MPG 2021-2024
Meerjarenprogramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2020



Gemeente Oss

MPG 2021 – 2024

MeerjarenProgramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2020

7 april 2021
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG 2
2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf 5
2.1 Inhoud 5
2.2 Algemeen 5
3 Macro-economische ontwikkelingen 6
3.1 Economische situatie algemeen 6
3.2 Woningbouw 8
3.3 Bedrijventerreinen 10
3.4 Conclusies 11
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR 12
4.1 Projectenoverzicht 12
4.2 Parameters 12
4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) 13
4.4 Huidige stand ABR & prognose 13
4.5 Het jaar 2020: verschillen tussen Najaarsbericht en MPG 14
4.6 Winst- en verliesnemingen 15
4.7 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde 17
5 Risicomanagement 18
5.1 Kosten IMVA 19
5.2 Reserves 19
5.3 Voorzieningen 20
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen 21
6 Grondbedrijf naar de toekomst 22
6.1 De problemen: Conclusie MPG 22
6.2 De oplossing: Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen 23

Bijlage I Cijfers op projectniveau 24
I. Details verkopen – woningbouw 24
II. Details verkopen - industrie 25
III. Boekwaarden complexen 25
IV. Winst- en verliesnemingen 27
V. Totaalresultaat (eindwaarde) 28
VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht) 29
Bijlage II Risicomanagement 30
Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst 33

1

Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG



1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG

Het coronavirus zorgt voor krimp in de economie (Hoofdstuk 3.1)

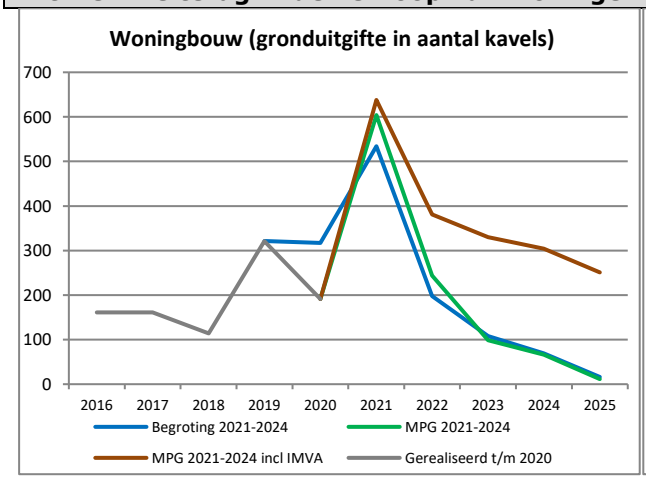
De Nederlandse economie liep in 2020 door de coronapandemie flinke schade op. Zo is de economie aan het einde van het derde kwartaal 2020 met 2,5% gekrompen ten opzichte van één jaar eerder. Tevens is een krimp voorzien in het vierde kwartaal als gevolg van de nieuwe lockdown, hoe groot deze krimp precies zal zijn is tot op heden nog niet bekend. Wat de middellange en langetermijn verwachtingen zijn voor de economie, is ook nog niet bekend.

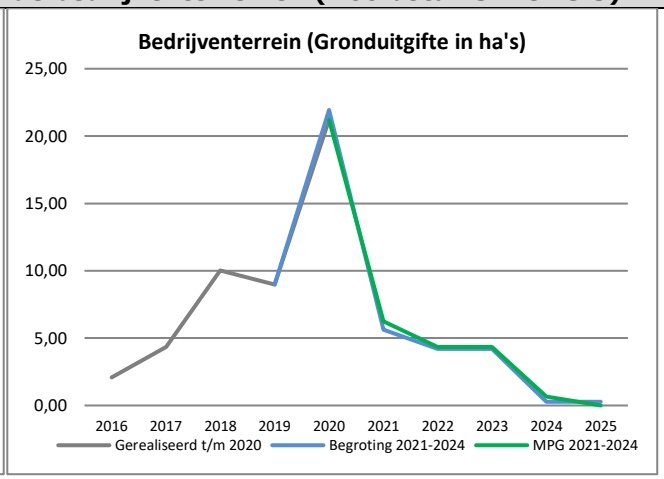
Toch lijkt de huizenmarkt tot op heden nog niet geraakt door de coronacrisis (Hoofdstuk 3.1)



De **Hypotheekrente** staat momenteel op het allerlaagste niveau ooit. Aan het begin van de coronapandemie werden hypotheekverstrekkers voorzichtiger, waardoor een lichte stijging zichtbaar is halverwege 2020. In de laatste maanden was er echter opnieuw een daling zichtbaar waardoor het laagste niveau ooit werd bereikt. Voor potentiële kopers zorgt dit voor lagere maandlasten, waardoor er meer ruimte ontstaat om een woning te kopen. Aan de andere kant is echter zichtbaar dat de woningprijzen door het beperkte aanbod verder zijn gestegen, waardoor deze extra ruimte weer wordt beperkt.

Dit zien we terug in de verkoop van woningen de bedrijventerreinen (Hoofdstuk 3.2 en 3.3)

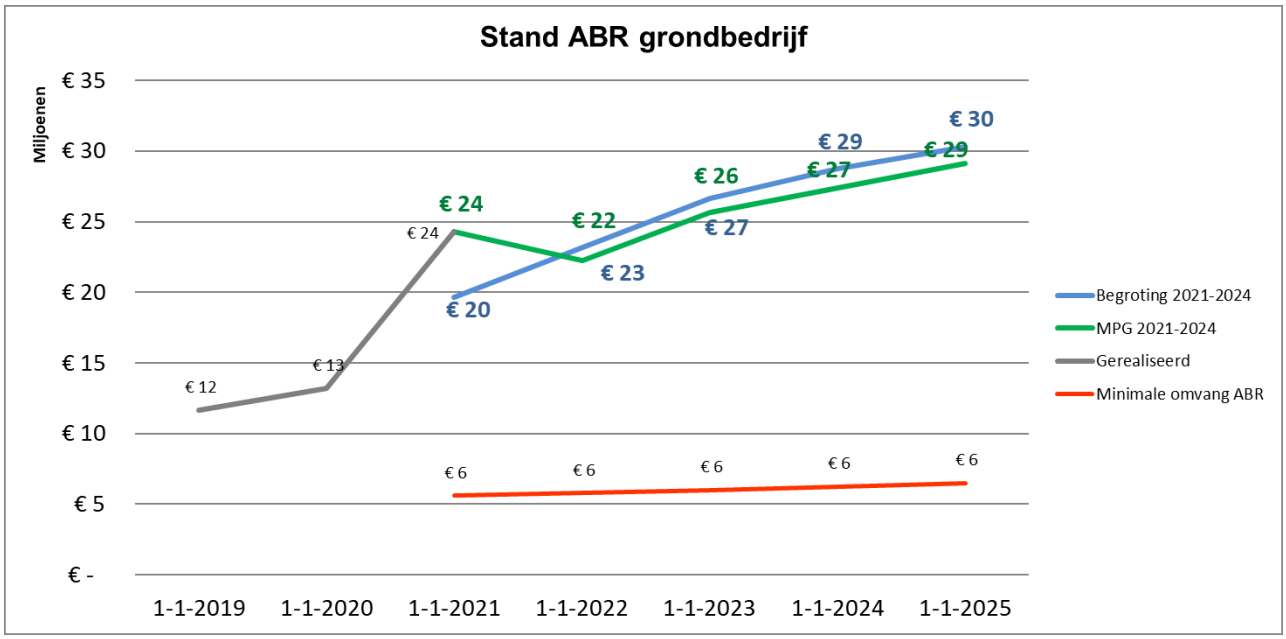




Woningbouw:
In 2020 zijn er 191 kavels verkocht. Fors lager dan de verwachting van 317 die tijdens het Najaarsbericht is voorspeld. Deze daling wordt veroorzaakt door een vertraging in uitgiften van twee appartementencomplexen in de plannen Talentencampus en Bergoss. Deze verkopen worden in 2021 verwacht waardoor een stijging in verwachte verkopen zichtbaar is. Na 2021 loopt het aantal verkopen in de huidige plannen terug. Als de voorbereidingsprojecten (IMVA's) worden meegenomen zal er een minder sterke daling plaatsvinden.

Bedrijventerreinen:
De verkoop van bedrijfsgrond in Oss is in 2020 goed verlopen. Met name de verkoop binnen Vorstengrafdonk (16,29 ha) is positief. De verkoop op De Geer sloot ook aan op de planning (3,49 ha). Voor 2021 is de verwachting dat de verkopen significant afnemen als gevolg van de afronding van De Geer en Vorstengrafdonk. Samen met de Taskforce zijn we aan het kijken waar we nieuwe plannen kunnen realiseren. De ontwikkeling van nieuwe plannen duurt enkele jaren. De komende jaren is er nog wel ruimte op het regionale bedrijventerrein Heesch West.

De algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) stijgt de komende jaren fors als gevolg van alle verkopen, maar vlakt daarna af (Hoofdstuk 4)



De groene lijn in voorgaande grafiek geeft de stijging van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) weer. In 2021 neemt de ABR wat af en komt omdat bij de programmabegroting 2021-2024 besloten is om € 5,7 miljoen af te romen. De ABR stijgt van € 24,26 miljoen per 1-1-2021 naar € 29,1 miljoen per 1-1-2025. Ook blijft de ABR ruim boven de minimale stand van de ABR (rode lijn). De minimale stand is nodig om alle berekende risico's af te dekken. Dit betekent dat er, op basis van de huidige prognoses, in de toekomst ruimte is om af te romen.

Het verschil tussen de verwachte stand van de ABR en de benodigde risicobuffer geeft een prognose van de (maximaal) mogelijke afroming. Voor de komende jaren worden deze berekend op:
1-1-2022: € 16,5 miljoen
1-1-2023: € 3,2 miljoen
1-1-2024: € 1,3 miljoen
1-1-2025: € 1,3 miljoen

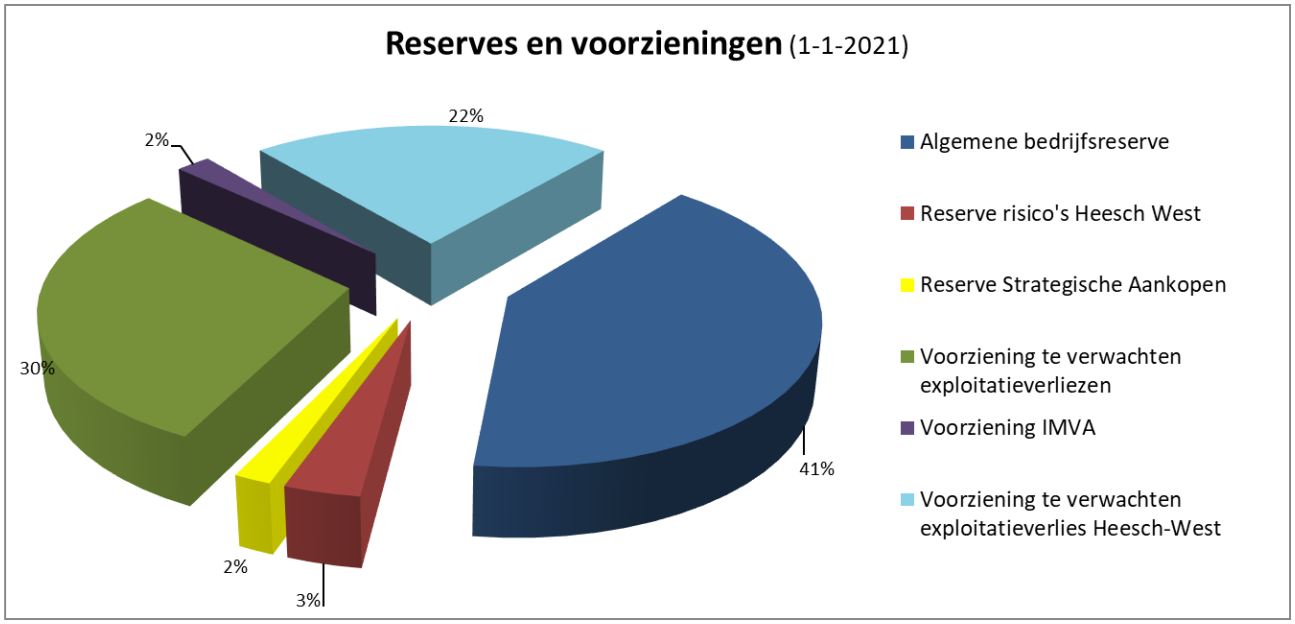
Of de totale afroming ook daadwerkelijk plaats gaat vinden, wordt in een later stadium bepaald. Dit zal als integrale afweging bij het opstellen van de nieuwe programmabegroting geschieden. Hiervoor is input van de Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen belangrijk.

Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 heeft de gemeenteraad besloten om, vanuit de vrijval van de ABR van het boekjaar 2020, € 5,7 mln. af te romen ten gunste van de volgende zaken.

De afroming van € 5,7 mln. komt ten gunste van de volgende zaken:
- € 2,0 mln. Storting investeringsfonds Stadshart Oss
- € 3,1 mln. Investeringsimpuls Ontmoeten, Sport en cultuur
- € 0,5 mln. Meekoppelkansen Waterveiligheidsproject Meanderende Maas
- € 0,075 mln. Onderzoek nieuwbouw Golfslagbad

Reserves en Voorzieningen (Hoofdstuk 5)

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 59,2 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2021). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. De voorziening en de reserve Heesch-West beslaan samen 25% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De ABR maakt 41% uit van alle reserves en voorzieningen. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 30%.



Grondbedrijf naar de toekomst toe (Hoofdstuk 6)

Het grondbedrijf heeft in 2020 minder kavels ten behoeve van woningbouw uitgegeven dan voorafgaand geraamd (191 ten opzichte van 317). Het verschil wordt verklaard door een tweetal gevallen betreffende projectmatige bouw (Talentencampus en Bergoss), waardoor de prognose direct fors afwijkt van het eindresultaat. Naar verwachting worden deze gronden uitgegeven in 2021, waardoor er in dit jaar een grotere piek wordt verwacht in uitgiften dan bij het Najaarsbericht was geraamd. Als gemeente zitten we nog altijd boven het langjarige gemiddelde van 150 woningen, maar willen we groeien naar 300 om te kunnen voldoen aan de geprognosticeerde vraag.

Voor bedrijfsgronden zien we dat de huidige Portefeuille opraakt. De vraag naar bedrijfskavels is echter nog altijd hoog is. Hierom is de Taskforce versnelling momenteel aan het onderzoeken of er nieuwe mogelijkheden zijn. Dit doen zij zowel regionaal als interregionaal.

Tot 2025 kan er nog € 22,3 miljoen vrijvallen vanuit de ABR, daarna zien we ook dit opdrogen. Bijna 74% van dit bedrag (€ 16,5 miljoen) valt al op 1-1-2022 vrij.

De gemeente realiseert zich dat er de komende jaren een belangrijke opgave te wachten staat. Zo wil de gemeente voldoen aan de hoge vraag en groeien naar een ‘100.000-plus’ gemeente. Hiervoor zal er een opschaling nodig zijn in jaarlijkse uitgiften en de hoeveelheid projecten die het grondbedrijf onder handen heeft. Om deze ambities waar te maken heeft de gemeente in mei van 2020 een taskforce woningbouw en bedrijventerreinen opgericht. Het doel van deze taskforce is om te kijken hoe er een versnelling kan worden gerealiseerd in de uitvoering van projecten. Zo wordt onderzocht hoe de gemeente kan opschalen naar een uitgifte van circa. 600 woningen per jaar, worden nieuwe ontwikkellocaties voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen in kaart gebracht en wordt er onderzoek gedaan naar nieuwe ontwikkelconcepten die een potentiële versnelling mogelijk maken. Hierbij is van belang dat er wordt ingespeeld op de Osse identiteit en een juiste inpassing bij het Osse landschap.

Om deze opschaling en ambities te behalen is het noodzakelijk om de incidentele vrijval uit de ABR de komende jaren op een juiste wijze in te zetten. De winsten zijn het resultaat van projecten die in het verleden opgestart zijn en kunnen worden gebruikt voor het opstarten van nieuwe projecten. Zo is het voorstel vanuit de Taskforce in ieder geval om een reserve op te richten voor het afdekken van de verliezen bij de herstructureringsplannen. Ook is er een revolverend fonds nodig voor het aankopen van (strategische) gronden.

Beslispunten MPG 2021-2024

1. Vaststellen van de het MPG 2021-2024;
2. Er wordt aan de raad gevraagd om drie nieuwe voorbereidingsprojecten (IMVA’s) vast te stellen. Het gaat om de ontwikkelingen Raadhuislaan Zuid Oss, Oss West en Stationskwartier Ravenstein.

2

Inleiding en doel rapportages grondbedrijf



2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) en het Najaarsbericht. Het MPG en Najaarsbericht geven inzicht in de ontwikkelingen binnen de afdeling vastgoedbedrijf, waaronder de verkopen en de financiële positie van het grondbedrijf.

Naast deze rapportages verwijzen we ook naar de paragraaf grondbeleid. De paragraaf grondbeleid is verplicht in de programmabegroting en de jaarrekening. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld. De paragraaf geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Het MPG en het Najaarsbericht gaan een slag dieper en bevatten uitgebreidere informatie over de projecten en cijfers.

2.1 Inhoud

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

Deel 1:

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro–economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss;
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR);
- Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de reserves en voorzieningen;
- Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst;
- In bijlage I hebben we alle tabellen opgenomen met de detailinformatie van de verschillende projecten;
- Bijlage II betreft een nadere toelichting op ons risicomanagement;
- Bijlage III geeft een overzicht van de afkortingen en gehanteerde begrippen.

Deel 2:

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

2.2 Algemeen

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

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

In dit document geven we de ramingen weer van het MPG 2021-2024 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het Najaarsbericht 2020 (als onderdeel van de programmabegroting 2021-2024). Het MPG 2021-2024 geven we in de grafieken weer met '**groen**' en het Najaarsbericht met '**blauw**'. De reeds gerealiseerde cijfers geven we weer in '**grijs**'.

3

Macro-economische ontwikkelingen



3 Macro-economische ontwikkelingen

3.1 Economische situatie algemeen

Gegevens NEPROM, Rabobank, DTZ-Zadelhof, NVM, CBS en CPB – januari/maart 2020. Informatie achterhaald via internet.

Terugblik 2020

De Nederlandse economie liep in de eerste twee kwartalen van 2020 door de coronapandemie flinke schade op. Het bbp daalde in de eerste twee kwartalen met meer dan 10% waarna het grootste deel van deze schade goed werd gemaakt in het derde kwartaal met een historische hoge groei van 7,8% ten opzichte van het tweede kwartaal. Het grootste deel van het herstel van de economie is te danken aan de gestegen huishoudensconsumptie, overheidsconsumptie, de toename van het handelssaldo en investeringen in het derde kwartaal van 2020. Desondanks weegt deze groei niet op tegen de geleden schade uit de eerste en twee kwartalen. Zo is de economie aan het einde van het derde kwartaal 2020 met 2,5% gekrompen ten opzichte van één jaar eerder. Tevens is een krimp voorzien in het vierde kwartaal als gevolg van de nieuwe lockdown, hoe groot deze krimp precies zal zijn is tot op heden nog niet bekend, deze berekeningen worden pas 45 dagen na afloop van een kwartaal bekend gemaakt.

Het effect van de economische krimp en de coronapandemie zijn tevens zichtbaar in het consumentenvertrouwen. Consumenten waren een stuk pessimistischer over het economische klimaat met als gevolg dat het vertrouwen daalde naar een diepte punt in maart, waarna er langzaam een herstel zichtbaar werd. Her herstel van het consumentenvertrouwen is echter nog niet op het niveau wat het ooit geweest was en stond op januari 2021 op een niveau van -19, waarmee deze ver onder het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar valt (-7).

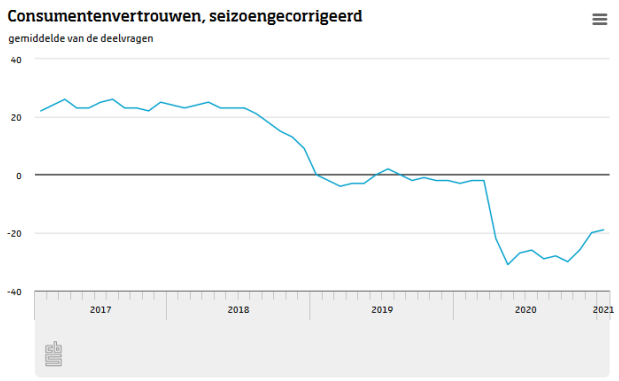


Fig. Consumentenvertrouwen, Nederland (CBS, 2021)

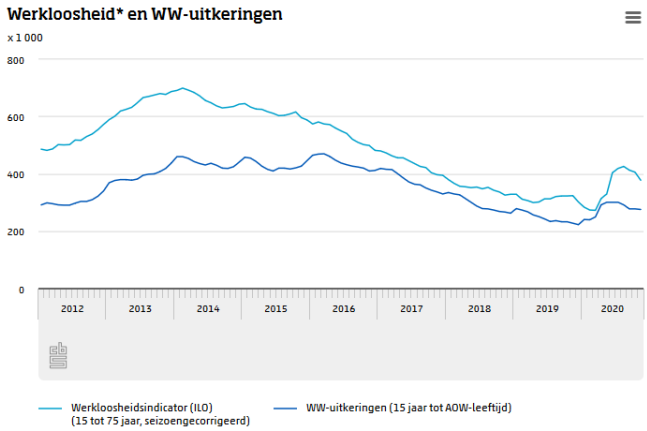


Fig. Verloop werkloosheid, Nederland (CBS, 2020)

Verder is de werkloosheid, na een lange perode van daling, weer gestegen. Waar in januari van 2020 Nederland circa. 284.000 werklozen telde, was dit cijfer in augustus gestegen naar circa. 426.000, waarna het jaar met lichte daling werd afgesloten. De coronapandemie, de lockdown en de avondklok zorgt ervoor dat bedrijven terughoudender zijn met het aannemen van nieuwe mensen en projecten eventueel tijdelijk uitstellen tot de rust is wedergekeerd. Vooralsnog is de werkloosheid nog wel lager dan tijdens de piek in de kredietcrisis.

Tegenover deze dreigingen staat een continue lage rentestand en extra overheidsinvesteringen om de Nederlandse economie te stimuleren en herstellen.

Vastgoedmarkt

Ondanks de coronapandemie trekt de vastgoedmarkt aan door de lage rentestand en de stijging van het beschikbare kapitaal bij beleggers (wereldwijd). Omdat in vastgoed relatief hoge rendementen kunnen worden gehaald, is het populair ten opzichte van andere beleggingscategorieën waar de rendementen lager zijn. Het gevolg is dat de vraag naar vastgoed toeneemt en de prijzen stijgen. Dit is vooral te merken in stedelijke gebieden. De vastgoedmarkt is erg conjunctuurgevoelig. Verandering in financiële markten kan tot een snelle ommekeer leiden. Binnen de vastgoedmarkt zorgt de conjunctuur voor verschillen per deelsector. Vooral de vraag naar woningen en logistiek vastgoed (dat profiteert van e-commerce) stijgt. Daarentegen is zowel in de winkel-, de kantoren- en de bedrijfsruimtemarkt (te) veel aanbod beschikbaar. Alleen bij logistiek vastgoed zien we een substantiële toename in gebruik. De particuliere woningmarkt is een markt met veel vraag en weinig aanbod. Hier verwachten wij een aanhoudende vraag.

Binnen de gemeente Oss is er sprake van een meer ontspannen woningmarkt met een evenwichtige groei. Maar ook hier daalt het aanbod van beschikbare woningen de laatste twee jaar sterk met stijgende woningprijzen als gevolg.

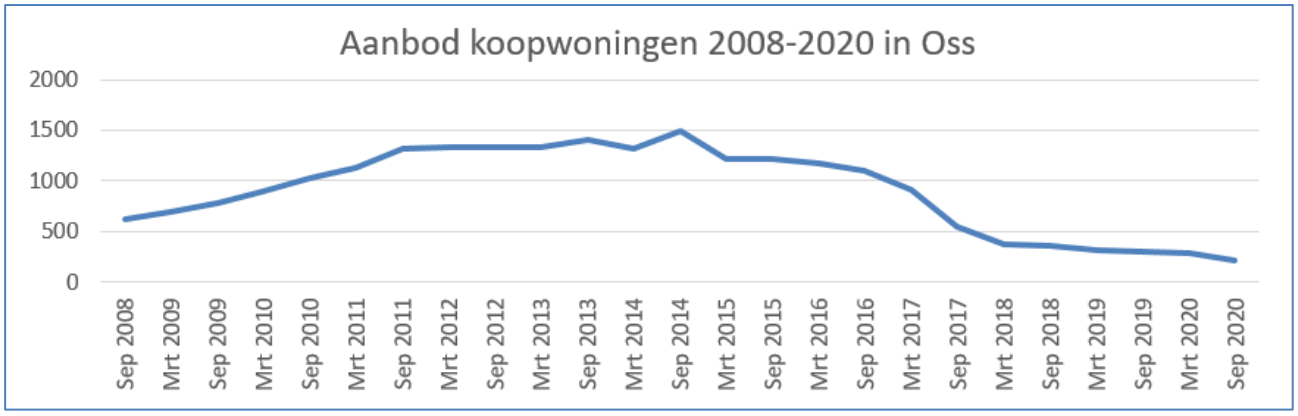


Fig. Aanbod koopwoningen 2008-2020, Oss (huizenzoeker, 2021)

De gemiddelde transactieprijs stijgt ook in Oss sinds halverwege 2017 sterk. Oss volgt de landelijke trend, maar ligt qua prijs wel lager (ca. € 15.000 tot € 20.000) dan het landelijk gemiddelde van de afgelopen 5 jaren.

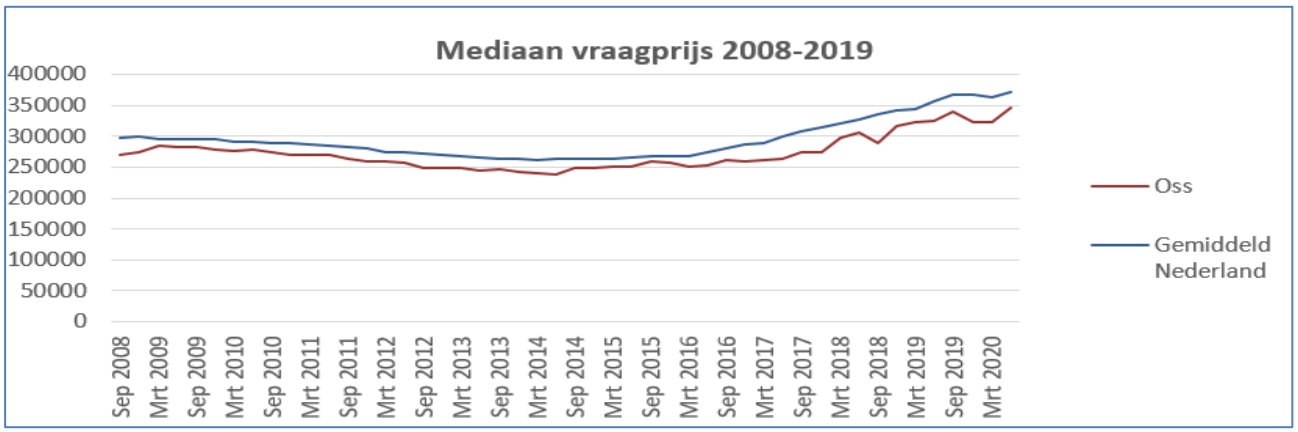


Fig. Mediaan vraagprijs woningen 2008-2020, Nederland & Oss (huizenzoeker, 2021)

Naar verwachting zal deze lift zich nog enige tijd doorzetten. Dit heeft vooralsnog te maken met de nog steeds dalenede hypotheekrentes en het dalende aanbod aan koopwoningen. Hierdoor zijn mensen instaat en bereid om een hoger bedrag te lenen en te bieden, waardoor de huizenprijzen nog hoger zullen stijgen in de al krappe huizenmarkt. Deze krapte op de huizenmarkt is vooral zichtbaar in het segment goedkope koop- en starterswoningen.



Fig. Verloop Hypotheekrente 2011-2020 (Homefinance.nl, 2020)

3.2 **Woningbouw**

Verkopen binnen de gemeentelijke plannen
In 2020 hebben we minder woningen verkocht dan waarvan bij het Najaarsbericht nog is uitgegaan. Deze daling is vooral het gevolg van een lagere verkoop in de plannen Talentencampus (10 in plaats van 77) en Bergoss & Sheddaken (0 in plaats van 63), het betreft hier verkopen van twee apartementencomplexen aan een ontwikkelaar, deze gronden zijn nog niet geleverd maar worden verwacht in 2021. Wel is er een sterke stijging zichtbaar in het plan Piekenhoef (88 in plaats van 68).

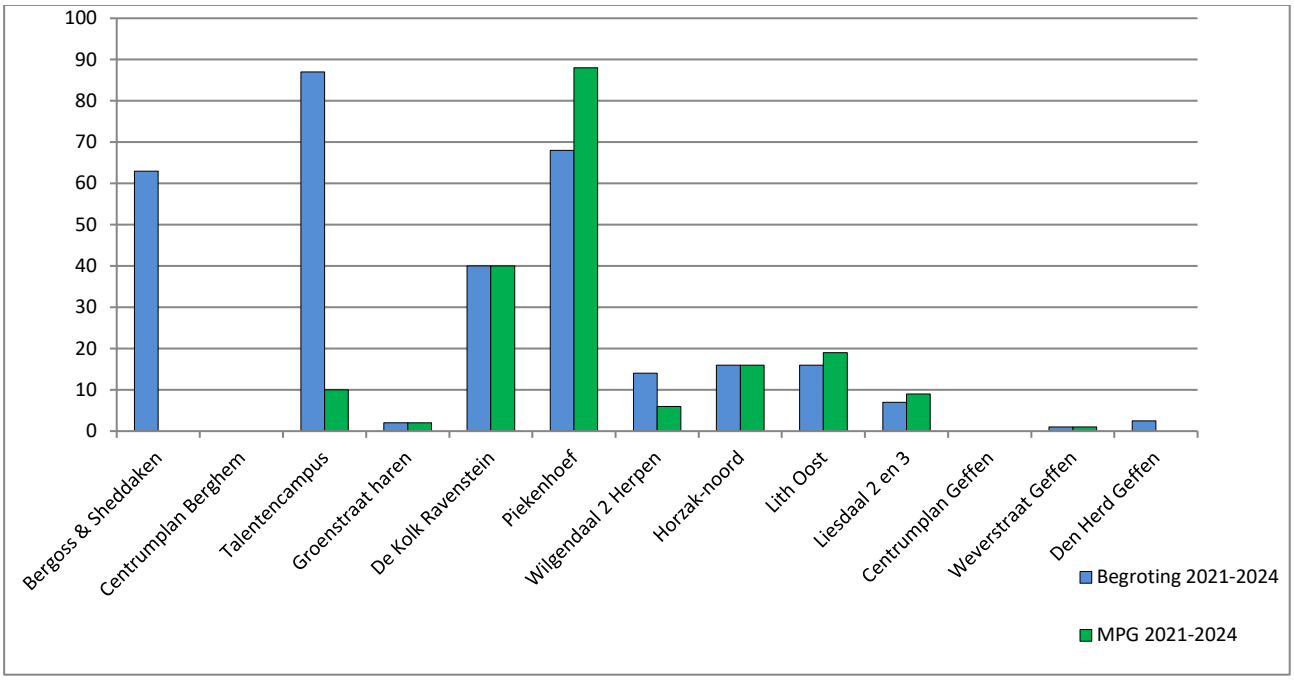
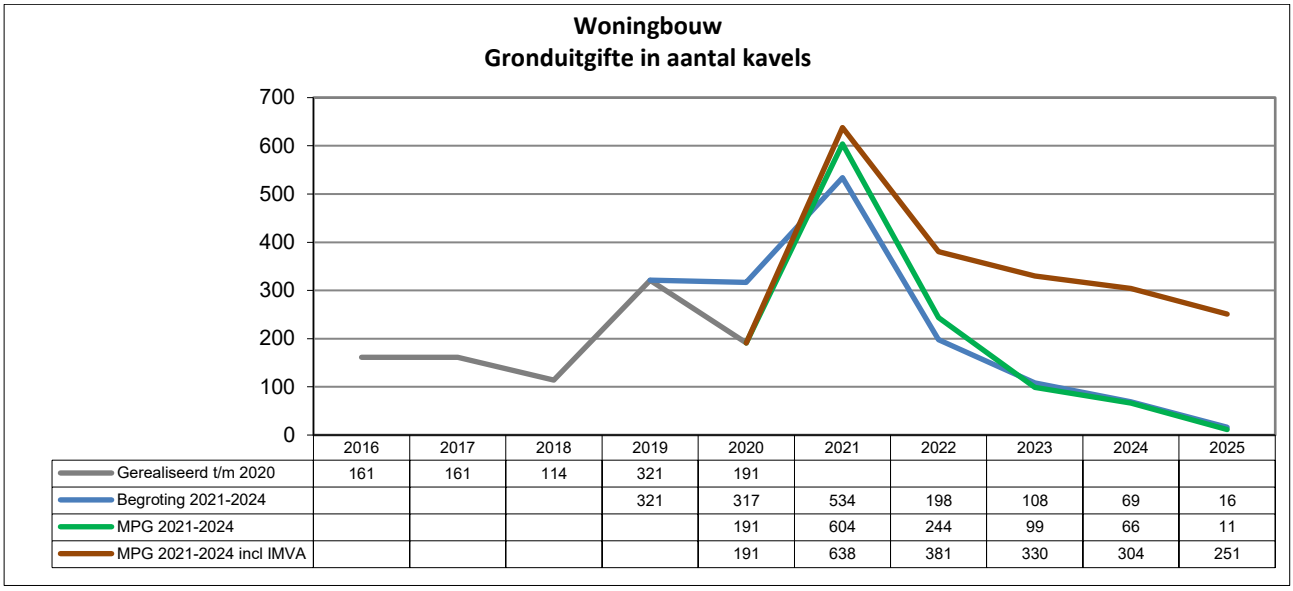


Fig. werkelijke verkoop bouwkavels in 2020, verschil t.o.v. het Begroting 2021-2024

Als gevolg van de verbeterde woningmarkt werd de afgelopen jaren een piek in de verkopen voorspeld. Deze piek zou worden bereikt in 2019 t/m 2021 (bij gelijkblijvende marktomstandigheden). In onderstaande tabel zien we dat de verwachte piek voor 2020 niet is behaald. Zo werd bij het Najaarsbericht verwacht dat er 317 kavels zouden worden verkocht, waar er dit in werkelijkheid slechts 191 zijn geworden, waarmee er wordt afgedaald naar langjarige gemiddelde van circa. 150 woningen. De daling in afnamen wordt met name verklaard door een vertraging in de uitgifte door een aantal projecten, zoals de Talentencampus en Bergoss. Het betreft hier uitgiften aan ontwikkelende partijen (hoofdzakelijk bestemd voor appartementencomplexen), waardoor de gegevens sterk aan fluctuatie onderhevig zijn.

Naar verwachting worden deze kavels in 2021 uitgegeven en hierdoor is er een grote stijging in het aantal verwachte uitgiften in 2021 zichtbaar. Na 2021 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat de huidige GREXen opdrogen. Daartegenover staat wel het feit dat de gemeente al druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten. Zie daarvoor de aparte regel in de navolgende tabel ‘MPG 2021-2024 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. Als deze fictieve productie allemaal doorgaat wordt het streefgetal van circa. 300 ruimschoots behaald. Het gaat hierbij echter om zachte plannen waarvan de raad nog geen grondexploitatie heeft vastgesteld.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gerealiseerd t/m 2020	161	161	114	321	191					
Begroting 2021-2024				321	317	534	198	108	69	16
MPG 2021-2024					191	604	244	99	66	11
MPG 2021-2024 incl IMVA					191	638	381	330	304	251

Fig. totale verkoop bouwkavels naar de toekomst toe

In de onderstaande grafiek geven we de aantallen nog te realiseren woningen weer t/m 2033 per plan voor zowel de zachte (voorbereidingsprojecten) als de harde plannen (vastgestelde grondexploitaties). Hierbij benoemen we alleen de grootste plannen (>50 woningen). In totaal is er binnen de vastgestelde grondexploitaties een capaciteit beschikbaar van 1074 woningen (groene balken). De IMVA-projecten kennen in potentie een capaciteit van ca. 1200 woningen (grijze balken). Deze plannen zijn echter nog te benoemen als zachte plancapaciteit, aangezien deze plannen nog niet zijn vastgesteld als BIE en zich nog in de voorbereidende fase bevinden.

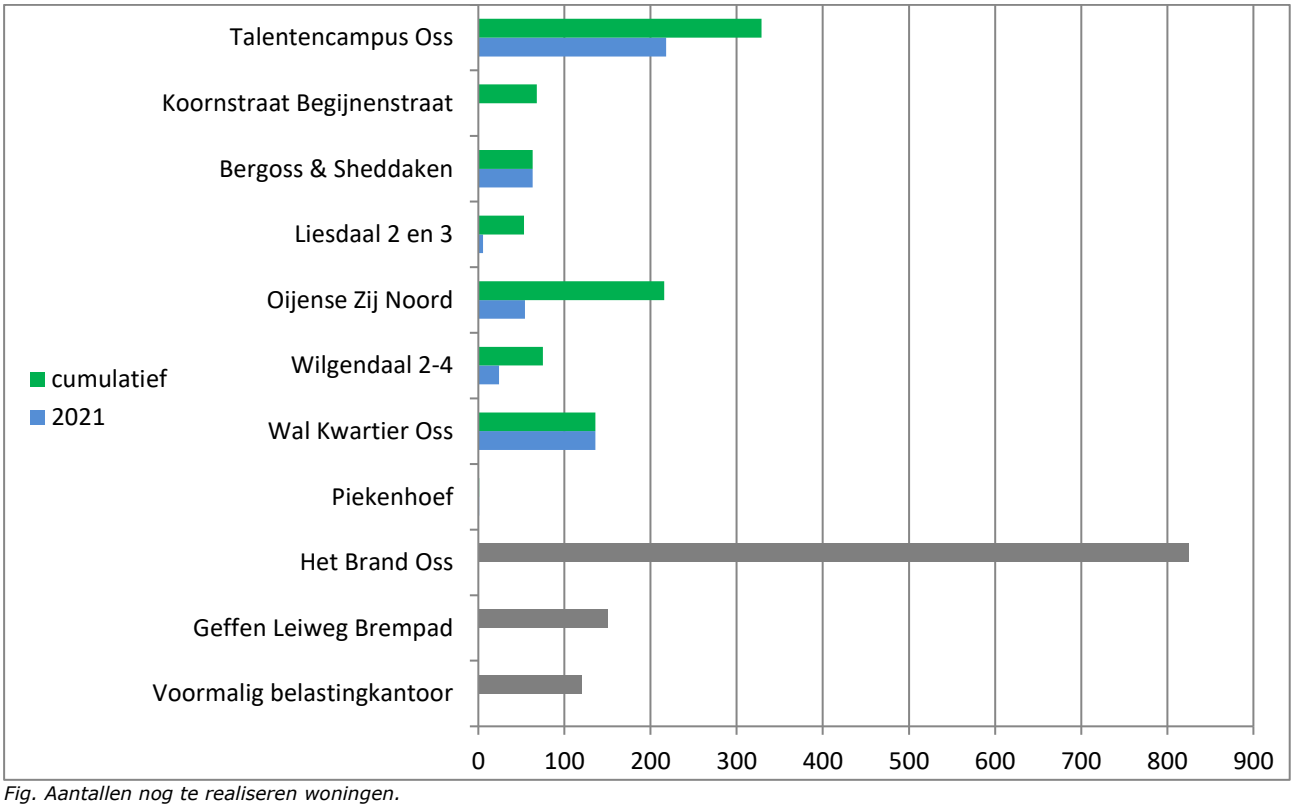


Fig. Aantallen nog te realiseren woningen.

3.3 Bedrijventerreinen

Algemeen
Als gevolg van de coronapandemie daalde het vertrouwen van industriële ondernemers naar het laagste niveau sinds de start van het onderzoek naar producentenvertrouwen. Producenten waren met name pessimistisch over de verslechtering van de verwachte bedrijvigheid als de orderportefeuille. Over de rest van 2020 is een sterke stijging zichtbaar doordat ondernemers optimistischer zijn geworden, door een toename aan verwachte bedrijvigheid en de stijging van de orderportefeuille. Naar verwachting zal dit vertrouwen zich aan het begin van 2021 doorzetten. Vooral bij producenten van bouwmaterialen en elektronische machines steeg het vertrouwen sterk. Het vertrouwen van de grafische- en voedingsmiddelenindustrie is echter nog een kleine daling zichtbaar.

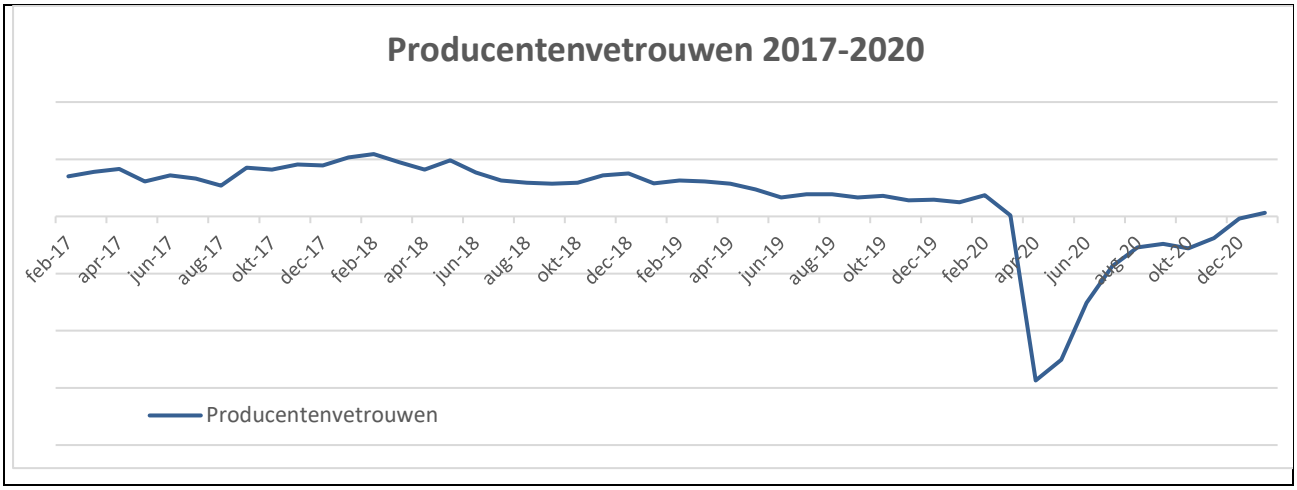


Fig. Producentenvertrouwen 2017-2020 (CBS, 2020) (CBS, 2021)

Door de toenemende vraag zijn bedrijven geneigd om meer voorraad aan te houden en hiervoor is opslagruimte nodig. Dit zorgt ervoor dat tevens de vraag naar modern logistiek vastgoed aanhoudt.

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss
De landelijke trend voor nieuwbouwplekken voor de logistieke sector zien we ook terug bij de verkoop van de Osse bedrijventerreinen. Op bijna alle percelen in Vorstengrafdonk ligt een optie of zijn afgelopen jaar getransporteerd. Met name de verkoop binnen Vorstengrafdonk (16,28 ha) ten behoeve van het distributiecentrum voor een grote supermarktketen en de verkopen in De Geer (3,49 ha) zijn positief.

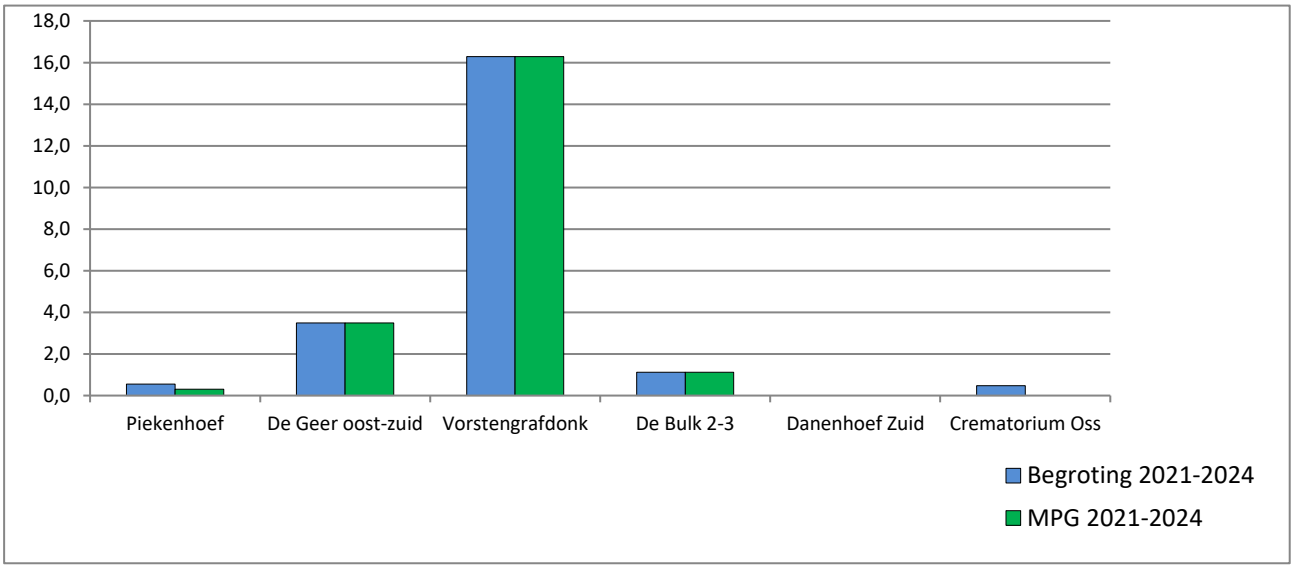


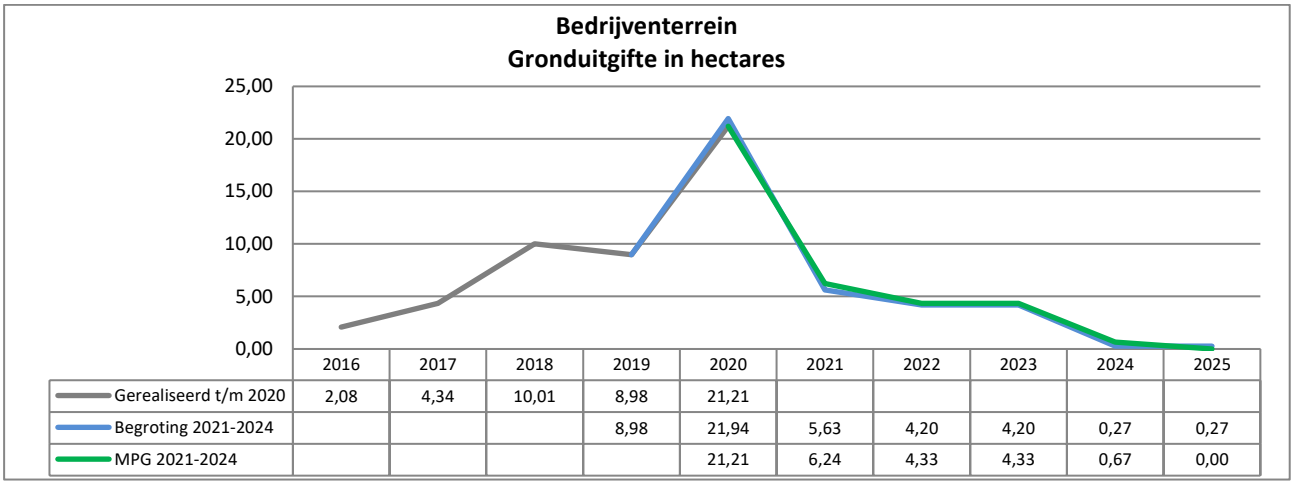
Fig. werkelijke verkoop bedrijfskavels (in m2) in 2020, verschil t.o.v. de Begroting

De verwachte verkoop van bedrijfskavels in 2020 is grotendeels uitgekomen. De verkoop van Crematorium Oss heeft wat vertraging opgelopen, maar naar verwachting zal deze verkoop in 2021 plaatsvinden.

Het aantal beschikbare bedrijfskavels loopt de komende jaren flink terug en daarbij ook het aantal te verwachten verkopen. Voor 2021 wordt een afzet van 6,24 ha voorzien. Waarna de verkoop vanaf 2024 drastisch zal teruglopen wegens de afronding van Vorstengrafdonk, De Geer en Piekenhoef. Op (middel)lange termijn zal er dan ook een tekort ontstaan naar (kleinschalige) bedrijfskavels.

Momenteel zijn er geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren. Dit wordt mede veroorzaakt door de intreding van nieuwe ruimtelijke regels, zoals de ladder van duurzame verstedelijking, waardoor de zoektocht naar nieuwe locaties voor bedrijfskavel lastig is geworden.

In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor bedrijven (in hectares) in Oss voor de komende jaren. De planning voor de verkoop van bedrijventerreinen is aangepast ten opzichte van het Najaarsbericht 2020. Hierin is te zien dat de voorraden dreigen op te raken.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gerealiseerd t/m 2020	2,08	4,34	10,01	8,98	21,21					
Begroting 2021-2024				8,98	21,94	5,63	4,20	4,20	0,27	0,27
MPG 2021-2024					21,21	6,24	4,33	4,33	0,67	0,00

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

3.4 Conclusies

Conclusies woningbouw

- De verwachte uitgifte van bouwkavels voor woningen is in 2020 niet behaald, maar deze uitgifte wordt wel in 2021 verwacht, waardoor er in 2021 een piek ontstaat. Met een uitgifte van 191 kavels liggen we nog steeds boven het langjarige gemiddelde van 150 woningen.
- Na 2022 daalt het aantal woningen in de vastgestelde grondexploitaties fors. Dit betekent dat als we willen inzetten op een minimaal gelijkblijvend productieniveau de nieuwe locaties met grote urgentie moeten worden aangepakt (een dip kan hierin niet voorkomen worden). En zal voorts verdere investeringen in locaties noodzakelijk zijn. Momenteel is de gemeente al bezig met de voorbereiding van enkele plannen. Als de IMVA's worden meegenomen worden zullen de uitgiftencijfers ruimschoots boven het jarenlange gemiddelde uit komen. Het streven is echter om naar de 600 woningen per jaar te groeien.

Conclusies bedrijfsgrond

- In 2018 tot en met 2020 heeft de gemeente Oss een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfskavels. De hoge piek in 2020 is mede het gevolg geweest van de verkoop van gronden ten behoeve van een grote supermarktketen. Tot en met 2023 zien we nog redelijk hoge uitgiftencijfers waarna deze vanaf 2024 drastisch afnemen. Deze terugname in uitgiften heeft te maken met de afronding van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en de Geer Oost-Zuid. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zal dus op korte termijn "nee" moeten worden verkocht en zal met name in interregionaal verband voor de grotere afnemers oplossingen gevonden moeten worden. Op dit moment is de gemeente dan ook druk opzoek naar nieuwe ontwikkellocaties met behulp van de taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen.
- De strengere ruimtelijke richtlijnen zorgen ervoor dat de zoektocht naar nieuwe bedrijfslocaties een stuk lastiger is geworden.
- Voor wat betreft Heesch West verwachten we bij doorzetting van de huidige markt een grote belangstelling. Dit betekent dat ook dit bedrijventerrein snel vol zal lopen.
- Om een goede investeringsbeslissing te nemen voor de middellange termijn is het noodzakelijk om een visie en een bijbehorende strategie op te stellen, ook hier is de taskforce volop mee aan de slag.

4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

4.1 Projectenoverzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het Najaarsbericht 2020. De voorbereidingskosten voor nieuwe projecten (IMVA) en strategische aankopen zijn hierin ook meegenomen omdat het grondbedrijf belast is met de projectvoering.

Voor een BIE is een raadsbesluit nodig. Bij het Najaarsbericht 2020 heeft de gemeenteraad besloten om de herontwikkeling Kapelaan Nausstraat te starten als grondexploitatie.

In de fase voor de vaststelling van de grondexploitatie worden voorbereidingskosten gemaakt. Om deze kosten te dekken, openen we een voorbereidingskrediet (IMVA). Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan 9 projecten met de status IMVA. Daarnaast werken we ook aan het regionale bedrijventerrein Heesch West. Hiervoor is een Gemeenschappelijke Regeling aangegaan met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. Heesch West laten we hier verder buiten beschouwing. Alle andere projecten zijn bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten reeds aan de raad voorgelegd. Bij deze jaarrekening worden drie nieuwe IMVA projecten toegevoegd, namelijk Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid Oss, Oss West en Stationskwartier Ravenstein. Bij beide plannen is het voorkeursrecht van toepassing verklaard.

	61905 IMVA - herstructurering	61905 IMVA - woningbouw	61905 IMVA - industrieterreinen
IMVA	80260 Walkwartier, locatie TBL	80540 Het Brand Oss	80680 Heesch-West
	80410 Schaepskooi	80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen	
	80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	80560 Oss West	
	80440 Voormalig belastingkantoor	81460 Stationskwartier Ravenstein	
	81150 Hooghuis Ravenstein	82370 Geffens Veld	
	81160 Vidi Reo		
	82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen		

	62401 herstructureringsplannen	eindjaar	62201 woningbouwcomplexen	eindjaar	62302 industrieterreinen	eindjaar
BIE	80110 Bergoss	2021	80310 piekenhoef	2024	80620 de geer oost-zuid	2021
	80120 Koornstraat Begijnenstraat	2024	80330 Wilgendaal 2 Herpen	2028	80630 vorstengrafdonk	2023
	80140 Elzeneindlocatie Slowcare	2022	80520 horzak-noord	2022	80660 de bulk 2-3	2020
	80190 centrumplan Berghem	2023	80530 Oijense Zij Noord	2025	80690 Danenhoef Zuid	2020
	80200 Talentencampus	2024	80590 restant complexen	2020	80710 Binnenhaven Elzenburg	2021
	80220 Megen Zuid	2021	81400 Lith Oost	2024	80720 Crematorium Oss	2021
	80230 groenstraat haren	2022	81420 Liesdaal 2 en 3	2033		
	80240 De Kolk Ravenstein	2022	82310 Oude Baan Geffen	2021		
	80260 Walkwartier	2024	82330 Weverstraat Geffen	2021		
	80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	2023	82340 Den Herd Geffen	2022		
	80390 Soos 66 Oss	2021	82350 Leiweg 3 Geffen	2021		
	80420 Spaander Straatsche Akkers	2021	82360 Heesterseweg Geffen	2022		
	80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	2023				
	80450 Schelversakker 1	2022				
	81120 Centrumplan Lith	2022				
	81140 Dorpsplan Oijen	2022				
	82110 Centrumplan Geffen	2021				

Wijzigingen tov begroting 2021-2024	
80460 Raadhuislaan Zuid Oss	nieuwe IMVA
80560 Oss West	nieuwe IMVA
81460 Stationskwartier Ravenstein	nieuwe IMVA

4.2 Parameters

Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters.

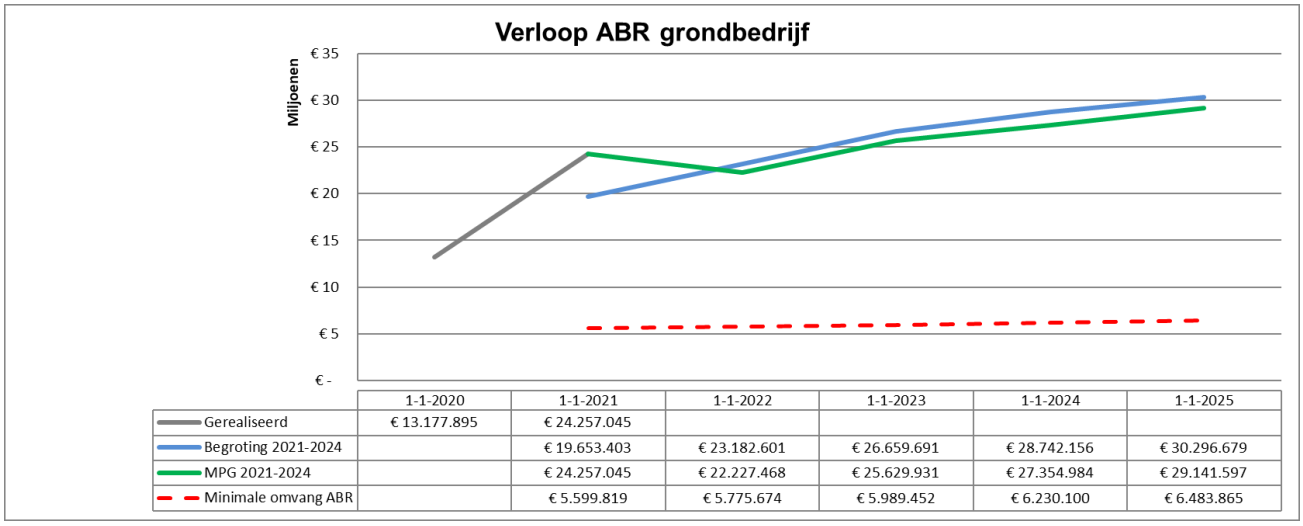
Parameters MPG	2021 en verder
Rente	1,00 %
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengstenstijging industrie	1,0 % *
Opbrengstenstijging overig	1,5 %

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

De rekenrente is bij de jaarrekening nacalculatorisch bepaalt op 1%. De rente blijft naar verwachting ook de komende jaren laag. De rente is gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor de verdisconteringsvoet wordt volgens de aanbevelingen van de commissie BBV 2% gehanteerd.

4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

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



	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025
Gerealiseerd	€ 13.177.895	€ 24.257.045				
Begroting 2021-2024		€ 19.653.403	€ 23.182.601	€ 26.659.691	€ 28.742.156	€ 30.296.679
MPG 2021-2024		€ 24.257.045	€ 22.227.468	€ 25.629.931	€ 27.354.984	€ 29.141.597
Minimale omvang ABR		€ 5.599.819	€ 5.775.674	€ 5.989.452	€ 6.230.100	€ 6.483.865

4.4 Huidige stand ABR & prognose

Op 1 januari 2021 bedraagt de stand van de ABR € 24,26 mln. positief. In bijlage I tabel VI staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop het verloop van de ABR is gebaseerd. Ten opzichte van het Najaarsbericht, is de stand van de ABR per 1-1-2021 € 4,6 mln. hoger. Naar de toekomst toe stijgt de ABR iets minder hard dan geraamd in het Najaarsbericht. In 2022 is een daling van bijna € 1,0 mln. zichtbaar ten opzichte van de begroting. Dit komt omdat in de begroting de voorgenomen afroming van € 5,675 mln. nog niet was meegenomen in de grafiek. Daarna stijgt de ABR met de ongeveer dezelfde snelheid als geraamd in het Najaarsbericht.

De conclusie is dat we ook de komende jaren een stijging van de ABR verwachten. Zo stijgt de ABR van € 24,26 miljoen naar € 29,14 miljoen op 1-1-2025. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 5,6 miljoen per 1-1-2021 naar € 6,5 miljoen per 1-1-2025. De komende jaren blijft er financiële ruimte om af te romen en zal worden betrokken bij de Taskforce.

Afroming ABR in 2021: € 5,675 mln.

In de Begroting 2021 is besloten om de ABR in 2021 met € 5,675 mln. af te romen ten gunste van een aantal zaken.

De afroming van € 5,675 mln. komt ten gunste van de volgende zaken:

- € 2,0 mln. Storting investeringsfonds Stadshart Oss
- € 3,1 mln. Investeringsimpuls Ontmoeten, Sport en cultuur
- € 0,5 mln. Meekoppelkansen Waterveiligheidsproject Meanderende Maas
- € 0,075 mln. Onderzoek nieuwbouw Golfslagbad

Mogelijk verwachte afroming 2021 en verder

Op basis van de huidige prognoses is de afroming tussen 2022 en 2025 circa € 22,3 mln. Hiervan valt het overgrote deel in 2022.

- 2022 € 16,5 mln.
- 2023 € 3,2 mln.
- 2024 € 1,3 mln.
- 2025 € 1,3 mln.

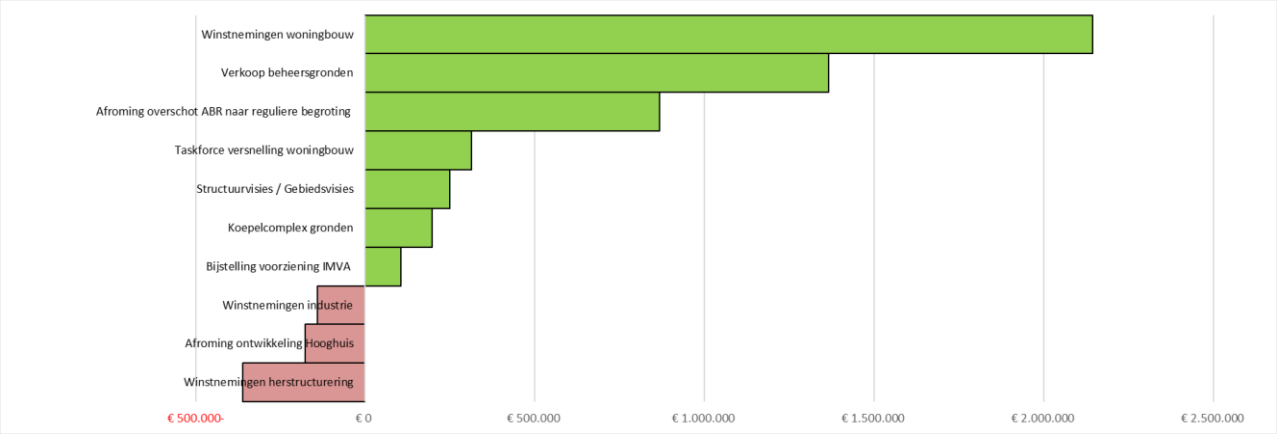
Conclusies verloop ABR

- De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR naar € 29,14 miljoen op 1-1-2025. Hierdoor is er nog ruimte voor afroming. Hierbij moeten we wel een aantal belangrijke kanttekeningen plaatsen:
- Tot 2025 valt er nog € 22,3 miljoen vrij vanuit de ABR, daarna zien we dit opdrogen. Bijna 74% van dit bedrag (€ 16,5 miljoen) kan op 1-1-2022 afgeroomd worden.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen af. De verwachte winstnemingen vlakken dus vanaf 2021 af.
- De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR. Naar verwachting zal o.a. het plan Het Brand Oss een positief plan zijn.
- 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.

Voorgaande houdt dus geen rekening met de hoge initiële, risicodragende investeringen die noodzakelijk zijn om de productie op lange termijn te waarborgen. In de Taskforce zal hier uitgebreid op worden ingegaan.

4.5 Het jaar 2020: verschillen tussen Najaarsbericht en MPG

De ABR is per 1-1-2021 ongeveer € 4,6 miljoen hoger dan de prognose in het Najaarsbericht. Dit komt met name door de volgende mutaties. Groen betekent een voordeel ten opzichte van het Najaarsbericht, rood betekent een nadeel ten opzichte van het Najaarsbericht.



Hieronder volgt een tekstuele toelichting op bovenstaande verschillen. Alleen verschillen van meer dan € 50.000 ten opzichte van het Najaarsbericht worden tekstueel toegelicht. Positief is een beter resultaat ten opzichte van het Najaarsbericht. Negatief is een slechter resultaat dan waarvan is uitgegaan bij het Najaarsbericht.

Voordelig effect

Winstneming woningbouw (€ 2.144.370 voordelig)

Het merendeel betreft kleine aanpassingen van grondexploitaties. In het project Piekenhoef en Horzak-Noord zijn substantieel meer gronden verkocht dan waar tijdens het schrijven van Najaarsbericht van werd uitgegaan. Het grootste verschil zit hem echter in de raming omtrent bouw- en woonrijp maken van verschillende fase in het project Piekenhoef. Na herziening van de raming zijn de nog te verwachte kosten met circa € 1,1 mln. naar beneden bijgesteld, waardoor er fors meer winst is genomen dan waar van uitgegaan werd tijden het schrijven van het Najaarsbericht.

Bijstelling verkoop beheersgronden (€ 1.365.977 voordelig)

De gemeente heeft in 2020 meerdere onroerende zaken verkocht. Conform het beleid wordt de koopsom, minus de boekwaarde, aan de ABR toegevoegd. Zo zijn onder andere kavels/panden aan de Rijnstraat, Brouwersstraat en Vossehol verkocht.

Afroming overschot ABR naar reguliere begroting (€ 868.000 voordelig)

In het MPG 2020-2023 en het Najaarsbericht werd nog verwacht dat er een onttrekking van € 0,87 mln. ten behoeve van afvalstoffenheffing zou plaatsvinden. In het najaar van 2020 is echter gebleken (door

incidentele meevallers) dat deze post niet nodig was, waardoor deze onttrekking niet heeft plaatsgevonden. Met als resultaat dat er minder van het overschot ABR is afgeroomd.

Taskforce versnelling woningbouw (€ 312.853 voordelig)
In mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 400.000 beschikbaar te stellen voor het instellen van een taskforce woningbouw en bedrijventerreinen. Het doel van deze taskforce is te kijken hoe er een versnelling kan worden gerealiseerd in de verkoop van de woningbouw naar 600 woningen per jaar. Daarnaast gaat de taskforce kijken naar nieuwe locaties voor woningen en bedrijven. In 2020 is € 87.146 van dit budget gespendeerd.

Structuurvisie gebiedsvisie (€ 250.000 voordelig)
In november 2020 is er een budget van € 250.000 beschikbaar gesteld voor het ontwikkelen van een structuurvisie, gebiedsvisie. Tot op heden is dit budget nog niet besteed. Naar verwachting wordt dit budget in 2021 aangewend.

Koepelcomplex gronden (€ 196.612 voordelig)
Het voordelige resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een incidentele verkoop in Berghem.

Bijstelling voorziening IMVA (verlaging voorziening € 106.078 voordeliger)
Vanuit deze voorziening schieten we de kosten voor van mogelijk nieuwe grondexploitaties die nog niet de status van BIE hebben. Als deze plannen de status krijgen van BIE, worden de kosten overgeboekt naar de nieuwe exploitatie. Indien de plannen niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. Omdat in 2020 een aantal plannen (Kapelaan Nausstraat en Oijense Zij) in exploitatie zijn genomen is de gevormde voorziening hiervoor vrijgevallen. Een uitgebreide toelichting op de kosten in 2020 staat in Bijlage I, tabel III

Nadelig effect
Winstneming Industrie (€ 141.827 negatief)
Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht wordt veroorzaakt door lagere opbrengsten in het project Vorstengrafdonk (€ 209.760). Deze lagere winsten worden veroorzaakt door een andere verdeling van de POC-methode. Daar tegenover staat een hogere opbrengst in De Geer Oost-Zuid (€ 62.415). De overige verschillen betreffen kleine afwijkingen welke binnen verwachte marges vallen.

Afroming ontwikkeling Hooghuis (€ 176.140 nadelig)
Betreft aanvullende afschrijving vaste activa Hooghuis Ravenstein.

Winstneming Herstructurering (€ 361.934 nadelig)
Binnen de lopende grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare en De Kolk Ravenstein schuift een groot deel van de winstneming door van 2020 naar 2021. Dit zorgt voor een nadelig effect in het boekjaar 2020 maar dit heeft over de gehele looptijd geen nadelig effect.

4.6 Winst- en verliesnemingen

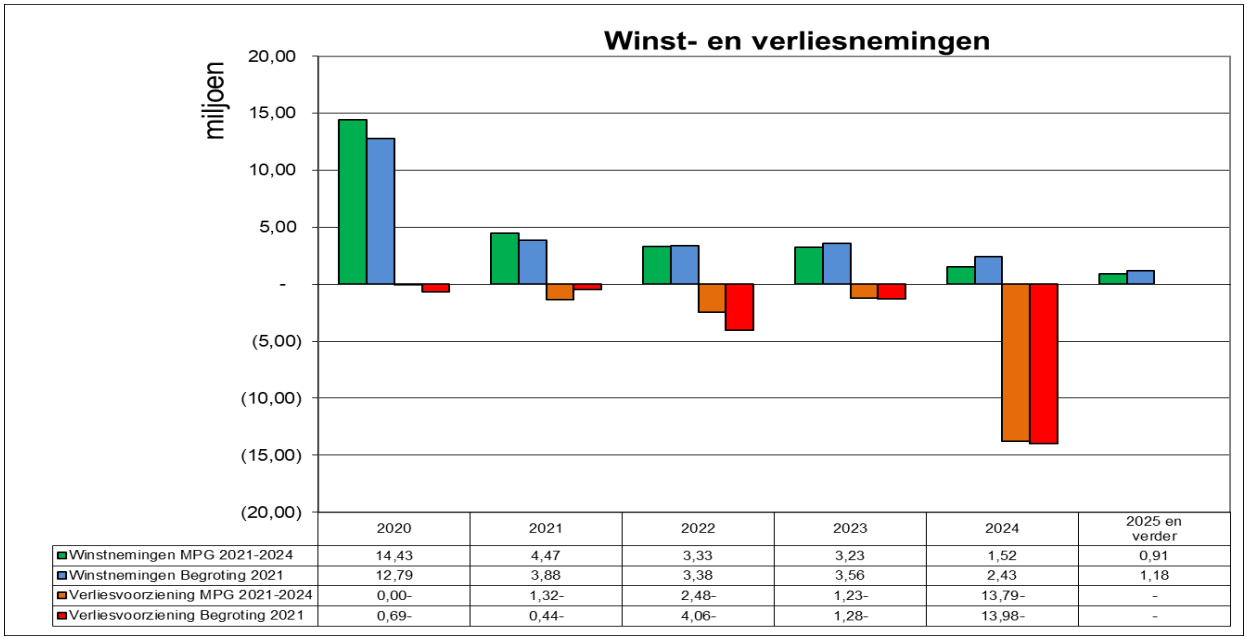
Winstnemingen
Op grond van de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" van de commissie BBV moet winst genomen worden op basis van het zogenoemde principe van percentage of completion (POC). Rekening houdende met de stand van de gerealiseerde uitgaven en inkomsten ten opzichte van de totale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

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

Op basis van de POC-methode is er in 2020 € 14,4 miljoen aan winst binnen de grondcomplexen. Vanaf 2021 tot en met 2033 verwachten we nog netto € 13,4 miljoen aan winst te kunnen nemen. De grootste bijdrage in de winstnemingen wordt geleverd vanuit de projecten Vorstengrafdonk, Piekenhoef, Wilgendaal en Oijense Zij.

Verliesneming
In 2024 is een piek zichtbaar in de verliesneming. Deze verliesneming wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het nog te nemen verlies van het Walkwartier. Om dit verlies te dekken is er reeds een verliesvoorziening getroffen.

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

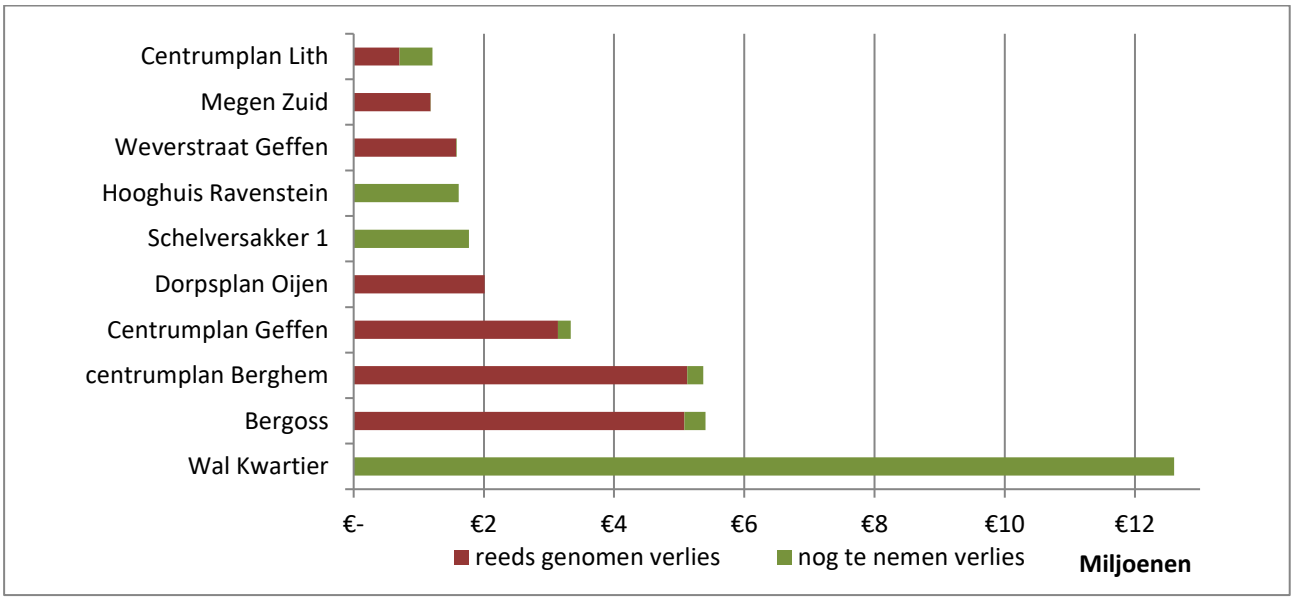


	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Winstnemingen MPG 2021-2024	14,43	4,47	3,33	3,23	1,52	0,91
Winstnemingen Begroting 2021	12,79	3,88	3,38	3,56	2,43	1,18
Verliesvoorziening MPG 2021-2024	0,00-	1,32-	2,48-	1,23-	13,79-	-
Verliesvoorziening Begroting 2021	0,69-	0,44-	4,06-	1,28-	13,98-	-

Hierbij valt op dat er na 2020 substantieel minder winsten worden geboekt. Na 2024 droogt dit bijna geheel op. Dit komt doordat de meeste exploitaties sluiten in 2024. In de daaropvolgende jaren wordt dan ook nog maar een winst verwacht van circa € 0,91 miljoen. Het gaat hierbij om reeds vastgestelde grondexploitaties.

Verliesvoorziening
Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een verlieslatend complex wordt afgesloten, dan dekken we het tekort af met de voorziening. De totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt per 1-1-2021 circa € 17,5 mln.

In de volgende grafiek zijn de voorziene verliesnemingen per 1-1-2021 (groene balk) en reeds geboekte verliesneming (rode balk) bij elkaar opgeteld. Dit geeft inzicht in het totale tekort. De 10 projecten met het grootste tekort zijn opgenomen in de onderstaande grafiek. De volledige lijst met verliesnemingen staat in bijlage IV.



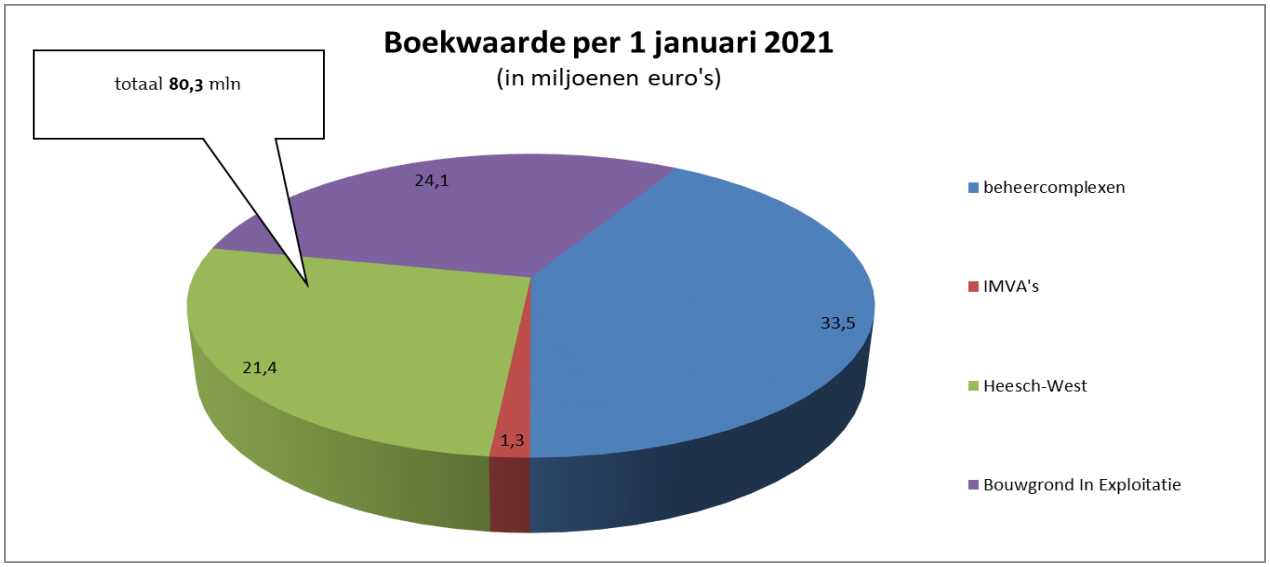
De toekomstige verliesnemingen zijn de werkelijke afboekingen van het bij de grondexploitaties berekende verlies. Deze verliezen zijn reeds gedekt vanuit de voorziening te verwachten exploitatieverliezen.

Conclusies: Winst- en verliesneming

- Het grondbedrijf functioneert momenteel goed.
- De negatieve herstructureringslocaties worden gecompenseerd door de winstgevende uitleglocaties en bedrijventerreinen.
- Op termijn is dit beeld anders. Na 2021 volgt er veel minder winst uit de grondexploitatie en vanaf 2024 droogt de te nemen winst uit de huidige portefeuille nagenoeg op. Het gaat hierbij om de reeds vastgestelde grondexploitaties.

4.7 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2021 is € 80,3 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld onder de beheercomplexen, bedrijventerrein Heesch-West, de IMVA's en de complexen die aangemerkt zijn als Bouwgrond in exploitatie (BIE). Het project Heesch-West is een gemeenschappelijke regeling met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. In dit project participeert de gemeente Oss voor 30%. Het benoemde bedrag is dan ook 30% van de huidige boekwaarde van het project.



Onderstaande tabel geeft de verschillen weer met de boekwaarde van 1 januari 2021. In bijlage I, tabel III staat een onderbouwing van de verschillende posten.

	per 1 januari 2020	mutatie 2020	per 1 januari 2021
beheercomplexen	33,4	0,1	33,5
IMVA's	1,6	-0,3	1,3
Heesch-West	20,9	0,5	21,4
Bouwgrond In Exploitatie	41,4	-17,2	24,1
Totaal	97,3	-17,0	80,3

Wat valt op?

- De boekwaarde bij de beheercomplexen is verhoogd met € 0,05 mln. Aan de batenkant staat de verkoop van gemeentelijk vastgoed zoals de verkoop van bedrijfsgronden. Daarnaast hebben we nog enkele erfpachtgronden voor woningbouw verkocht aan de erfpachter (€ 1,24 mln.). Aan de kostenkant staat een toevoeging van € 1,29 mln.
- De wijziging in de boekwaarde IMVA's ontstaat vooral door toename plankosten Belastingkantoor, Het Brand en Gemeentehuis Geffen. Daartegenover staat een grotere afname van de boekwaarde doordat Kapelaan Nausstraat en Oijense Zij gedurende 2020 zijn overgegaan tot BIE.
- Het aandeel van de gemeente in de mutatie van de boekwaarde bij Heesch-West is € 0,5 mln. De totale boekwaarde bij Heesch-West bedraagt € 71,5 mln. Het aandeel van de gemeente Oss hierin is 30%.
- De boekwaarde van de BIE's is met € 17,2 miljoen verlaagd. Dit komt met name door de grote verkopen in 2020 binnen de lopende complexen en een wijziging in de nog te verwachten bouw- en woonrijp kosten voor het project Piekenhoef.

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.

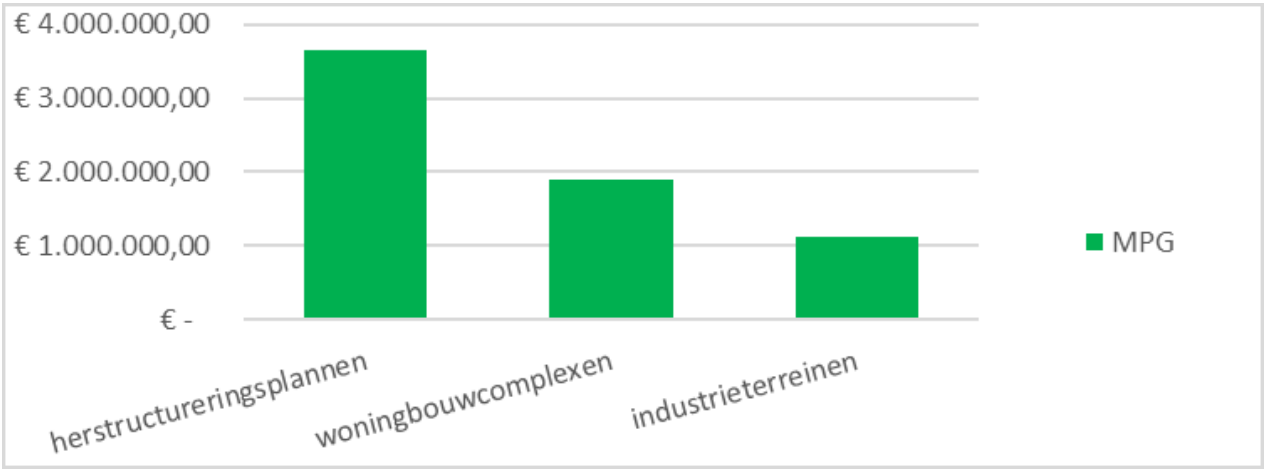
In deze analyse benoemen we een aantal risico's die kunnen optreden binnen een project. Dat kunnen incidentele risico's zijn (b.v. een onverwachte vervuiling in de grond) of conjuncturele risico's (b.v. een hogere rente of een lagere grondprijs). Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het 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 naar de reguliere gemeentelijke begroting.

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

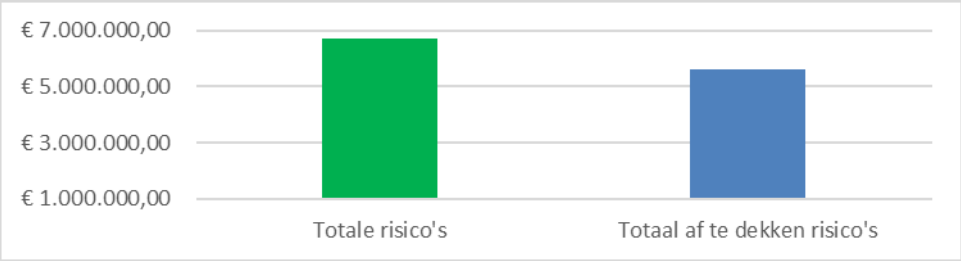
De Monte-Carlomethode wordt meestal toegepast in situaties waarin het resultaat van een enkele simulatie niet voldoende representatief is in verband met de in werkelijkheid te verwachten variatie van (of onzekerheid met betrekking tot) de startcondities.

Risicoreservering
De Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 6,66 mln. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. Het uiteindelijke bedrag wat we moeten reserveren, berekenen we door de hiervoor bepaalde risico's uit te zetten in de tijd en op basis van de voortgang van de projecten. We dekken niet het gehele bedrag van € 6,66 mln. af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- Projecten met een tekort: als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten last van de ABR. Verliezen moeten direct genomen worden. De risico's van de projecten met een tekort moeten daarom directe gereserveerd zijn in de ABR. Het risicoprofiel van alle projecten met een tekort is circa € 4,67 miljoen (1-1-2021).
- Projecten met winst – conjuncturele risico's: Dit zijn risico's als gevolg van de economische situatie van Nederland, zoals lagere verkoopprijzen, vertraging, andere rentestanden, enz. Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming. Hoe hoog deze toekomstige winsten mogen zijn wordt bepaald op basis van de POC-methode. Voor het bepalen van de risicoreservering in de ABR sluiten we daarom aan bij dezelfde (POC) methode. Voor de winstgevende projecten geldt per 1-1-2021 een risicoprofiel van € 0,93. miljoen.



Per 1-1-2021 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 5,6 mln. De omvang van de minimale stand van de ABR is terug te zien in de grafiek van het verloop van de ABR (paragraaf 4.3).

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

5.1 Kosten IMVA

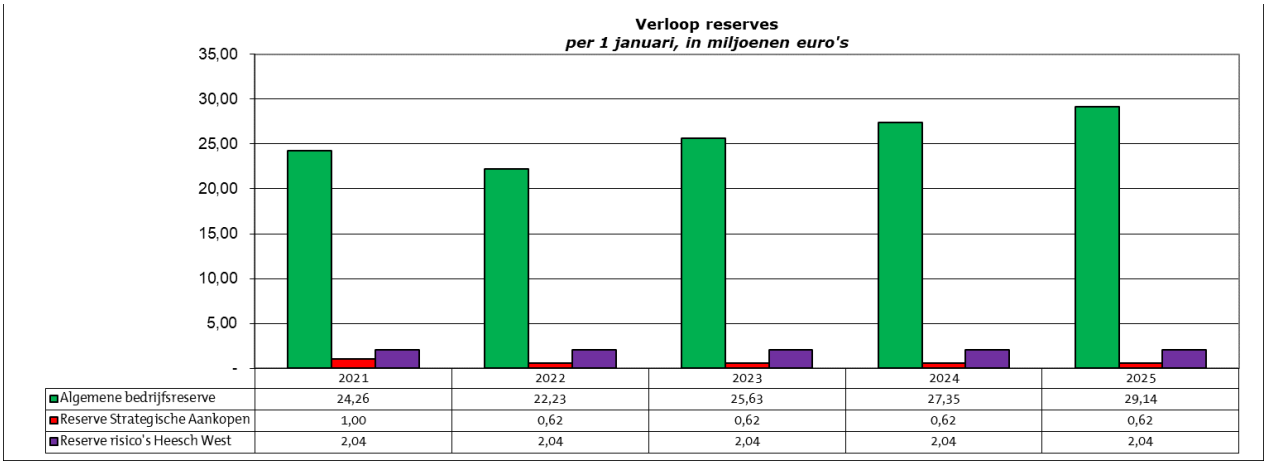
Projectrisico's bij IMVA's berekenen we anders. De gemaakte (plan)kosten dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van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

	Stand 1-1-2020	Stand 1-1-2021	Verschil
Voorziening IMVA	1.604.164	1.259.793	344.371 lager

Voor een specificatie zie bijlage I paragraaf III.

5.2 Reserves

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



	2021	2022	2023	2024	2025
Algemene bedrijfsreserve	24,26	22,23	25,63	27,35	29,14
Reserve Strategische Aankopen	1,00	0,62	0,62	0,62	0,62
Reserve risico's Heesch West	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04

ABR
Deze reserve vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf en dient om conjuncturele risico's op te vangen. Conjuncturele risico's zijn algemeen van aard en hebben betrekking op de gehele projectenportefeuille. Het zijn risico's die samenhangen met macro-economische ontwikkelingen. Vertraging in de uitgifte door een lagere woningvraag of een verlaging van de grondprijzen door een slechtere economie zijn voorbeelden van conjuncturele risico's. Uit de grafiek volgt een duidelijke groeiende prognose van de ABR voor de komende jaren. In voorgaande tabel is een afname van de ABR zichtbaar in 2022, deze afname wordt veroorzaakt door de afroming van 2021 (€ 5,675 mln.). Dit conform besluitvorming vaststelling programmabetroting 2021-2024.

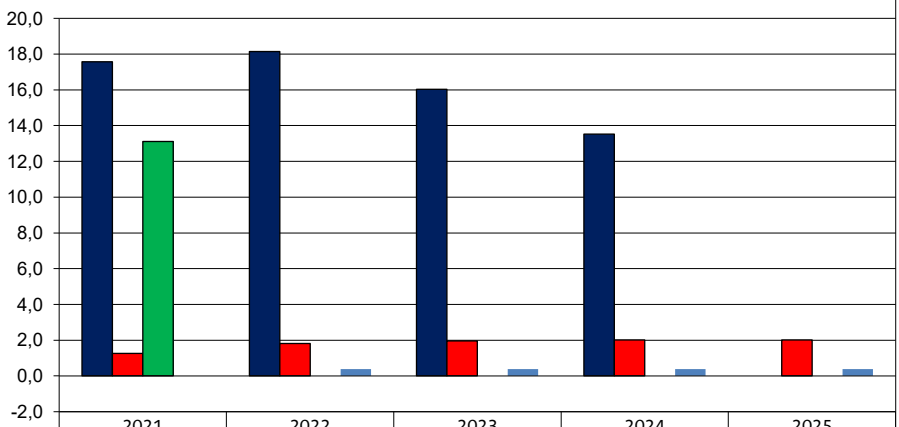
Reserve risico's Heesch–West
De exploitatieberekening van Heesch West wordt gemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. Naast deze berekening hebben wij zelf een risicoanalyse uitgevoerd. Hierbij worden specifieke uitgangspunten, kennis en omstandigheden vanuit Oss in aanmerking genomen. Het gaat dus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

Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,04 miljoen. Omdat Heesch West geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve gevormd.

Reserve Strategische aankopen
Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is het deficit tijdelijk af te dekken tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde. De reserve is niet bedoeld om de hele aankoop te financieren. De reserve is in 2019 en 2020 aangevuld met € 0,5 mln. per jaar vanuit het surplus van de ABR. Hiermee komt de hoogte van de reserve uit op € 1,0 mln. (stand 31-12-2020). 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.

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

Verloop voorzieningen
per 1 januari, in miljoenen euro's



	2021	2022	2023	2024	2025
Voorziening te verwachten exploitatieverliezen	17,57	18,14	16,02	13,52	0,00-
Voorziening IMVA	1,26	1,82	1,97	2,01	2,01
Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-West	13,11	-	-	-	-
Voorziening strategische gronden	-	0,38	0,38	0,38	0,38

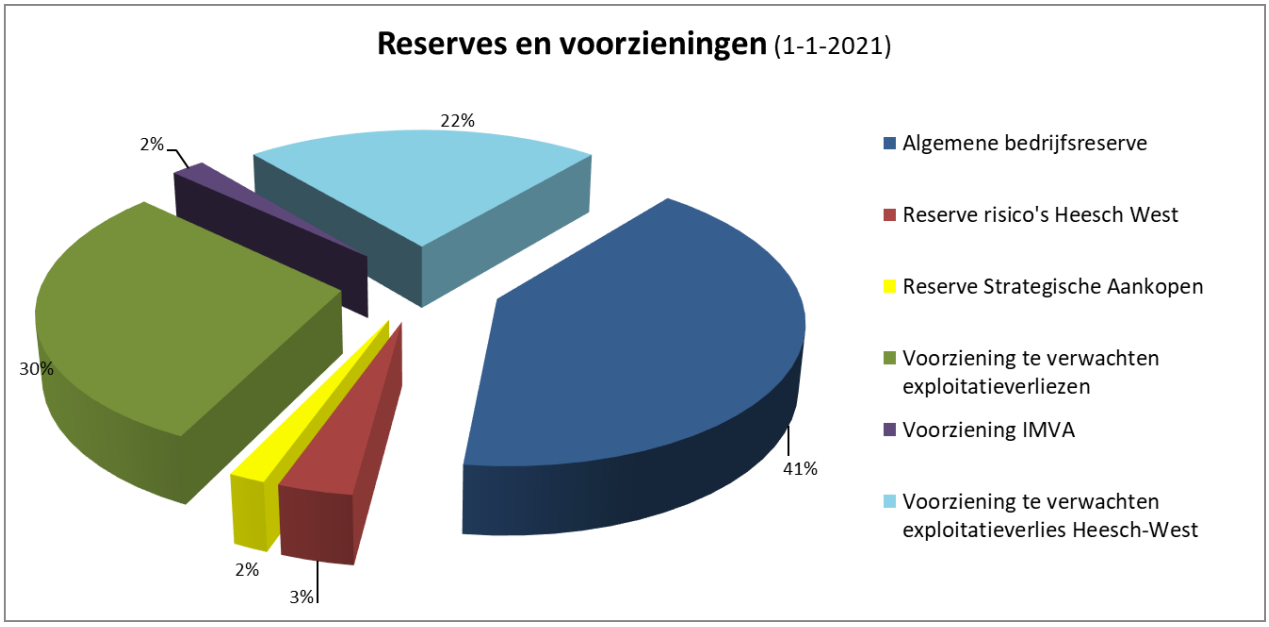
Voorziening te verwachten exploitatieverliezen
Zoals aangegeven, hebben we per 1 januari een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Als het verlies zich daadwerkelijk voordoet (bij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

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 afboeking is deze voorziening gevormd.

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

Voorziening strategische gronden
Eind 2021 wordt er € 0,38 mln. overgeheveld vanuit de reserve strategische gronden naar de voorziening strategische gronden.

5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen
In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 59,24 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2021). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. De voorziening en de reserve Heesch-West beslaan samen 25% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De ABR maakt 41% uit van alle reserves en voorzieningen. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 30%.



6

Grondbedrijf naar de toekomst



6 Grondbedrijf naar de toekomst

6.1 De problemen: Conclusie MPG

Woningbouw
De afgelopen jaren was er sprake van een boeggolf bij de verwachte uitgifte van bouwkavels voor woningen. Door het herstel van de markt zitten we nu op de boeggolf. In 2020 hebben we meer woningen uitgegeven dan het gemiddelde (191 in plaats van 150 gemiddeld). Echter is dit lager dan dat tijdens het Najaarsbericht werd voorspeld (toen gingen we nog uit van 317). Dit verschil wordt verklaard door minder uitgiften in de projecten Bergoss en Talentencampus. Het betreft hier in beide gevallen projectmatige bouw, waardoor een grote fluctuatie zichtbaar is: wanneer de gronden voor appartementen niet in één bepaald jaar worden afgenomen, dan wijken de prognoses direct sterk af van het eindresultaat.

Naar verwachting worden deze gronden in 2021 getransporteerd. Mede hierdoor wordt er in 2021 een grote piek verwacht in de uitgifte. Deze trend zet zich door tot 2022, waarna de uitgiften binnen de vastgestelde grondexploitaties langzaam maar zeker opdrogen. Vanaf 2025 zien we de lijn van uitgifte dan ook zakken aar slechts 10 tot 15 woningen per jaar. Er zit wel zachte plancapaciteit in de voorbereidingsprojecten (IMVA's), maar deze plancapaciteit wordt conform niet meegenomen in de voorspellingen naar de toekomst. De daadwerkelijke uitvoering is namelijk afhankelijk van het feit of deze projecten worden vastgesteld als BIE.

Bedrijfsgrond
In 2018 tot en met 2020 hebben we een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfskavels. In 2020 is er circa 21,21 ha getransporteerd, dit is mede het gevolg van de verkoop van de grond voor een distributiecentrum van een grote supermarkt. Vanaf 2021 zien we dat de verwachte gronduitgiften weer langzaam teruglopen, waarna ook deze vanaf 2025 volledig opdrogen. Dit is niet het gevolg van een vermindering van de vraag, maar van het afnemen van de beschikbare capaciteit. Vanaf 2022 zien we nog 2 jaar een uitgifte van 4,3 ha/jaar. Daarna is de gemeentelijke industrieportefeuille leeg, daarom is het afgelopen jaar de Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen opgericht. De Taskforce is opzoek naar een oplossing voor het opdrogen van de bedrijventerreinen. Zo is de Taskforce bijvoorbeeld druk opzoek naar nieuwe ontwikkellocaties voor (nieuwe) bedrijventerreinen, onderzoekt het de mogelijkheid om bestaande terreinen uit te breiden en wordt er interregionaal naar oplossingen gezocht.

De gemeente Oss participeert in het regionale bedrijventerrein Heesch West. De verwachting is dat in 2022 de eerste verkopen zullen plaatsvinden. We zien nu al een grote belangstelling voor deze kavels vanuit de markt. Dit betekent dat naar verwachting ook dit bedrijventerrein snel vol zal lopen.

Daarbij komt dat er nauwelijks planologische mogelijkheden zijn voor bedrijven (groot en klein), terwijl ook hier de regionale en lokale behoefte groot is. Zelfs tijdens de huidige coronapandemie blijft de vraag onverminderd hoog.

Risicodragend vermogen
De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR naar € 29,14 miljoen op 1-1-2025. Hierdoor is er nog ruimte voor afroming. Rekening houdend met de minimaal noodzakelijke stand van de ABR om alle risico's binnen de exploitaties af te dekken, valt tot 2025 circa € 22,3 miljoen vrij vanuit de ABR. Bijna 74% van dit bedrag (€ 16,5 miljoen) valt al op 1-1-2022 vrij.

In het verloop van de ABR zien we terug dat het aantal plannen sterk afneemt. Na 2023 vlakt de ABR af. De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR, aangezien het hier voorbereidingsprojecten betreft. Er is risicodragend kapitaal nodig om nieuwe plannen te initiëren. Verder zal de vraag naar nieuwe woningen voor een groot deel gevonden gaan worden in binnenstedelijke herstructureringslocaties. Deze ontwikkelingen kosten in de regel veel geld.

Een groot deel van de noodzakelijke investeringen zal gedekt moeten worden vanuit de ABR in de toekomst. Hierbij moet minimaal gedacht worden aan tientallen miljoenen aan risicodragend vermogen vanuit de ABR voor een selectieve, actieve grondpolitiek om de ontwikkelingen goed en voortvarend met een voor de gemeente acceptabel verdienmodel in de markt te zetten.

6.2 De oplossing: Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente realiseert zich dat er de komende jaren een belangrijke opgaven te wachten staat. Zo wil de gemeente voldoen aan de nog altijd hoge vraag en groeien naar een meer robuuste '100.000-plus' gemeente. Om deze ambities te realiseren zal een opschaling in de jaarlijkse uitgiften/ realisatie plaats moeten vinden. In mei van 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 400.000 beschikbaar te stellen voor het instellen van een taskforce woningbouw en bedrijventerreinen. Het doel van deze taskforce is te kijken hoe er een versnelling kan worden gerealiseerd in de uitvoering van projecten. Zo wordt onderzocht hoe de gemeente kan groeien naar een uitgifte van circa. 600 woningen per jaar. Omdat de vraag niet binnen korte termijn kan worden opgevangen (wegens gebrek aan plancapaciteit) is de taskforce bezig met het nadenken over nieuwe en andere ontwikkelingsconcepten om een versnelling mogelijk te maken. Daarnaast kijkt de taskforce ook naar potentiële nieuwe locaties voor zowel woningen als bedrijven.

Eén van de belangrijke opgave waar de Taskforce momenteel mee bezig is zijn de ontwikkelingen rondom Oss-West. In eerste instantie zijn hier circa. 1.500 woningen geprogrammeerd, maar momenteel wordt onderzocht of de aanwezige plancapaciteit kan worden opgeschaald naar 2.500/3.000 woningen.

Aan de noordrand van Oss ligt de nadruk op versterking van (de overgang naar) het landschap. In Berghem zijn grootschalige uitbreidingen vanwege de kleinschalige infrastructurele ontsluitingsstructuur niet goed mogelijk. Daarnaast moet de groene verbinding tussen en Oss en Berghem gewaarborgd worden. In Geffen wordt gewerkt aan woningbouwplannen voor het oude Gemeentehuis en zijn er gebieden aangewezen met een WVG-bestemming.

Zoals reeds benoemd worden momenteel kansrijke uitbereidingsmogelijkheden in beeld gebracht. Een deel van deze kansen liggen aan de overkant van het spoor nabij spoorkwartier (sportvelden en de Bendelaar), maar ook nabij de Elleboogstraat en mogelijk op termijn de Zwarteweg. Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen is het van belang dat er wordt aangesloten bij het karakter van de desbetreffende kernen en het draagvermogen van het lokale landschap.

Ook valt op dat wonen in het Osse buitengebied steeds populairder wordt. Hier liggen dan ook kansen voor het ontwikkelen bijzondere, innovatieve en groene woonclusters. Hierbij is wel van belang dat er een goede balans ontstaat tussen wonen en de andere functies in het buitengebied.

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

Om deze opschaling te kunnen verwezenlijken is er een taskforce woningbouw en bedrijventerreinen opgericht om na te denken over hoe de ambities kunnen worden bereikt. Waarbij tevens rekening wordt gehouden met de Osse identiteit en de inpassing in het Osse landschap. Zo wordt de Raad dan ook gevraagd om projecten zoals Raadhuislaan Zuid Oss, Oss West en Stationskwartier Ravenstein vast te stellen als IMVA.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I Cijfers op projectniveau

I. Details verkopen – woningbouw

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

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

Lopende grondexploitaties	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Gronduitgifte in aantal kavels	321	191	604	244	99	66	62
80110 Bergoss & Sheddaken			63				
80120 Koornstraat Begijnenstraat				34	34		
80190 Centrumplan Berghem			40				
80200 Talentencampus Oss		10	218	111			
80210 Macharen	1						
80220 Megen Zuid	15						
80230 Groenstraat Haren	11	2	2	2			
80240 De Kolk Ravenstein		40					
80260 Wal Kwartier Oss			136				
80310 Piekenhoef	153	88	1				
80330 Wilgendaal 2-4	9	6	24	9	9	9	24
80390 Soos 66	36						
80420 Spaander Straatsche Akkers	1						
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat			16	16			
80520 Horzak- Noord	63	16					
80530 Oijense Zij Noord			54	54	54	54	
80590 Restcomplex woningbouw							
81120 Centrumplan Lith			25				
81140 Dorpshart Oijen							
81400 Lith Oost	19	19	13	7			
81420 Liesdaal 2 en 3		9	5	5	1	3	38
82110 Centrumplan Geffen	11						
82330 Weverstraat	2	1					
82340 Den Herd Geffen			3	3			
82350 Leiweg 3 Geffen			2				
82360 Heesterseweg Geffen			2	2			

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

IMVA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
			34	137	231	238	560
80410 Schaepskooi			6				
80440 Voormalig belastingkantoor				120			
80540 Het Brand Oss					206	206	413
80550 Sportpark Marcharen			7	7	8	7	22
81150 Hooghuis Ravenstein			21				
81160 Vidi Reo					7		
82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen				10	10		
82370 Geffen Leiweg Brempad						25	125

II. Details verkopen - industrie

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

Industrieterreinen	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gronduitgifte in m2	89.787	212.056	62.412	43.340	43.340	6.678
80310 Piekenhoef	1.866	3.000	4.038	4.038	4.038	6.678
80620 De Geer Oost-Zuid	-391	34.955	14.264			
80630 Vorstengrafdonk	86.448	162.862	39.302	39.302	39.302	
80660 De Bulk 2-3	450	11.239				
80690 Danenhoef Zuid	1.414					
80720 Crematorium Oss			4.808			
80790 Restcomplex industrie						

III. Boekwaarden complexen

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

Boekwaarde (beheercomplexen)

	gerealiseerd (2020)		Boekwaarde
Beheercomplexen	1 januari 2020	mutatie 2020	1 januari 2021
Verhuurde gronden en gebouwen	274.530		274.530
Beheerscomplexen	7.968.636		7.968.636
Erfpachtsgronden industrieterreinen	21.409.890	-343.778	21.066.112
Erfpachtsgronden woningbouw	3.790.298	395.318	4.185.616
totaal	33.443.354	51.540	33.494.894

Boekwaarde (IMVA)

IMVA	1 januari 2020	mutatie 2020	1 januari 2021
62401 herstructureringsplannen			
14210 Centrumplan Oss			
80260 Restant voorbereidingskosten Centrum	307.054		307.054
80410 Schaepskooi	49.774	12.493	62.267
80430 Kap Nausstraat/de Singel	280.532	-280.532	
80440 vm belastingkantoor	134.185	202.044	336.229
81150 & 81160 Hooghuis & Vidi Reo Ravenstein	27.920	17.636	45.556
82120 Gemeentehuis Geffen	250.041	113.216	363.257
62201 woningbouwcomplexen			
80530 Oijense Zij	515.538	-515.538	
80540 Het Brand Oss	24.426	67.017	91.442
80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen	14.694	12.764	27.458
82370 Uitbreiding Geffen Leiweg Brempad		26.529	26.529
62302 industrieterreinen			
80710 Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)			
totaal	1.604.164	-344.371	1.259.793

Boekwaarde (Heesch-West)

Heesch-West	1 januari 2020	mutatie 2020	1 januari 2021
62302 industrieterreinen			
Heesch-West*	20.880.962	564.482	21.445.444
subtotaal	*20.880.962*	*564.482*	*21.445.444*
totaal	20.880.962	564.482	21.445.444

Boekwaarde (BIE) per 1 januari 2021

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2020	mutatie 2020	1 januari 2021
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-870.831	170.797	-700.034
80120 Koornstraat	-6.802	173.119	166.318
80140 Elzeneind-Slowcare	-338.542	23.747	-314.795
80190 Centrumplan Berghem	-2.371.580	466.235	-1.905.345
80200 Talentencampus Oss	-1.498.393	-285.845	-1.784.238
80220 Megen Zuid	-490.172	101.414	-388.758
80230 Groenstraat Haren	431.587	-180.526	251.061
80240 De Kolk Ravenstein	702.704	-1.028.711	-326.007
80260 GREX Wal Kwartier	10.857.084	413.363	11.270.447
80290 De Ruwert	53.613	105.581	159.194
80390 Soos 66	-170.328	22.255	-148.073
80420 Spaander Straatsche Akkers	-51.375	15.205	-36.169
80430 Kapelaan Nausstraat		646.390	646.390
80450 Schelversakker 1*	1.696.736	130.096	1.826.832
81120 Centrumplan Lith	599.856	172.263	772.119
81140 Dorpshart Oijen	-79.444	19.894	-59.550
82110 Centrumplan Geffen	86.083	4.001	90.083
subtotaal	*8.550.197*	*969.277*	*9.519.474*
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	2.125.338	-2.566.048	-440.710
80330 Wilgendaal 2-4	1.732.115	-396.395	1.335.720
80520 Horzak- Noord	-1.105.412	-715.965	-1.821.377
80530 Oijense Zij		2.380.593	2.380.593
80590 Restcomplex woningbouw	-333.228	333.225	-2
81400 Lith Oost	-24.745	-979.908	-1.004.653
81420 Liesdaal 2 en 3	1.046.695	-366.370	680.325
82310 Oude Baan Geffen	-84.443	-844	-85.287
82330 Weverstraat Geffen	188.490	-219.585	-31.095
82340 Den Herd Geffen	89.370	30.684	120.053
82350 Leiweg 3 Geffen	674.147	117.283	791.430
82360 Heesterseweg Geffen		1.370.664	1.370.664
82370 Geffen Leiweg-Brempad*	12.687	-12.687	
subtotaal	*4.321.012*	*-1.025.353*	*3.295.660*
62302 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	3.662.469	-2.790.594	871.875
80630 Vorstengrafdonk	23.394.865	-13.984.457	9.410.408
80660 De Bulk 2-3	601.324	-601.324	
80690 Danenhoef Zuid		1	1
80710 Binnenhaven Elzenburg	263.177	121.219	384.396
80720 Crematorium Oss	576.614	63.572	640.187
subtotaal	*28.498.449*	*-17.191.583*	*11.306.866*
totaal	41.369.659	-17.247.659	24.122.005
totaal grondbedrijf	97.298.139	-16.976.008	80.322.137
Totaal grondbedrijf	97.298.139	-16.976.008	80.322.137
Heesch-west	20.880.962	564.482	21.445.444
Totaal excl. Heesch-west	76.417.177	-17.540.491	58.876.692

IV. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst en verliesnemingen van projecten die in 2020 tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor een voorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen.

	Gerealiseerd	prognose				
BIE (uitvoeringsprojecten)	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev.
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss		-326.417				
80120 Koornstraat-Begijnenstraat					-40.846	
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	13.140	305.746	16.041			
80190 Centrumplan Berghem				-247.852		
80200 Talentencampus					-1.142.887	
80220 Megen Zuid		-2.984				
80230 Groenstraat			-204.318			
80240 De Kolk Ravenstein	72.657	19.124	1.962			
80260 Wal Kwartier					-12.602.833	
80290 De Ruwert				-145.992		
80390 Soos '66		-146.240				
80420 Spaander Straatsche Akkers	1.271	1.901				
80430 Kapelaan Nausstraat				-835.396		
80450 Schelversakker 1			-1.769.064			
81120 Centrumplan Lith			-504.678			
81140 Dorpsplan Oijen			118.183			
82110 Centrumplan Geffen		-196.683				
subtotaal	*87.068*	*-345.553*	*-2.341.873*	*-1.229.240*	*-13.786.565*	
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	3.721.748	709.967	505.415	338.842	404.512	
80330 Wilgendaal 2 Herpen	190.111	259.595	135.637	145.062	150.504	517.941
80520 Horzak-Noord	180.271	70.381	3.985			
80530 Oijense Zij Noord	5.114	343.466	646.583	775.476	956.391	366.369
80590 Restcomplex woningbouw	256.645					
81400 Lith Oost		9.826	10.170	4.638	4.156	
81420 Liesdaal 2 en 3						22.354
82310 Oude Baan						
82330 Weverstraat		-10.132				
82340 Den Herd Geffen		42.320	62.869			
subtotaal	*4.353.889*	*1.425.423*	*1.364.659*	*1.264.018*	*1.515.563*	*906.664*
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	2.154.906	755.373				
80630 Vorstengrafdonk	6.914.507	1.948.845	1.828.045	1.965.690		
80660 De Bulk 2-3	923.314					
80690 Danenhoef Zuid	-2.256					
80710 Binnenhaven Elzenburg		-482.686				
80720 Crematorium Oss		-158.180				
subtotaal	*9.990.471*	*2.063.351*	*1.828.045*	*1.965.690*		
totaal	14.431.428	3.143.222	850.831	2.000.468	-12.271.002	906.664

Totaal winstneming	€ 14.433.683	€ 4.466.544	€ 3.328.890	€ 3.229.708	€ 1.515.563	€ 906.664
Totaal verliesvoorziening	€ 2.256-	€ 1.323.323-	€ 2.478.059-	€ 1.229.240-	€ 13.786.565-	€ -

V. Totaalresultaat (eindwaarde)

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

Toelichting op genoemde waarde in het MPG 2021-2024 en de programmabegroting 2021-2024:

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

Toelichting op verschil:

- Een negatief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2021-2024 verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2021-2024.
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2021-2024 verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2021-2024

Project	Begroting	MPG	Verschil
62401 Herstructureringsplannen			
Totaal 80110 Bergoss	-5.366.714	-5.404.125	-37.411
Totaal 80120 Koornstraat Begijnenstraat	-277.352	-277.239	113
Totaal 80140 Elzeneindlocatie Slowcare	819.631	814.234	-5.397
Totaal 80190 centrumplan Berghem	-5.337.022	-5.369.717	-32.695
Totaal 80200 Talentencampus	-1.129.875	-1.142.887	-13.011
Totaal 80220 Megen Zuid	-1.179.595	-1.182.579	-2.984
Totaal 80230 groenstraat haren	-1.149.942	-1.122.332	27.610
Totaal 80240 De Kolk Ravenstein	146.262	93.474	-52.788
Totaal 80260 Walkwartier	-12.620.459	-12.602.833	17.627
Totaal 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ru	-287.198	-145.992	141.206
Totaal 80390 Soos 66 Oss	-149.335	-146.240	3.094
Totaal 80420 Spaander Straatsche Akkers	12.093	11.735	-358
Totaal 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	-776.870	-835.396	-58.527
Totaal 80450 Schelversakker 1	-1.766.359	-1.769.064	-2.705
Totaal 81120 Centrumplan Lith	-1.153.288	-1.208.656	-55.368
Totaal 81140 Dorpsplan Oijen	-1.895.529	-1.895.623	-94
Totaal 82110 Centrumplan Geffen	-3.278.383	-3.334.853	-56.470
subtotaal	-35.389.936	-35.518.094	-128.158
62201 Woningbouwplannen			
Totaal 80310 Piekenhoef	26.306.757	27.544.508	1.237.751
Totaal 80330 Wilgendaal 2 Herpen	1.806.433	2.049.896	243.463
Totaal 80520 horzak-noord	823.245	1.005.515	182.270
Totaal 80530 Oijense Zij noord	3.103.031	3.093.399	-9.632
Totaal 80590 restant complexen	502.713	576.454	73.741
Totaal 81400 Lith Oost	-108.389	104.899	213.288
Totaal 81420 Liesdaal 2 en 3	54.857	59.875	5.018
Totaal 82310 Oude Baan Geffen	-28.636	-28.636	0
Totaal 82330 Weverstraat Geffen	-1.572.200	-1.582.332	-10.132
Totaal 82340 Den Herd Geffen	114.282	105.189	-9.093
subtotaal	31.002.092	32.928.767	1.926.675
62302 Industrieterreinen			
Totaal 80620 de geer oost-zuid	11.962.032	12.067.809	105.777
Totaal 80630 vorstengrafdonk	31.066.689	31.114.165	47.476
Totaal 80660 de bulk 2-3	4.003.628	4.011.401	7.773
Totaal 80690 Danenhoef Zuid	114.333	112.077	-2.256
Totaal 80710 Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)	-398.351	-482.686	-84.335
Totaal 80720 Crematorium Oss	-147.667	-158.180	-10.513
subtotaal	46.600.664	46.664.586	63.922
totale winst- en verliesneming	**42.212.820**	**44.075.259**	**1.862.439**

VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)

			2020			2021			2022			2023			2024			
			beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																		
1		**Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./.72095)**	**13.177.895**	**158.135**	**10.921.015**	**24.257.045**	**242.570**	**-2.272.147**	**22.227.468**	**222.275**	**3.180.188**	**25.629.931**	**256.299**	**1.468.754**	**27.354.984**	**273.550**	**1.513.063**	**29.141.597**
	1.1	Winstnemingen woningbouw			4.355.160			1.435.555			1.482.843			1.264.018			1.515.563	
	1.2	Winstnemingen herstructurering			85.797			324.870			18.003							
	1.3	Winstnemingen industrie			9.990.471			2.704.218			1.828.045			1.965.690				
	1.4	Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-585.709													
	1.5	Bijstelling voorziening IMVA			344.371			-559.750			-146.202			-48.454				
	1.6	Bijstelling verlengde de Run			-3.000													
	1.7	Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk.			2.522.044													
	1.8	Campagne "Wonen in Oss"			-2.464			-2.500			-2.500			-2.500			-2.500	
	1.9	Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School•												-1.710.000				
	1.10	Koepelcomplex gronden			196.612													
	1.11	Storting reserve strategische aankopen			-500.000													
	1.12	Afroming overschot ABR naar reguliere begroting			-2.950.000			-5.675.000										
	1.13	Afroming ontwikkeling Kapelaan Nausstraat			-700.000													
	1.14	Afroming maatschappelijk vastgoed Hooghuis			-1.726.140			189.981										
	1.15	Niet verhaalbare kosten Heesch West			-18.981													
	1.16	Taskforce versnelling woningbouw			-87.146			-312.854										
	1.17	Structuurvisies / Gebiedsvisies						-250.000										
	1.18	Haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-zuid						-126.667										
		Totaal bedrijfsreserves	**13.177.895**	**158.135**	**10.921.015**	**24.257.045**	**242.570**	**-2.272.147**	**22.227.468**	**222.275**	**3.180.188**	**25.629.931**	**256.299**	**1.468.754**	**27.354.984**	**273.550**	**1.513.063**	**29.141.597**
Overige reserves																		
2		**Reserve planeconomische risico's (0720.7722./.72133)**																
	2.1	Afboeking ivm beëindiging reserver bij begroting 2019																
3		**Reserve risico's Heesch West (0720.7722./.72186)**	**2.042.205**			**2.042.205**			**2.042.205**			**2.042.205**			**2.042.205**			**2.042.205**
4		**Reserve strategische aankopen (0720.7722./.72134)**	**500.000**		**500.000**	**1.000.000**		**-376.300**	**623.700**			**623.700**			**623.700**			**623.700**
	4.1	Storting vanuit de ABR			500.000													
	4.2	Afboeking gronden Ravenstein						-376.300										
		Totaal overige reserves	**2.542.205**		**500.000**	**3.042.205**		**-376.300**	**2.665.905**			**2.665.905**			**2.665.905**			**2.665.905**
Voorzieningen																		
5		**Voorziening IMVA (0710./7710./.72156)**	**1.604.164**		**-344.371**	**1.259.793**		**559.750**	**1.819.543**		**146.202**	**1.965.745**		**48.454**	**2.014.199**			**2.014.199**
	5.1	- Bijstelling MPG ten laste van de ABR			-344.371													
		- Bijstelling plankosten bestaande IMVA's						559.750			146.202			48.454				
	5.2	- Correctie voorziening																
	5.3	- Afboeking voorziening IMVA																
6		**Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./.71146)**	**15.969.111**	**319.382**	**1.285.709**	**17.574.202**	**351.484**	**212.837**	**18.138.523**	**362.770**	**-2.478.059**	**16.023.234**	**320.465**	**-2.827.460**	**13.516.239**	**270.325**	**-13.786.565**	**-2**
	80110	Bergoss	247.354		67.715			-326.417										
	80120	Koornstraat Begijnenstraat			37.736												-40.846	
	80190	centrumplan Berghem	467.944		-243.746									-247.852				
	80200	Talentencampus	967.830		68.663												-1.142.887	
	80220	Megen Zuid			2.925			-2.984										
	80230	groenstraat haren	206.456		-14.202						-204.318							
	80260	Wal Kwartier	11.430.738		-16.284												-12.602.833	
	80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	231.661		-98.723									-145.992				
	80390	Soos 66 Oss	143.536		-3.034			-146.240										
	80420	Spaander Straatsche Akkers																
	80430	Kapelaan Nausstraat			700.000									-742.846				
	80430	Kapelaan Nausstraat, bijstelling 2020			87.212									-92.550				
	80450	Schelversakker 1	1.606.580		61.657						-1.769.064							
	80710	Binnenhaven Elzenburg	170.496		299.316			-482.686										
	80710	Binnenhaven Elzenburg																
	80720	Crematorium Oss	57.546		96.381			-158.180										
	80720	Crematorium Oss																
	81120	Centrumplan Lith	302.418		176.614						-504.678							
	81150	Hooghuis Ravenstein						1.536.159						-1.598.220				
	81400	Lith Oost																
	82110	Centrumplan Geffen	136.551		53.545			-196.683										
	82330	Weverstraat Geffen			9.933			-10.132										
	82110	Centrumplan Geffen																
7		**Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./.72**	**13.105.794**			**13.105.794**		**-13.105.794**										
	7.1	- Overheveling van reserve risico's Heesch West																
	7.2	- Bijdrage Algemene Reserve																
	7.3	- Uitbetaling voorziening aan GR						-13.105.794										
8		**Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./.71136)**																
	8.1	- Bijstelling MPG 2015																
9		**Voorziening strategische gronden**						**376.300**	**376.300**			**376.300**			**376.300**			**376.300**
	9.1	Strategische gronden Ravenstein						376.300										
		Totaal voorzieningen	**30.679.070**	**319.382**	**941.338**	**31.939.790**	**351.484**	**-11.956.908**	**20.334.366**	**362.770**	**-2.331.857**	**18.365.279**	**320.465**	**-2.779.006**	**15.906.738**	**270.325**	**-13.786.565**	**2.390.498**
Totaal generaal Grondbedrijf			**46.399.170**	**477.517**	**12.362.353**	**59.239.040**	**594.054**	**-14.605.355**	**45.227.739**	**585.045**	**848.331**	**46.661.115**	**576.764**	**-1.310.252**	**45.927.627**	**543.875**	**-12.273.502**	**34.198.000**

Bijlage II

Risicomanagement



Bijlage II Risicomanagement

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

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

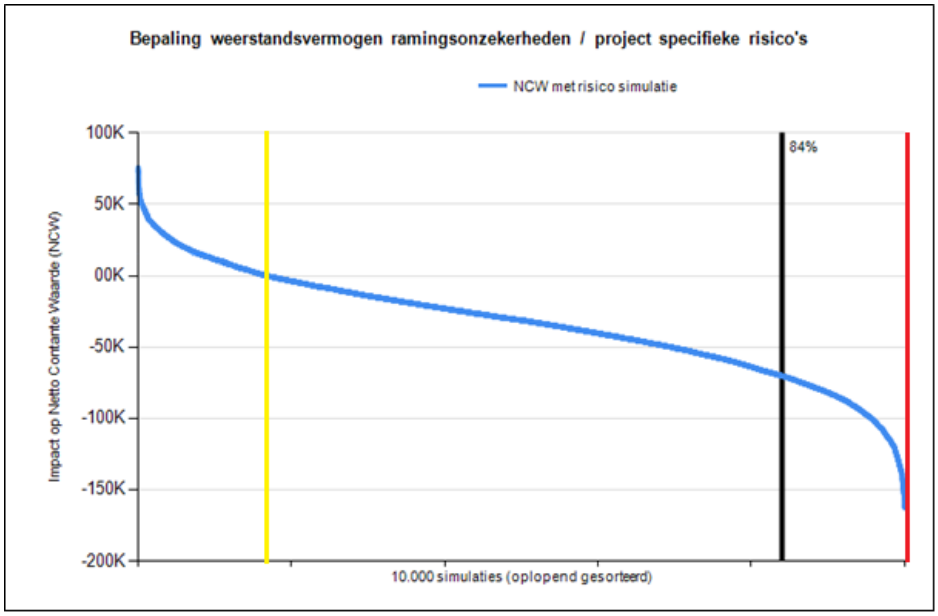
Daarnaast kunnen de bedragen in de grondexploitatie hoger of lager uitvallen. De kosten voor b.v. infrastructurele werken worden geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte (b.v. ± 5%).

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

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

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

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



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

Uitgangspunten Monte-Carlo analyse
Wij gaan in onze berekeningen uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties.

parameter	Reguliere exploitaties	Uitgangspunten Monte-Carlo methode	
	Normaal scenario	*positief scenario*	*Slecht scenario*
Rente	1,0%	1,20%	2,5% (vanaf 2022)
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,50%
Opbrengstenstijging	1,50%	2,00%	1,00%
Looptijd	Project specifiek	½ jaar versnelling	2 jaar vertraging

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

- Plankosten
- Openbare werken
- Verwervingen
- Sanering
- Verkopen

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

Uitkomsten Monte-Carlo analyse
Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van alle berekeningen per project. De nog te nemen winsten en verliezen staan weergegeven op prijspeil 1-1-2021 (nominale waarde). In het project Elzeneindlocatie Slowcare is een positief bedrag zichtbaar, omdat hier een potentiële kans op hogere winst gerealiseerd kan worden.

project	Nog te nemen winst/verlies	Uitkomst Monte Carlo Analyse	Berekende risico's leiden tot een negatief resultaat	Berekende risico's leiden tot minder winst
Bergoss	€ 326.417-	€ 81.530-	€ 81.530-	€ -
Koornstraat Begijnenstraat	€ 40.846-	€ 342.237-	€ 342.237-	€ -
Elzeneindlocatie Slowcare	€ 334.927	€ 54.153	€ -	€ 54.153
centrumplan Berghem	€ 247.852-	€ 147.535-	€ 147.535-	€ -
Talentencampus	€ 1.142.887-	€ 970.564-	€ 970.564-	€ -
Megen Zuid	€ 2.984-	€ 50.136-	€ 50.136-	€ -
groenstraat haren	€ 204.318-	€ 82.429-	€ 82.429-	€ -
De Kolk Ravenstein	€ 93.743	€ 88.260-	€ -	€ 88.260-
Wal Kwartier	€ 12.602.833-	€ 909.722-	€ 909.722-	€ -
Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De	€ 145.992-	€ 361.353-	€ 361.353-	€ -
piekenhoef	€ 5.680.483	€ 123.986-	€ -	€ 123.986-
Wilgendaal 2 Herpen	€ 1.398.850	€ 295.393-	€ -	€ 295.393-
Soos 66 Oss	€ 146.240-	€ 11.474-	€ 11.474-	€ -
Spaander Straatsche Akkers	€ 3.172	€ 10.544-	€ 7.372-	€ 3.172-
Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	€ 835.396-	€ 57.291-	€ 57.291-	€ -
Schelversakker	€ 1.769.064-	€ 354.129-	€ 354.129-	€ -
horzak-noord	€ 254.637	€ 36.908-	€ -	€ 36.908-
Oijense Zij Noord	€ 3.093.399	€ 732.930-	€ -	€ 732.930-
restant complexen	€ 256.645	€ -	€ -	€ -
de geer oost-zuid	€ 2.910.279	€ 140.408-	€ -	€ 140.408-
vorstengrafdonk	€ 12.657.087	€ 545.578-	€ -	€ 545.578-
de bulk 2-3	€ 923.314	€ 24.389-	€ -	€ 24.389-
Danenhoef Zuid	€ 2.256-	€ -	€ -	€ -
Binnenhaven Elzenburg	€ 482.686-	€ 410.970-	€ 410.970-	€ -
Crematorium Oss	€ 158.180-	€ 8.985-	€ 8.985-	€ -
Centrumplan Lith	€ 504.678-	€ 225.106-	€ 225.106-	€ -
Dorpsplan Oijen	€ 118.183	€ 4.826-	€ -	€ 4.826-
Lith Oost	€ 28.790	€ 73.455-	€ 44.665-	€ 28.790-
Liesdaal 2 en 3	€ 22.354	€ 505.869-	€ 483.515-	€ 22.354-
Centrumplan Geffen	€ 196.683-	€ 748	€ 748	€ -
Oude Baan Geffen	€ 0	€ 1.528-	€ 1.528-	€ 0-
Weverstraat Geffen	€ 10.132-	€ 804-	€ 804-	€ -
Den Herd Geffen	€ 105.189	€ 3.813-	€ -	€ 3.813-
Leiweg 3 Geffen	€ 0-	€ 45.387-	€ 45.387-	€ -
Heesterseweg Geffen	€ 0	€ 72.211-	€ 72.211-	€ 0-
totaal	€ 9.061.609	€ *6.664.849-*	€ *4.668.194-*	€ *1.996.655-*

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 6,66 miljoen. Als gevolg van de berekende risico's kunnen twee situaties gaan ontstaan:

1. Het berekende risico doet zich voor in een project met een negatief resultaat of zorgt ervoor dat dit projectresultaat negatief wordt. Kortom als de risico's zich voordoen leidt dit tot een extra verliesneming. In onze berekening gaat dat om een bedrag van € 4,67 miljoen.
2. Het berekende risico doet zich voor in een project met een positief resultaat. Kortom als het risico zich voordoet leidt dat tot een lagere winstneming, het eindresultaat blijft echter positief. Het gaat hier om een bedrag van € 1,96 miljoen.

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

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

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

Daarnaast is het voorstel om de risico's die een verlaging van de winst tot gevolg hebben, te verdelen over de looptijd van de projecten. Voor het verdelen van de risico's over de looptijd van de projecten sluiten we aan bij dezelfde methode van winstneming binnen de projecten. De winst nemen we conform de eisen van het BBV op basis van de POC-methode (Percentage of Completion). Volgens ditzelfde percentage reserveren we ook jaarlijks een deel van de bij het betreffende plan geprognotiseerde risico. Dus als we in een jaar 25% van de geprognotiseerde winst mogen nemen, nemen we ook 25% van het geprognotiseerde risico. Hiermee komt het totale geraamde risico uit op een bedrag van € 5,6 mln.

Risico's en nieuwe projecten
Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voor gaan doen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR. In dat geval daalt de ABR. Als het risico daarmee weg is, dan daalt uiteraard ook de benodigde risicobuffer.

Bijlage III

Begrippen- en afkortingenlijst



Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst

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

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

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

BIE
Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondcomplexen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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









WONEN **IN OSS**.NL