | € 438.446 | € 5.560.310 |
| Talentencampus | € - | € 2.045.999 | € 2.045.999 |
| Dorpsplan Oijen | € 2.013.807 | € 27.985 | € 2.041.792 |
| Schelversakker 1 | € - | € 1.811.326 | € 1.811.326 |
| Weverstraat Geffen | € 1.572.200 | € 100.219 | € 1.672.420 |
| Centrumplan Lith | € 703.978 | € 659.011 | € 1.362.990 |
| Megen zuid* | € 1.179.595 | € (41.661) | € 1.137.935 |
| groenstraat haren | € 918.014 | € 48.850 | € 966.864 |
| Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat | € - | € 535.181 | € 535.181 |
| Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie) | € - | € 640.355 | € 640.355 |
| Koornstraat Begijnenstraat | € 236.393 | € 331.820 | € 568.213 |
| Soos 66 Oss* | € - | € (8.306) | € (8.306) |
| Crematorium Oss | € - | € 33.671 | € 33.671 |
| Leiweg 3 Geffen | | € 153.521 | € 153.521 |
| Heesterseweg Geffen* | | € (7.452) | € (7.452) |
| Totaal | € 18.031.792 | € 21.561.125 | € 39.592.917 |

**De negatieve bedragen zijn winstnemingen. Bijvoorbeeld Soos 66 is altijd een verliesgevend project geweest, maar wordt nu afgesloten met een kleine winst.*

## 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 | € 399.364 | € 978.327 | € 1.377.691 |
| De Kolk Ravenstein | € 50.687 | € 3.813 | € 54.500 |
| Piekenhoef | € 26.979.535 | € 978.145 | € 27.957.680 |
| Wilgendaal 2 Herpen | € 1.440.648 | € 2.251.676 | € 3.692.324 |
| horzak-noord | € 770.941 | € 124.886 | € 895.827 |
| Oijense Zij Noord | € 906.834 | € 4.287.076 | € 5.193.910 |
| restant complexen | € 575.507 | € (3) | € 575.505 |
| de geer oost-zuid* | € 12.194.927 | € (27.124) | € 12.167.804 |
| vorstengrafdonk | € 28.951.831 | € 3.959.696 | € 32.911.527 |
| Lith Oost | € 174.282 | € 207 | € 174.489 |
| Liesdaal 2 en 3 | € 516.053 | € 2.171.554 | € 2.687.607 |
| Den Herd Geffen | € - | € 301.052 | € 301.052 |
| Uitbreiding t'Veld Geffen | € - | € 4.096.218 | € 4.096.218 |
| Totaal | € 77.093.922 | € 19.378.345 | € 96.472.267 |

**De negatieve bedragen zijn verliesnemingen. Bij sommige exploitaties is in het verleden te veel winst genomen.*

# Bijlage IV

## Vaststellen IMVA – project Marsna Casella



# Bijlage IV Vaststellen IMVA – project Marsna Casella

**Omschrijving project**
Op 21 juni 2007 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Lith het bestemmingsplan 'Marsna Casella' vastgesteld. De locatie is gesitueerd tussen de Provincialeweg en de Kesselsedijk en is volledig eigendom van de gemeente. Het plan behelsde de sanering van een grote ijzerhandel, voorheen steenfabriek, en de sanering van een intensieve veehouderij in de dorpsrand van Maren-Kessel. Er werd een groene afronding van de dorpskern voorzien met 16 verspreid liggende bouwkavels. Het plangebied heeft een oppervlakte van 7,4 hectare.
Tot op heden is er geen uitvoering gegeven aan het plan en de grondexploitatie is destijds gesloten.




*Vervolg ontwikkeling*
Nu wordt weer overwogen om deze locatie op te pakken. Onderzocht wordt of het (bestemmings)plan nog verder uitgewerkt of aangepast moet worden en hoe deze locatie te ontwikkelen. Daarbij wordt ook gedacht aan verkoop van de locatie. De verwachting is dat het plan leidt tot een positieve grondexploitatie. De volgende onderzoekskosten zijn geraamd:

| 2022 | 2023 | 2024 |
|---:|---:|---:|
| € 5.000 | € 5.000 | Openen grondexploitatie |

# Bijlage V

## Begrippen- en afkortingenlijst



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

IMVA
Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waar vaak nog geen gronden of panden voor zijn aangekocht en waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een BIE wordt. Als voorbeeld 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