MPG 2024-2027
Meerjarenprognose Grondbedrijf en Jaarverslag 2023



Gemeente Oss

MPG 2024 – 2027

MeerjarenPrognose Grondbedrijf en Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

1 Samenvatting MPG 2
Hoofdstuk 3 - Parameters 2
Hoofdstuk 4 - Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 2
Hoofdstuk 5 - Stand van zaken grondbedrijf en ABR 2
Hoofdstuk 6 – Risicobeheer en weerstand 4
Hoofdstuk 7 - Grondbedrijf naar de toekomst 4
Beslispunten MPG 2024-2027 4
2 Inleiding 5
2.1 Leeswijzer 5
3 Parameters 6
3.1 Toelichting parameters 6
3.2 Verantwoording en vergelijking 7
3.3 Economische achtergrond bij parameters 7
4 Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 8
4.1 Algemeen 8
4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's) 8
4.3 Woningbouw 8
4.4 Bedrijventerreinen 9
4.5 IMVA's 10
5 Stand van zaken grondbedrijf en ABR 12
5.1 Huidige stand ABR en prognose 12
5.2 Mutaties ABR 12
5.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG 13
5.4 Winst- en verliesnemingen 14
5.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde 15
5.6 Vennootschapsbelasting (Vpb) 16
6 Risicobeheer en weerstand 17
6.1 Risicobeheer 17
6.2 Toepassing 17
6.3 Risicoreservering 18
6.4 Kosten IMVA 20
6.5 Reserves 20
6.6 Voorzieningen 21
6.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen 22
7 Grondbedrijf naar de toekomst 23
7.1 Gronduitgifte 23
7.2 Actieve grondpolitiek 23
7.3 Veranderende economische omstandigheden 23
7.4 Nota kostenverhaal 24
8 Wijzigingen na balansdatum 25
8.1. Grex Koornstraat – Begijnenstraat 25
8.2. Amsteleind 25
Bijlage I: Cijfers op projectniveau 26
I. Details verkopen – woningbouw 26
II. Details verkopen – industrie 27
III. Boekwaarden complexen 27
IV. Winst- en verliesnemingen 29
V. Totaalresultaat (eindwaarde) 30
VI. Totaaloverzicht verloop reserves en voorzieningen 31
Bijlage II: Achtergrond risicobeheer 32
Bijlage III: Projectbladen (vertrouwelijk) 35

1

Samenvatting MPG



1 Samenvatting MPG

Hoofdstuk 3 - Parameters

Bij elke jaarrekening wordt een uitgebreide actualisatie herziening doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Aangezien de toekomstige kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd, zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt met deze prijsontwikkeling in beginsel rekening gehouden door het toepassen van een bepaalde index over alle bedragen vanaf het jaar na actualisatie. In standaardgevallen geeft onderstaande tabel aan welke generieke parameters van toepassing zijn:

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,17%	1,80%	1,80%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

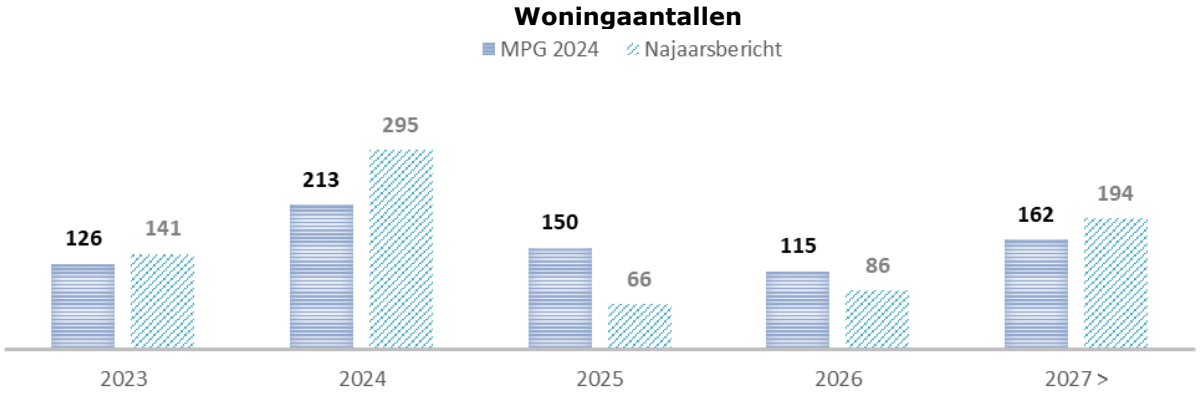
Hoofdstuk 4 - Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

Het grondbedrijf van Oss beschikt over 27 actieve grondexploitaties oftewel BIE's. Daarvan werden er per eind 2023 vier afgesloten, zodat daarmee het totaal op 23 komt. In 2024 worden na verwachting echter ook weer vijf nieuwe exploitaties geopend, welke nu nog een zogenaamde IMVA/voorbereidingskrediet zijn. Hiervoor wordt separate besluitvorming voorgelegd. Daarnaast zijn er nog vier IMVA's die op een later tijdstip worden geactiveerd. Voor sommige IMVA's wordt een verhoging van het voorbereidingskrediet voorgesteld.

In 2023 zijn 126 woningkavels verkocht. Dit zijn 15 kavels minder dan eerder verwacht en is hieronder zichtbaar in de tabel. Het verschil komt voort uit herfaseringen, waarbij sommige verkopen zijn uitgesteld of naar voren gehaald. Bij de niet-vermelde grondexploitaties zijn geen verkopen voorzien.

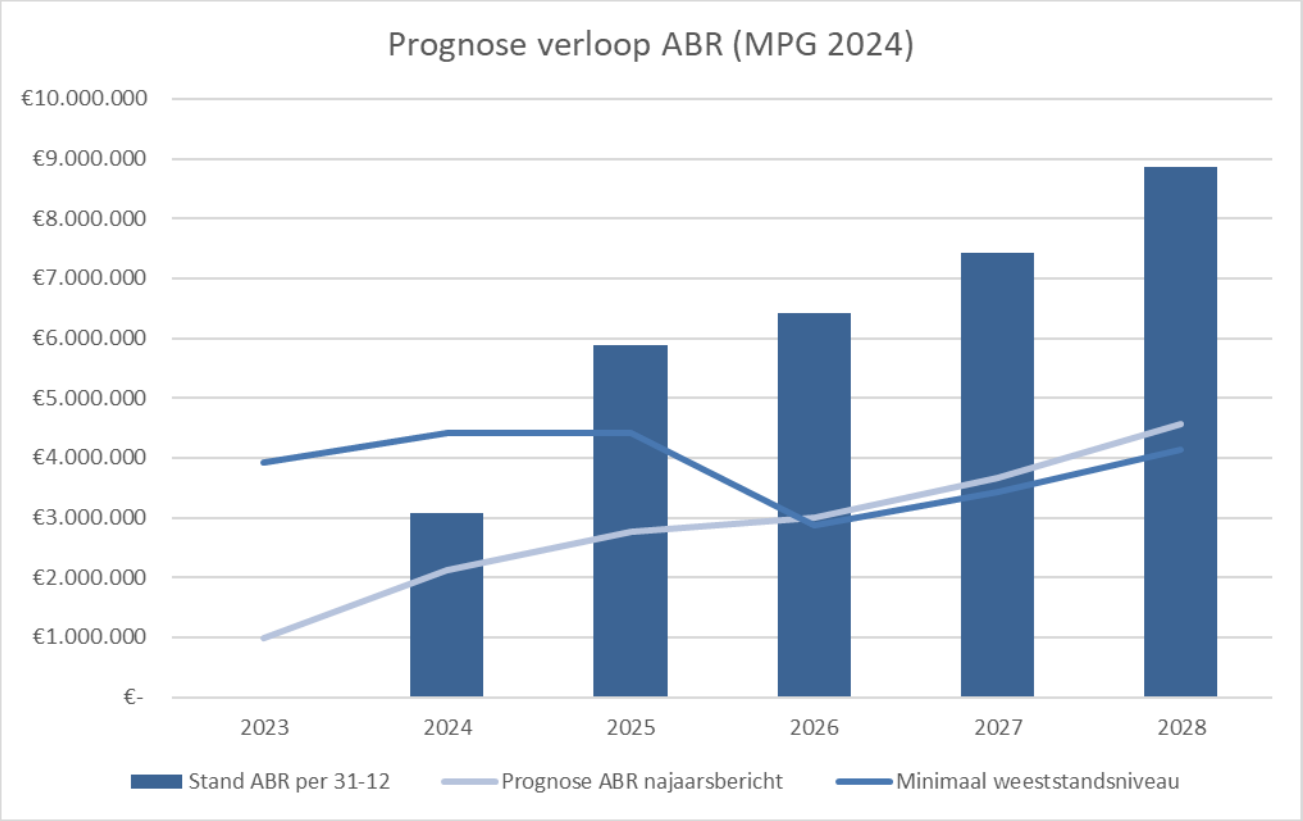
	Verwacht Najaarsbericht 2023	Gerealiseerd MPG 2024
80200 Talentencampus	74	74
80310 Piekenhoef	1	0
80330 Wilgendaal 2 Herpen	31	52
80430 Kapelaan Nausstraat	21	0
81420 Liesdaal	11	0
82340 Den Herd Geffen	3	0
Totaal	**141**	**126**

In 2023 zou industrieterrein Vorstengrafdonk volledig zijn uitgegeven, maar dit is vertraagd naar begin 2024, waarna onze grondposities voor industrie zijn uitgeput.

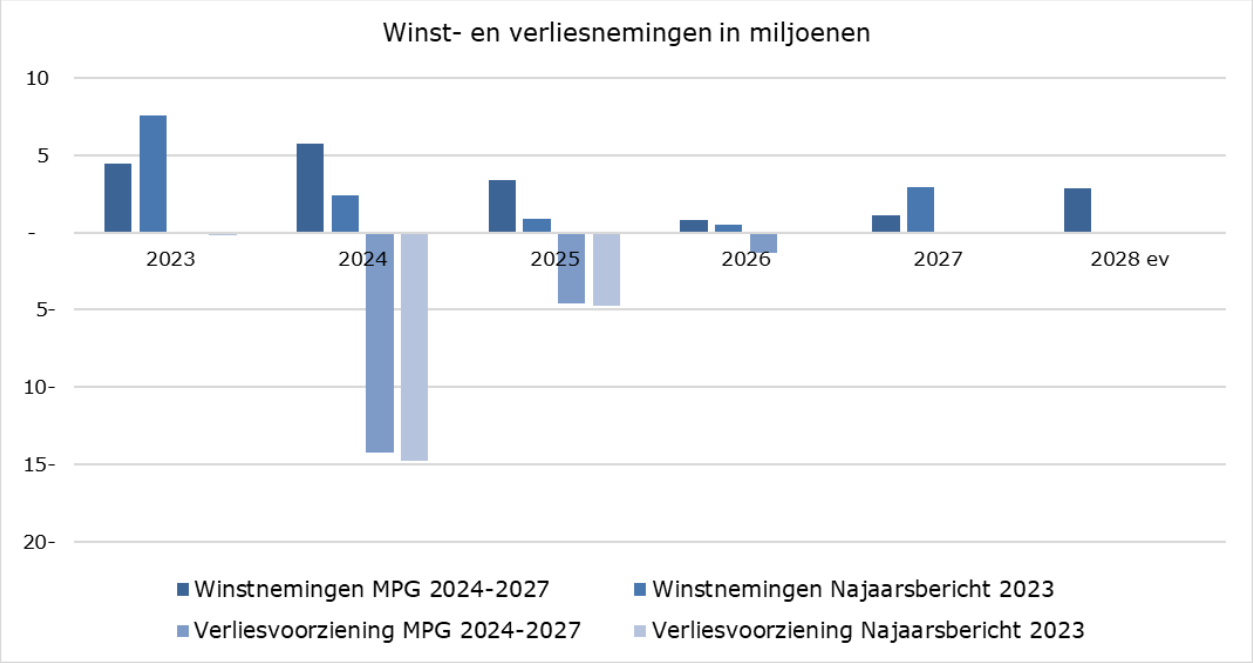


Hoofdstuk 5 - Stand van zaken grondbedrijf en ABR

De stand van de ABR is eind 2023 nihil, in tegenstelling tot het vooruitzicht in het Najaarsbericht. Onder meer het uitstel van de gronduitgifte in Vorstengrafdonk was hieraan debet. Echter, vanaf 2024 is het saldo weer positief en zal daarna verder aangroeien tot € 8,9 miljoen tot eind 2028. Het benodigde weerstandsvermogen is eind 2023 € 4,4 miljoen, dat vanwege een gebrek aan liquiditeit in de ABR wordt afgezet tegen de totale reservepositie. Onderstaande tabel geeft de prognose van de ABR:



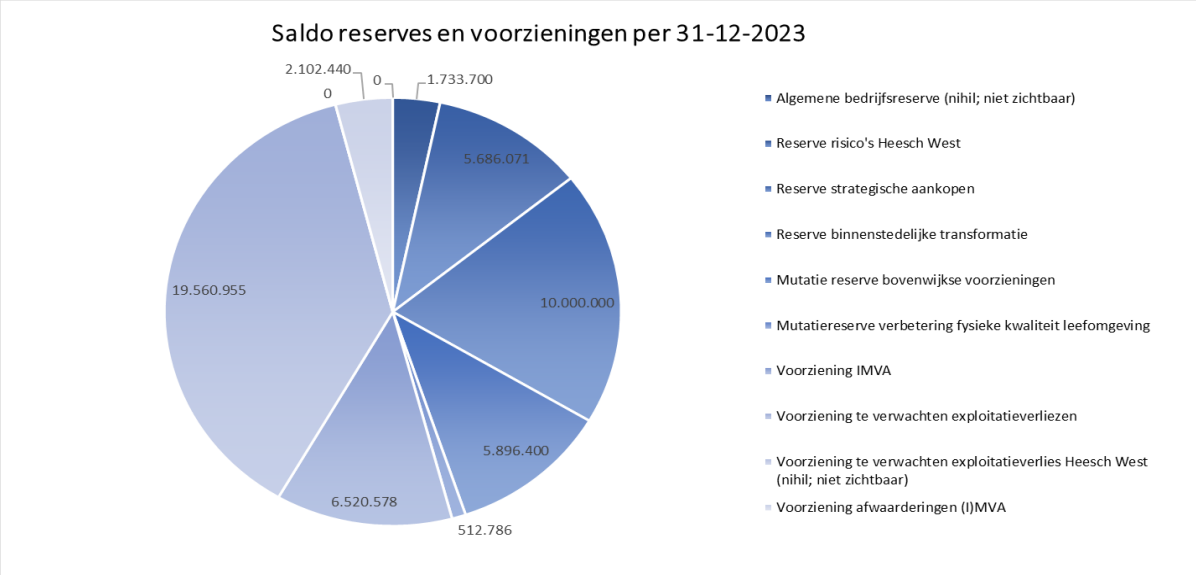
In 2023 is € 4,4 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR plus € 0,1 miljoen eenmalige baten uit de beheersgronden. Vanaf 2024 tot en met 2028 verwachten we nog netto € 11 miljoen aan winst te kunnen nemen. Vanaf 2029 is dit nog € 2,8 miljoen winst. Daar tegenover staat dat € 20,3 miljoen aan verliesnemingen, waarvan er in 2024 een piek zichtbaar is wegens afsluiting van het Walkwartier. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen.



De totale boekwaarde per 31 december 2023 is € 89,2 miljoen. Dit is het saldo van alle inkomsten en uitgaven van de lopende exploitaties, maar ook de boekwaarde van de beheercomplexen, bedrijventerrein Heesch-West en de IMVA's. In 2023 is het saldo met € 9,6 miljoen gestegen.

Hoofdstuk 6 – Risicobeheer en weerstand

In totaal beheert het Osse grondbedrijf voor circa € 52 miljoen aan reserves en voorzieningen. Reserves worden gebruikt voor onder meer winsten, het opvangen van verliezen en eventuele overige mutaties. Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Onderdeel van de reserves is het op basis van de Monte Carlo-analyse berekende benodigde weerstandsvermogen van € 7,4 miljoen, waarvan € 4,4 miljoen binnen de reserves gereserveerd moet worden. De reserves en het weerstandsvermogen houden nog geen rekening met de activering van de huidige IMVA's oftewel toekomstige complexen.



Hoofdstuk 7 - Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich de komende jaren verder tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken is het nodig om elk jaar een toevoeging van circa 600 of meer woningen te realiseren. Conform de vigerende Woonagenda betekent dit voor de periode 2020 tot 2030 een toevoeging van circa 8.500 woningen, waarvan ongeveer 3.000 op door de gemeente zelf uit te geven kavels. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig voor het actuele woningtekort. Het Osse grondbedrijf als voortvloeisel van onze actieve grondpolitiek levert daaraan een sterke bijdrage.

Beslispunten MPG 2024-2027

Op basis van en ingevolge dit MPG wordt aan de gemeenteraad gevraagd:

1. Het MPG 2024-2027 vast te stellen;
2. De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vast te stellen;

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,17%	1,80%	1,80%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

3. De grondexploitaties Bergoss, Megen Zuid, De Kolk Ravenstein en De Geer Oost Zuid af te sluiten per 31 december 2023;
4. In te stemmen met het ophogen en aanvullen van voorbereidingsbudgetten voor de drie onderstaande IMVA's:

IMVA	Ophoging budget	Aanvullend budget
Voormalig belastingkantoor	81.852	
Sportvelden Macharen	113.509	96.000
Stationskwartier Ravenstein		250.000
	195.360	**346.000**

2

Inleiding



2 Inleiding

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) en het Najaarsbericht. Deze rapportages zijn onderdeel van de Planning- en Controlcyclus van de gemeente. Het MPG rapporteert alleen over actieve grondexploitaties van de gemeente en niet over de uitvoering van (facilitaire) plannen van ontwikkelaars.

Het MPG geeft inzicht in de ontwikkelingen binnen de afdeling vastgoedbedrijf, waaronder de verkopen en de financiële positie van het grondbedrijf. Daarnaast geeft het inzicht in de risico's die hierbij komen kijken. In het MPG wordt ook vooruitgekeken naar de verwachtingen voor de toekomst. Dit wordt onder andere gedaan omdat voor negatieve resultaatsverwachtingen een voorziening moet worden getroffen. Het MPG biedt hiermee belangrijke sturingsinformatie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente. Als vertrouwelijke bijlage bij het MPG en Najaarbericht worden de zogenoemde projectbladen opgenomen. Deze geven projectspecifieke informatie en om deze reden wordt in de tekst van dit MPG zo min mogelijk informatie per project opgenomen.

Naast het MPG en de projectbladen verwijzen we ook naar de paragraaf grondbeleid. De paragraaf grondbeleid is verplicht in de programmabegroting en de jaarrekening. De paragraaf grondbeleid geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld.

2.1 Leeswijzer

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

Deel 1

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de gehanteerde parameters voor de actualisatie en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss;
- Hoofdstuk 4 geeft uitleg over het type projecten die we binnen het grondbedrijf hebben en wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties
- Hoofdstuk 5 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR);
- Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de reserves en voorzieningen;
- Hoofdstuk 7 geeft de conclusies en het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst;
- In bijlage I hebben zijn alle tabellen opgenomen met de detailinformatie van de verschillende projecten; en
- Bijlage II betreft een nadere toelichting op ons risicomanagement.

Deel 2 (vertrouwelijk)

Deel 2 geeft een overzicht van de stand van zaken van de verschillende complexen. Per grondexploitatie is een projectblad opgesteld. Hierin wordt ingegaan op het programma, financiële resultaten en prognose en projectspecifieke risico's. Deze projectbladen liggen vertrouwelijk voor de gemeenteraad ter inzage.

3
Parameters



3 Parameters

In dit hoofdstuk worden de parameters toegelicht die gebruikt zijn voor de doorrekening van de portefeuille van het grondbedrijf. Ook wordt aandacht geschonken aan de achtergrond bij deze parameters.

3.1 Toelichting parameters

Bij elke jaarrekening wordt een uitgebreide actualisatie herziening doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Bij deze actualisatie worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen jaar verwerkt in de boekwaarde. Vervolgens wordt de begroting van kosten en opbrengsten geactualiseerd, geraamd per prijspeil 1 januari van het jaar volgend op het afgesloten jaar en opnieuw gefaseerd op basis van de recentste inschatting. Aangezien deze toekomstige kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd, zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt met deze prijsontwikkeling rekening gehouden door het toepassen van een bepaalde index over alle bedragen vanaf het jaar na actualisatie. Als er bijvoorbeeld specifieke prijsafspraken zijn gemaakt voor het uitvoeren van werkzaamheden of wanneer de grondprijs in bepaalde omstandigheden vast staat, dan kan in een grondexploitatie beargumenteerd worden afgeweken van de algemene parameters en wordt gerekend conform de specifieke omstandigheden. Zo niet, dan geeft onderstaande tabel aan welke generieke parameters van toepassing zijn.

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,17%	1,80%	1,80%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

BESLISPUNT

De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vast te stellen.

Verdisconteringspercentage

Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld door de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording ten behoeve van het vaststellen van de netto contante waarde. Al diverse jaren handhaaft zij dit percentage op 2,00%.

Rente

De interne rekenrente is voor 2024 ongewijzigd bepaald op 1,17%. Het percentage voor het jaar 2025 is 1,80%, voor 2026 eveneens 1,80% en vanaf 2027 1,90%. Deze rente is een afgeleide van de totale leningenportefeuille van de gemeente Oss en betreft een gemiddeld rentepercentage over alle investeringen.

Kostenstijging

De kostenstijging is gebaseerd op de elementen plankosten en GWW (grond-, weg- en waterbouw). Beide onderdelen zijn veruit de belangrijkste kostenposten binnen een grondexploitatie. Voor 2024 wordt een percentage van 4,00% aangehouden. Daarna bedraagt het voor de jaren 2025 en 2026 3,00% en tot slot 2,00% voor 2027 en verder. Er is dus een afzwakking gedurende de looptijd zichtbaar. Ter vergelijk: de algemene inflatie conform de CPI bedraagt respectievelijk 3,50%, 2,5%, 2,50% en 2,00%, zodat onze kostenstijging boven de algemene geldontwaarding ligt. Overigens hebben deze percentages een verschillende achtergrond.

Opbrengstenstijging

De opbrengststijging bedraagt naar verwachting 0,00%, 2,50%, 2,50% en 2,00% voor achtereenvolgens de jaren 2024, 2025, 2026 en de jaren vanaf 2027. Deze percentages zijn gebaseerd op de verwachtingen in de woningbouwmarkt. De reden om dit als uitgangspunt te hanteren is dat de parameters voor bedrijven en kantoren amper afwijken en woningen het overgrote deel van de portefeuille van de gemeente Oss betreffen. Omdat de gemeente Oss werkt met een Grondprijsbrief per 1 juli van elk kalenderjaar, zal daarin de absolute aanpassing van de grondprijs worden verwerkt, welke in relatieve zin kan afwijken van voornoemd percentage. Omdat de eerste helft van 2024 nog de oude tarieven gelden, is het jaar 2024 bij uitzondering als 0,00% verwerkt.

3.2 Verantwoording en vergelijking

De percentages zijn een ongewogen gemiddelde van de bandbreedtes zoals gepubliceerd in de Outlook Grondexploitaties 2024 van Metafoor. Zij zijn een gerenommeerde partij die elk kwartaal en jaarlijks een financiële vooruitblik geven over de vastgoedmarkt en grondexploitaties. Net als veel andere gemeenten hanteert Oss deze cijfers. Deze worden verwerkt in het gemeentelijk vastgoedprogramma TotalLink als standaardscenario. De percentages wijken licht af van het recentste Najaarsbericht. De kostenstijging is in 2025 een procentpunt lager, in 2026 een procentpunt hoger en daarna gelijk. De opbrengststijging in 2025 en de jaren daarna is een halve tot een hele procentpunt hoger. Qua index verbeteren de eindwaarden in totaliteit licht.

3.3 Economische achtergrond bij parameters

In paragraaf 7.3 wordt meer aandacht besteed aan de economische situatie die aanleiding geeft tot de gehanteerde parameters.

4

Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen



4 Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort uitleg gegeven over het type projecten die we binnen het grondbedrijf hebben. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties die de gemeente Oss op dit moment kent.

4.1 Algemeen

Wij hanteren drie type projecten met bijbehorende verslagleggingsregels. Het betreffen:

- **BIE:** Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties of zogenaamde complexen. 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.
- **IMVA:** Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) wordt. De kosten die gemaakt worden betreffen plankosten, onderzoekskosten, kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp enz. De raad besluit tot het openen van een IMVA.
- **MVA:** Materiële Vaste Activa zijn gronden en/of gebouwen met een vaste bestemming, die nog niet in een transformatieproces zitten. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die vanuit strategisch oogpunt zijn aangekocht, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een grondexploitatie heeft plaatsgevonden.

Onderstaande paragrafen geven meer toelichting op de BIE's en IMVA's.

4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)

In onderstaande tabel worden de lopende grondexploitaties weergegeven. Deze locaties zijn gericht op de ontwikkeling van bouwgrond voor voornamelijk woningen en eventueel bedrijven, maatschappelijke- en commerciële functies. Het ontwikkelen van het bijbehorende openbare gebied maakt hier ook onderdeel van uit. Alle kosten voor planvorming en uitvoering van deze projecten worden toegevoegd aan de boekwaarde, de opbrengsten worden op de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is daarom het saldo van inkomsten en uitgaven. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten uit de grondverkoop zijn verkregen wordt het project afgesloten.

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

In de gemeente Oss zijn 26 actieve grondexploitatie. Hiervan worden bij deze jaarrekening vier projecten afgesloten per ultimo 2023 omdat deze gereed zijn. Met andere woorden: alle kosten zijn gemaakt en alle inkomsten binnen. Dit betreft de volgende projecten:

- 80110 Bergoss;
- 80220 Megen Zuid;
- 80240 De Kolk Ravenstein; en
- 80620 De Geer Oost Zuid.

BESLISPUNT

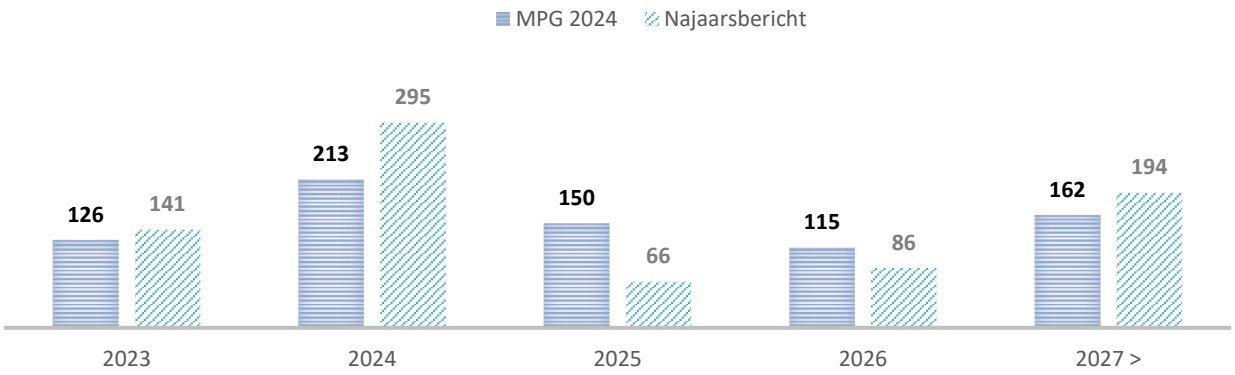
De grondexploitaties Bergoss, Megen Zuid, De Kolk Ravenstein en De Geer Oost Zuid af te sluiten.

4.3 Woningbouw

In 2023 zijn 126 kavels verkocht. Dit zijn 15 kavels minder (raming 141, werkelijk 126) dan in het Najaarsbericht vanuit is gegaan. Het verschil is met name te verklaren door een vertraging in de levering van 11 kavels in Liesdaal. Daarnaast zijn er minder kavels geleverd in de Kapelaan Nausstraat. In Wilgendaal zijn echter 21 kavels meer geleverd dan bij het Najaarsbericht ingeschat. Feitelijk betreft dit herfaseringen en geen tegenvallers. In onderstaande tabel zijn alle verschillen weergegeven. Bij de overige grondexploitaties zijn geen verkopen voorzien in 2024.

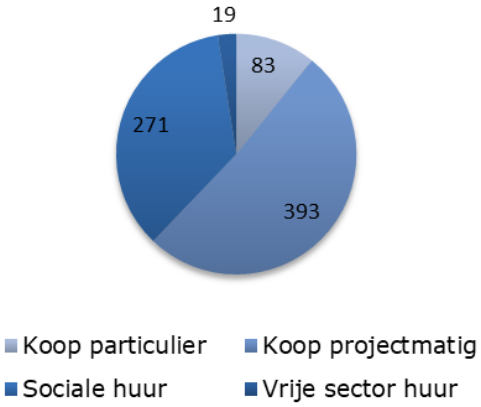
	Verwacht Najaarsbericht 2023	Gerealiseerd MPG 2024
80200 Talentencampus	74	74
80310 Piekenhoef	1	0
80330 Wilgendaal 2 Herpen	31	52
80430 Kapelaan Nausstraat	21	0
81420 Liesdaal	11	0
82340 Den Herd Geffen	3	0
Totaal	**141**	**126**

Wat betreft de toekomstige verkopen (exclusief aantallen van toekomstige grondexploitaties oftewel IMVA's) is de totale portefeuille afgenomen van 782 naar 766 kavels. De oorzaak hiervan is dat kavels van een particulier initiatief in een grondexploitatie abusievelijk in de cijfers van het Najaarsbericht waren meegenomen. Deze zijn nu uit de cijfers van het MPG 2024 verwijderd.



Uit bovenstaande grafiek is met name op te maken dat er ten opzichte van het Najaarsbericht een verschuiving van verkopen heeft plaatsgevonden van het jaar 2024 naar de jaren 2025 en 2026. Daarnaast waren bij het Najaarsbericht vanaf 2027 nog 194 kavels te verkopen. Dit zijn er nu nog 162. Deze verkopen zijn naar voren gehaald.

Het woningbouwprogramma
Onderstaand diagram geeft inzicht in de categorieën van de 766 te verkopen kavels vanaf 2023. Dit betreft de actieve gemeentelijke exploitaties en niet de woningen bij IMVA's en projecten van derden, zoals eerder genoemd in dit gehele document geldt. In de bijlagen van dit MPG is meer informatie te vinden over de woningaantallen alsook de industrie. Daarbij wordt twee jaar terug en vier jaar vooruitgekeken.



4.4 Bedrijventerreinen

Op alle percelen ligt een optie of zijn reeds verkocht. In 2023 was bij het Najaarsbericht de verwachting dat op Vorstengrafdonk en Piekenhoef levering van de bedrijfskavels plaats zouden vinden. Deze leveringen zijn afhankelijk van het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de koper. De leveringen zijn daarom uitgesteld naar 2024. Voor enkele kavels heeft levering op moment van schrijven in 2024 al plaatsgevonden; de andere worden in de loop van dit jaar verwacht. In totaal

is er in 2024 nog 0,3 hectare te realiseren in de Piekenhoef en ruim 4,6 hectare in Vorstengrafdonk. Na 2024 zijn er geen verkopen van bedrijfsterreinen meer gepland. Voor de toekomst wordt gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor bedrijventerreinen.

Heesch West
De gemeente Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss participeren in de grondexploitatie Heesch West (regionaal bedrijventerrein). Hiervoor is een gemeenschappelijke regeling (GR) aangegaan en is dus geen gemeentelijke grondexploitatie. Samen met de provincie Noord-Brabant is een masterplan opgesteld voor dit bedrijventerrein dat uiteindelijk 80 hectare kan worden. Er zal een gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden. In de eerste fase wordt 50 hectare ontwikkeld en in de tweede fase de overige 30 hectare.

De belangstelling voor het terrein Heesch West is nog steeds hoog. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West bij de Raad van State wordt de uitvoering enorm vertraagd. De voor het verweer ingeschakelde advocaat verwacht niet eerder dan in het derde of vierde kwartaal 2024 een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.5 IMVA's

Binnen onze gemeente kennen we diverse zogenaamde IMVA's (voorbereidingskredieten) die naar verwachting in de toekomst leiden tot een door de raad geactiveerde grondexploitatie, op basis van separate besluitvorming. Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan negen projecten met de status IMVA, zoals hieronder weergegeven. Het gaat hierbij om zachte plannen waarover de raad nog een activeringsbesluit moet nemen. Onder voorbehoud is de verwachting dat de grondexploitaties in 2024 tot en met 2026 worden geopend.

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

De IMVA-projecten hebben invloed op het aantal bouwkavels/wooneenheden na 2024. Bijvoorbeeld voor Klein en Groot Amsteleind tezamen worden in totaal 3.000 bouwkavels verwacht. Raadhuislaan Zuid voorziet 512 wooneenheden waarvan start van de uitgifte wordt verwacht vanaf 2027. Bij het Voormalig belastingkantoor wordt de uitgifte verwacht in 2025 voor 198 appartementen.

Met ingang van het Najaarsbericht 2023 worden de voorbereidingskredieten niet meer geraamd als een jaarbudget. Per project is op dat moment een inschatting gemaakt van de totale voorbereidingskosten tot moment van activering; zie onderstaande tabel. De voorbereidingskredieten lopen (jaaroverstijgend) door tot de verwachte opening van de grondexploitatie. Daarmee hebben we meer inzicht en grip op de voorbereidingskosten. De totaalraming van de voorbereidingskredieten kwam bij het Najaarsbericht 2023 uit op € 7,84 miljoen.

IMVA	Krediet (tot opening Grex)	Boekwaarde 1-1-2023	Mutatie	Boekwaarde 1-1-2024	Tekort op budget
80440 Voormalig belastingkantoor	888.021	688.021	281.852	969.873	81.852-
80550 Sportvelden Macharen	337.886	202.886	248.542	451.428	113.542-
81150 Hooghuis Ravenstein	247.693	97.693	66.348	164.042	
81160 Vidi Reo	49.028	24.028	2.438	26.466	
81460 Stationskwartier Ravenstein	901.248	401.248	451.387	852.635	
80460 Raadhuislaan Zuid	783.949	333.949	261.139	595.088	
80540 Klein Amsteleind	2.004.348	1.044.348	408.167	1.452.515	
80560 Groot Amsteleind	2.577.328	1.147.328	830.177	1.977.506	
80130 Marsna Casella	52.466	2.466	28.562	31.028	
Totaal	**7.841.967**	**3.941.968**	**2.578.611**	**6.520.578**	**195.393-**

In bovenstaande tabel is de boekwaarde per 1-1-2023 ten opzichte van het totale voorbereidingskrediet weergegeven. De kolom mutatie geeft de gemaakte kosten in 2023 weer. Dit resulteert in de boekwaarde per 1-1-2024. Hoewel de tekorten bij twee projecten worden benoemd, geldt dit niet voor overschotten bij de andere projecten. Dit komt doordat er formeel geen sprake is van overschotten, maar een verschuiving van het nog niet uitgeputte deel van het voorbereidingskrediet naar de toekomst.

IMVA	Totaal voorbereidings-krediet per 1-1-23	Overschrijding krediet	Ophoging budget	Totaal voorbereidings-krediet per 31-12-23	Planning openen GREX
Voormalig belastingkantoor	888.021	81.852		969.873	2024
Sportvelden Macharen	337.886	113.542	96.000	547.428	2024
Hooghuis Ravenstein	247.693		-	247.693	2024
Vidi Reo	49.028		-	49.028	2025
Stationskwartier Ravenstein	901.248		250.000	1.151.248	2024
Raadhuislaan Zuid	783.949		-	783.949	2024
Klein Amsteleind	2.004.348		-	2.004.348	2024
Groot Amsteleind	2.577.328		-	2.577.328	2026
Marsna Casella	52.466		-	52.466	2025
	7.841.967	**195.393**	**346.000**	**8.383.361**	

Uit bovenstaande overzichten kan geconcludeerd worden dat er bij twee projecten sprake is van een overschrijding van het voorbereidingskrediet. Dit betreft het Voormalig Belastingkantoor (Raadhuislaan Noord) met ruim € 80.000 en het krediet voor herontwikkeling Sportvelden Macharen met bijna € 115.000.

Toelichting tekort:

- Voormalig Belastingkantoor: Bij dit project zijn in 2023 meer uren besteed dan vooraf ingeschat. In 2024 worden dit echter minder uren dan geraamd, omdat deze deels al in het jaar ervoor plaatsvonden. Het betreft dus grotendeels een verschuiving en niet zozeer een tegenvaller, hoewel dit voor jaarschijf 2023 wel een tekort oplevert (maar per saldo voor het project niet).
- Herontwikkeling Sportvelden Macharen: Er zijn meer plankosten dan vooraf ingeschat, omdat de planologische werkzaamheden in combinatie met de komst van het nieuwe maatschappelijke centrum veel tijd kosten. Ook kent het gebied diverse ruimtelijke uitdagingen. In tegenstelling tot het Belastingkantoor betreffen dit extra kosten.

Voor twee projecten is gevolglijk ophoging van het krediet noodzakelijk. Dit zijn Herontwikkeling Sportvelden Macharen met € 96.000 en Stationskwartier Ravenstein met € 250.000. De reden voor ophoging is:

- Herontwikkeling sportvelden Macharen: in 2024 vinden verdere werkzaamheden plaats. Omdat het budget in 2023 al uitgeput is om bovenstaande reden, is tot moment van activering aanvullend krediet vereist.
- Stationskwartier Ravenstein: De plankosten tot moment van openen van de grondexploitatie vallen hoger uit dan eerder ingeschat.

BESLISPUNT

In te stemmen met het ophogen en aanvullen van drie voorbereidingsbudgetten.

De totale voorbereidingskosten worden na ophoging (tekort plus ophoging van het krediet) geraamd op € 8,38 miljoen. Een deel van deze voorbereidingskosten zal (naar verwachting) terugvloeien in de ABR bij het activeren van de grondexploitaties in het geval van positieve eindwaarde. Dit is echter nit het geval bij negatieve exploitaties. Dit wordt verder behandeld in paragraaf 6.6.

5

Stand van zaken grondbedrijf en ABR

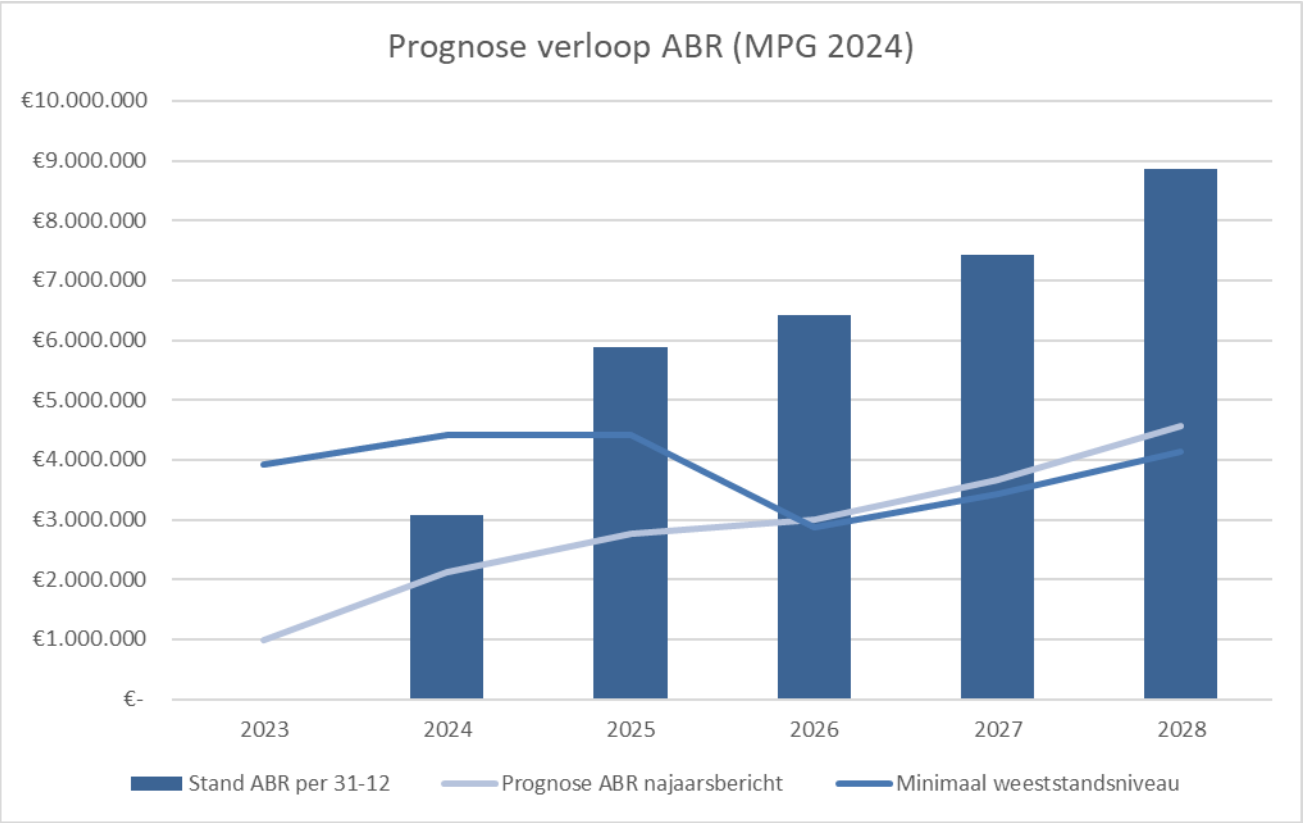


5 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

In dit hoofdstuk geven we de ramingen weer van het MPG 2024-2027 en vergelijken we met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het Najaarsbericht 2023 (als onderdeel van de programmabegroting 2024-2027).

5.1 Huidige stand ABR en prognose

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf. De lichtblauwe lijn geeft de prognose bij het Najaarsbericht 2023 weer. De blauwe balken betreffen de meest actuele raming bij voorliggend MPG. Rekening houdende met de afromingen in 2024, bedraagt de ABR per 1 januari 2025 naar verwachting € 3,1 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk verder naar € 8,9 miljoen per 31 december 2028. De donkerblauwe lijn betreft het minimaal vereiste weerstandsvermogen van de ABR. Dit bedrag hebben we minimaal nodig om alle risico's af te dekken.



Op 31 december 2023 bedraagt de stand van de ABR € 0. Wanneer het benodigde weerstandsvermogen van € 4,4 miljoen zuiver wordt afgezet tegen de ABR, dan is er sprake van een tekort. Dit is ook zichtbaar in bovenstaande grafiek. Echter, afgezet tegen de gehele vrij besteedbare (onder voorwaarde) reservepositie (dus met inbegrip van onder meer de reserve strategische grondaankopen en binnenstedelijke transformaties), is deze gezamenlijke reservestand ruim hoger dan het vereiste weerstandsvermogen. Om deze reden heeft Oss in theorie voldoende buffers om de eventuele risico's op te vangen. Daarover in paragraaf 6.5 meer.

5.2 Mutaties ABR

In onderstaande tabel zijn de mutaties op de algemene bedrijfsreserve opgenomen. Deze zijn te verdelen in mutaties "eigen" aan het grondbedrijf zoals winstnemingen, voorzieningen, beheersgronden, rente, Vpb en bovenwijks en algemene mutaties. Denk hierbij aan de Campagne "Wonen in Oss", de Brede School en de Taskforce versnelling woningbouw. Laatstgenoemde mutaties komen voort uit besluitvorming uit het verleden.

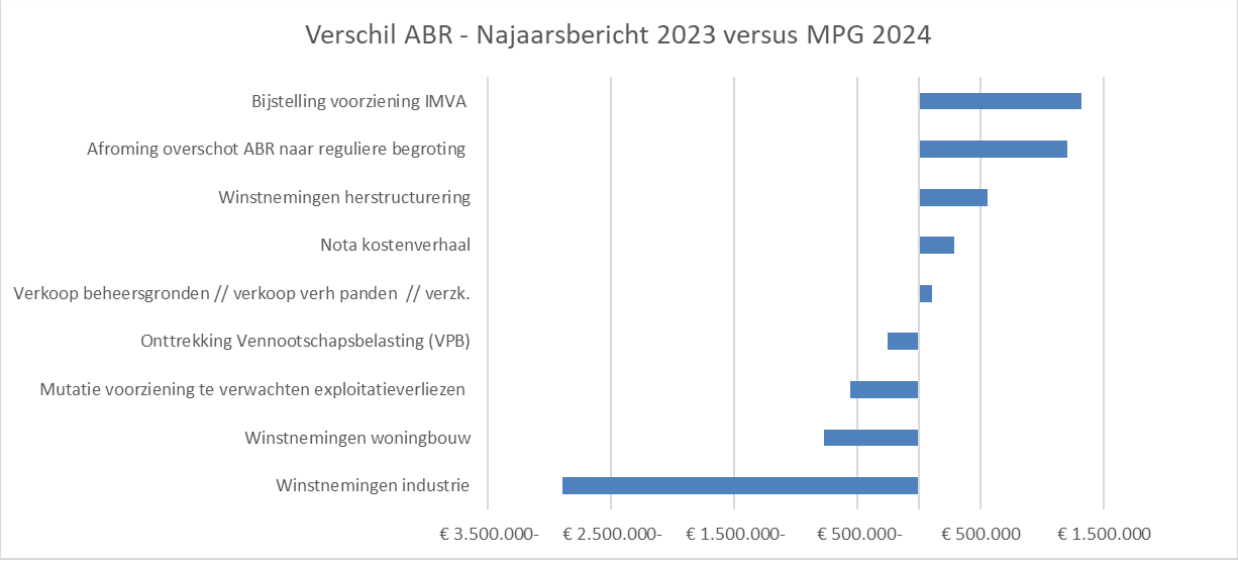
Algemene bedrijfsreserve (740002)		Beginstand 1-1-2023	Rente	Mutaties 2023
		3.679.554	40.107	3.719.661-
1.1	Winstnemingen woningbouw			3.283.948
1.2	Winstnemingen herstructurering			837.572
1.3	Winstnemingen industrie			298.012
1.4	Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			212.376-
1.5	Bijstelling voorziening IMVA			2.578.611-
1.6	Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk.			106.199
1.7	Campagne "Wonen in Oss"			-
1.8	Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School			1.710.000-
1.9	Kosten reeds afgesloten complexen			-
1.10	Onttrekking Vennootschapsbelasting (VPB)			819.058-
1.11	Storting reserve strategische aankopen			-
1.12	Afroming overschot ABR naar reguliere begroting			2.174.429-
1.13	Ontwikkeling Kapelaan Nausstraat (bouw realisatieovereenkomst)			94.500-
1.14	Taskforce versnelling woningbouw			107.946-
1.15	Nota kostenverhaal			401.349-
1.16	Rentekosten grondaankoop het Brand			147.123-
1.17	Bijdrage vanuit de reserve binnenstelijke transformaties voor VM belastingkantoor			-
	Eindstand ABR 31-12-2023			-

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 2023, is de stand van de ABR per 1-1-2024 € 0,-. Dit is 1 miljoen lager dan de inschatting bij het Najaarsbericht. In voorgaande tabel is zichtbaar welke mutaties hebben geleid tot deze reservestand. In paragraaf 5.3 wordt een verdere toelichting gegeven op het bijbehorende verschil.

Belangrijke opmerking hierbij is dat de eerdergenoemde IMVA's nog geen onderdeel uitmaken van de ABR, omdat hiervoor nog geen activeringsbesluit heeft plaatsgevonden. Om deze reden grijpen de IMVA's nog niet in op de stand van de reserve alsook het weerstandsvermogen (hoofdstuk 6).

5.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG

De ABR is per 1-1-2024 1 miljoen lager dan de prognose in het Najaarsbericht.



Hieronder volgt een tekstuele toelichting op bovenstaande verschillen. Alleen verschillen van meer dan € 100.000 ten opzichte van het Najaarsbericht worden tekstueel toegelicht.

Voordelige effecten

Bijstelling voorziening IMVA (€ 1.321.389 voordelig)

Vanuit deze voorziening betalen we de kosten van mogelijk nieuwe grondexploitaties die nog niet geactiveerd zijn. Als deze plannen wel de status krijgen van BIE, dan worden de kosten overgeboekt naar (ook wel: ingebracht in) de nieuwe grondexploitatie. Indien de plannen niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. Het voordeel van € 1,3 miljoen in 2023 betreft een verschuiving van kosten naar 2024, omdat de voorbereidingskredieten doorlopen tot opening van de grondexploitatie. Boekhoudkundig lijkt het een voordeel voor 2023, maar het is in feite een herfasering van het krediet.

Afroming overschot ABR naar reguliere begroting (€ 1.205.536)
Dit betreft de afroming ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen. Ter voorkoming van een negatieve stand van de ABR per 31 december 2023, wordt de initiële bijdrage van € 3,4 miljoen verlaagd naar € 2,2 miljoen. Voor het verschil van € 1,2 miljoen wordt aan u separaat voorgesteld om via resultaatsbestemming over 2023 vanuit de algemene dienst eenmalig het verschil bij te leggen. Dit zodat de bovenwijkse inkomsten conform planning verlopen. Dit betekent een eenmalig voordeel voor de ABR. De overzichten en tabellen welke een vooruitblik naar te toekomst tonen omvatten deze dotatie vanuit de algemene dienst.

Winstneming herstructurering (€ 554.821 voordelig)
Ten opzichte van het Najaarsbericht is de winstneming herstructurering toegenomen. Dit effect zit op diverse projecten, maar het grootste verschil van € 0,65 miljoen wordt veroorzaakt door het Centrumplan Berghem.

Nota kostenverhaal (€ 289.916 voordelig)
Er zijn minder kavels verkocht dan waarvan uit werd gegaan bij het Najaarsbericht. Dit heeft als gevolg dat er minder afgedragen is op basis van de Nota kostenverhaal vanuit de grondexploitaties aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving. In de praktijk betreffen dit overigens voor het overgrote deel verschuivingen naar 2024, waarmee het in feite een uitstel van kosten is.

Bijstelling verkoop beheersgronden (€ 106.199 voordelig)
De gemeente heeft in 2023 meerdere onroerende zaken verkocht. Conform het beleid wordt de koopsom, minus de eventuele boekwaarde, aan de ABR toegevoegd.

Nadelige effecten
Onttrekking Vennootschapsbelasting (Vpb) (€ -253.000)
Over het jaar 2021 moet € 819.058 Vpb betaald worden over het jaar 2021. Dit is € 253.000 meer dan bij het Najaarsbericht ingeschat.

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ -553.523 nadelig)
Bij het Najaarsbericht was een positief effect verwacht van € 0,3 miljoen. Bij de jaarrekening blijkt dit een negatief effect van € 0,2 miljoen te zijn. De belangrijkste verschillen bestaan een financiële verslechtering van de Talentencampus, Winkelcentrum De Ruwert en Kapelaan Nausstraat.

Winstneming woningbouw (€ -768.217 nadelig)
De winstneming woningbouw is ten opzichte van het Najaarsbericht bijna € 0,8 miljoen lager. De oorzaak is vertraging in het bouw- en woonrijpmaken of vertraging in kaveluitgifte. Dit speelt met name Oijense Zij. Ook hier geldt dat dit goeddeels uitstel is en niet zozeer een tegenvaller.

Winstneming industrie (€ -2.897.873 nadelig)
Bij het Najaarsbericht was de verwachting dat de verkopen bij Vorstengrafdonk in 2023 gerealiseerd zouden worden. De opbrengsten zijn echter doorgeschoven naar begin 2024 (op moment van schrijven is dit gerealiseerd). Omdat winst pas mag worden genomen nadat de inkomsten zijn gerealiseerd, schuift de winstneming ook door naar 2024. Dit betreft dus geen tegenvaller, maar een herfasering van de winstneming.

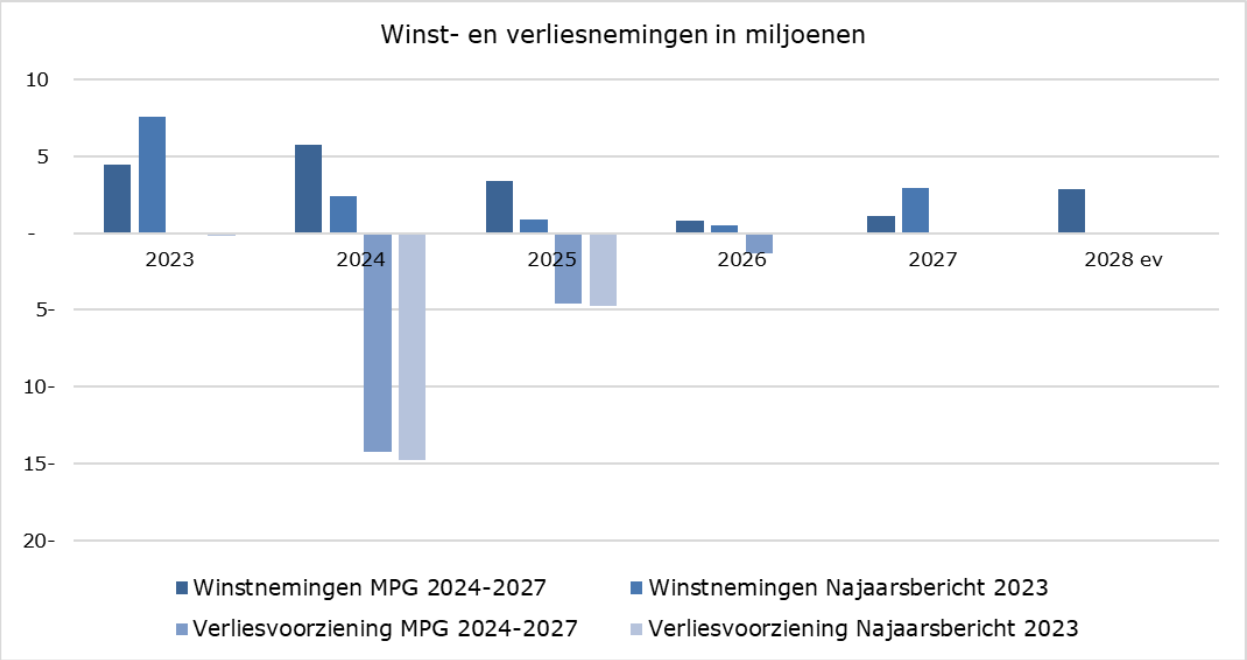
5.4 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen
In 2023 is € 4,4 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR. Hier staat een bescheiden terugdraaiing van de winst van € 0,3 ton tegenover in Elzeneindlocatie Slowcare. Dit omdat op basis van de huidige berekeningen iets te veel winst in het verleden genomen is. Vanaf 2024 tot en met 2033 verwachten we nog netto € 13,8 miljoen aan winst te kunnen nemen. De grootste bijdrage wordt geleverd vanuit de projecten Vorstengrafdonk, Liesdaal, 't Veld en Oijense Zij.

Verliesneming
Vanaf 2024 verwachten we nog netto € 20,3 miljoen aan verlies te moeten nemen. In 2024 is een piek zichtbaar in de verliesneming. Deze verliesneming wordt voor € 14,2 miljoen veroorzaakt door het te nemen verlies van het Walkwartier. Om deze verliezen te dekken is er reeds een verliesvoorziening getroffen.

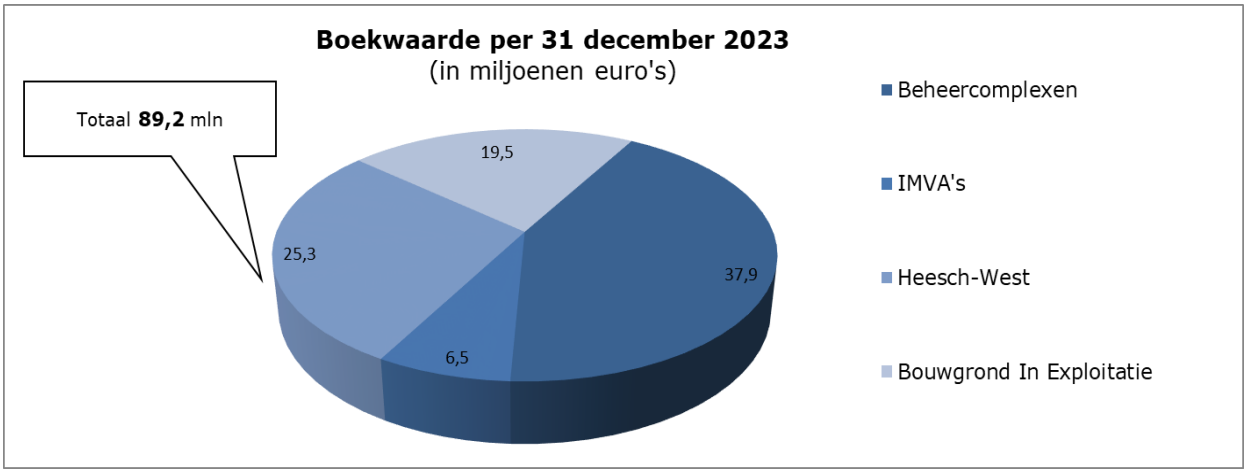
Overzicht van de Winst- en verliesnemingen in de komende periode

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



5.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde

De totale boekwaarde per 31 december 2023 is € 89,2 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld over de beheercomplexen, bedrijventerrein Heesch West, de IMVA's en de lopende BIE's. 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 mutaties weer in 2023. In bijlage I, tabel XI staat een onderbouwing van de noemenswaardige posten.

	1 januari 2023	mutatie 2023	31 december 2023
Beheercomplexen	37,1	0,8	37,9
IMVA's	3,9	2,6	6,5
Heesch-West	24,3	1,0	25,3
Bouwgrond In Exploitatie	14,3	5,2	19,5
Totaal	**79,6**	**9,6**	**89,2**

*afgrond in miljoenen

De totale boekwaarde van het grondbedrijf is verhoogd met € 9,6 miljoen. Dit betekent dat er meer kosten dan inkomsten waren. De grootste mutatie vond plaats op de boekwaarde bij de BIE's. Deze is namelijk verhoogd met € 5,2 miljoen.

5.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Vennootschapsbelasting (Vpb) wordt geheven over de winst die een onderneming maakt. Het grondbedrijf wordt sinds 2016 aangemerkt als onderneming en is daarmee in dit kader belastingplichtig. De gemeente Oss moet € 819.058 Vpb betalen. Dit bedrag wordt als mutatie in 2023 verwerkt.

6

Risicobeheer en weerstand



6 Risicobeheer en weerstand

6.1 Risicobeheer

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

In deze risicoanalyse benoemen we een aantal standaardrisico's die kunnen optreden binnen een project. Dat kunnen incidentele risico's zijn zoals een bodemvervuiling of conjuncturele risico's zoals hogere inflatie of lagere grondprijzen. Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse, dekken we af via de Algemene bedrijfsreserve (ABR) en indien nodig overige reserves. Dat doen we via een reservering. Mocht het risico zich voordoen, dan hebben we de benodigde gelden daarvoor apart gezet en treedt er dus geen dekkingsprobleem op. 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 risicobeheer ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden of juist niet. In de ABR worden namelijk winsten uit de grondexploitaties gestort. Het opvangen van afwijkingen op de prognoses binnen de ABR heet egaliseren. Het bedrag aan risico's moet in principe altijd afgedekt kunnen worden met de ABR. Omdat over 2023 de stand van de ABR ontoereikend is, zijn de overige reserves in beschouwing genomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voldoende vermogen is om de risico's op te vangen. Als de stand van de ABR in de toekomst hoger is dan de noodzakelijke dekkingsgraad, kan het meerdere in theorie worden afgeroomd.

6.2 Toepassing

Een goed onderbouwde grondexploitatie is de basis van een goede beheersing van de risico's. De risico's met een kans van optreden groter dan 50% worden als uitgangspuntscenario opgenomen in de grondexploitatie. De risico's met een kleinere kans van optreden worden geïnventariseerd en gekwantificeerd. Deze worden buiten het scenario gehouden, maar het berekende bedrag opgenomen in het vereiste weerstandsvermogen. We ramen de risico's op drie niveaus:

1. **Opgenomen in de grondexploitatie:**
Risico's met een kans van optreden groter dan 50% worden opgenomen in de grondexploitatie.
2. **Projectspecifiek:**
Risico's met een kans van optreden kleiner dan 50% worden meegenomen bij de Monte Carlo-analyse en worden opgenomen in het weerstandvermogen en bijbehorende rapportage.
3. **Conjunctureel:**
Sensitiviteiten en macro-economische risico's worden geraamd met de Monte Carlo-analyse en opgenomen in het weerstandvermogen en bijbehorende rapportage.

De conjuncturele macro-economische risico's zijn uitgewerkt in de volgende twee scenario:

Basisscenario: recessie
Grondprijzen blijven hetzelfde:
- Effect: geen

Woningverkopen vallen tegen:
- Effect: ontwikkelingen vertragen licht en uitgifte vindt later plaats

Oplopende marktrentes door interventie ECB:
- Effect: rentekosten voor gemeente worden hoger

Inflatie wordt minder, maar blijft relatief hoog:
- Effect kostenstijging loopt langzaam terug

Voorgaande wordt voor 50% meegenomen in het Monte Carlomodel.

Zeer slecht scenario: diepe recessie
Grondprijzen dalen:
- Effect: opbrengstendaling

Woningverkopen lopen sterk terug:
- Effect: ontwikkelingen vertragen sterk en uitgifte vindt later plaats

Oplopende marktrentes door interventie ECB:

- Effect: rentekosten voor gemeente worden hoger

Inflatie blijft hoog door schaarste en hoge energieprijzen:

- Effect: kostenstijging blijft hoog

Voorgaande wordt eveneens voor 50% meegenomen in het Monte Carlomodel.

Sensitiviteiten

- Plan- en onderzoekskosten minimaal 0% - maximaal 20%
- Verwervingen minimaal 0% - maximaal 10%
- Openbare werken minimaal -10% - maximaal 20%
- Sanering minimaal 0% - maximaal 10%
- Verkopen minimaal -5% - maximaal 5%

Op basis van lokale kennis, inschatting en ervaring zijn de volgende bandbreedtes verwerkt in de risicoanalyses per exploitatie.

Projectspecifieke risico's

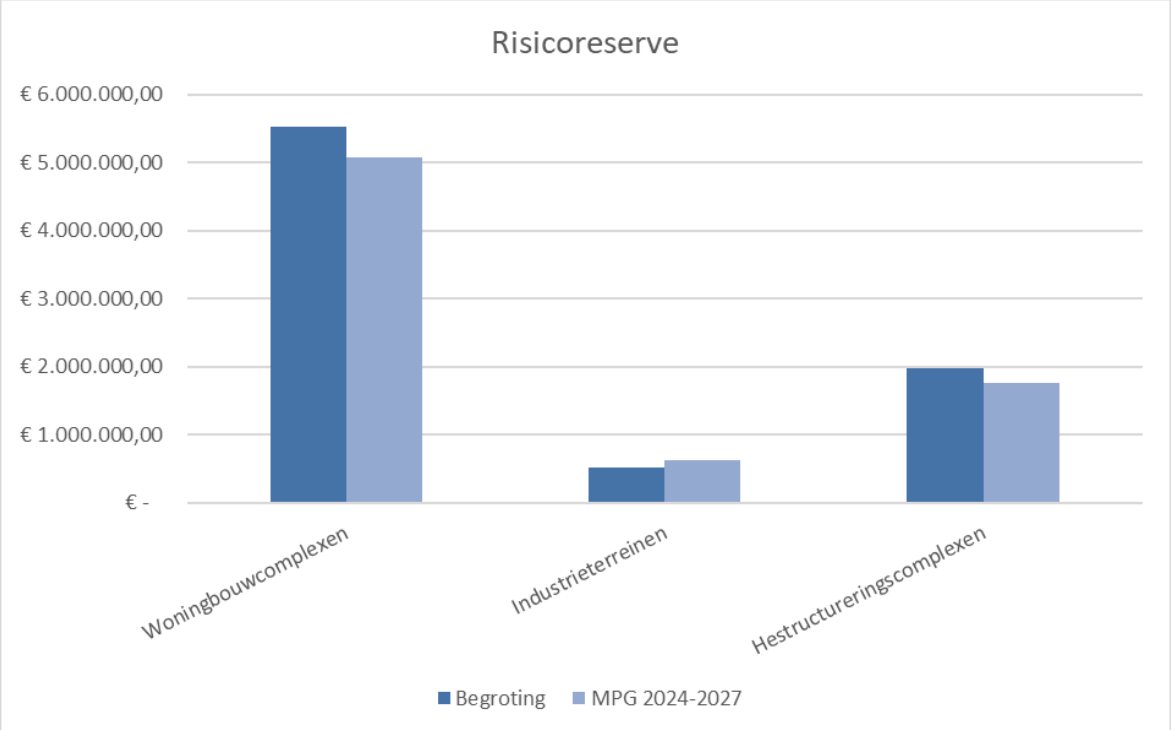
Tot slot zijn er nog projecten met winstnemingen waar projectspecifieke risico's zijn. Dit zijn risico's die zich alleen manifesteren binnen één project, zoals bijvoorbeeld een geluidswal, bodemvervuiling, niet-gesprongen explosieven of een parkeergarage. Deze risico's worden financieel berekend en verdisconteerd met de eventuele winstverwachting van het plan.

Monte Carlo-simulatie

De Monte Carlo-simulatie is een simulatietechniek waarbij een fysiek proces niet één keer, maar vele malen wordt gesimuleerd en 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 de startcondities. Of de onzekerheid met betrekking tot genoemde. Per exploitatie wordt in Oss de digitale simulatie uitgevoerd, wat leidt tot een totaalbedrag aan risicoreservering.

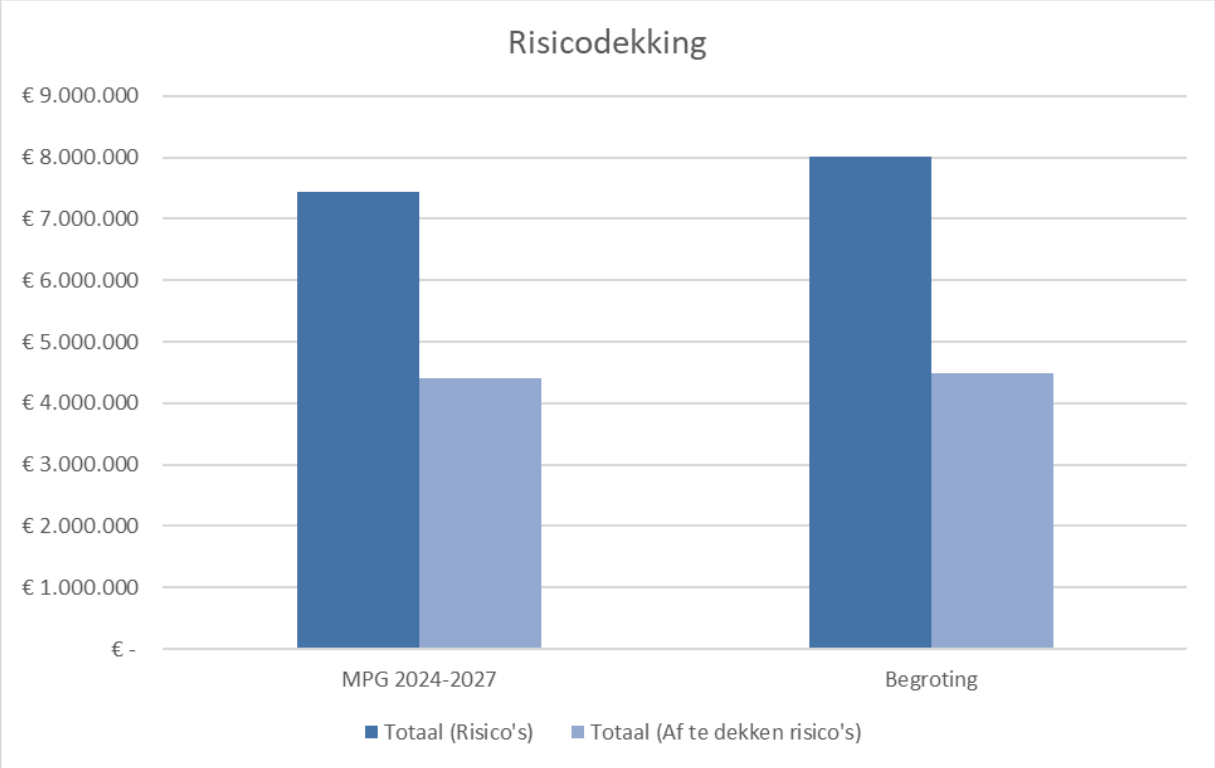
6.3 Risicoreservering

De hiervoor uitgelegde Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaalbedrag in dezen bedraagt € 7,4 miljoen. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen exclusief de IMVA's. In onderstaande afbeelding is dit bedrag opgedeeld in de drie soorten exploitaties. De risico's bij de woningbouwcomplexen en herstructureringsplannen zijn bij voorliggend MPG lager ingeschat dan bij het Najaarsbericht. Bij industrieterreinen licht hoger. De verschillen zijn relatief zo minimaal dat hiervoor geen duidelijk aanwijsbare factoren zijn.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 7,4 miljoen af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle verliesgevende projecten is circa € 1,9 miljoen.
- **Projecten met winst**: Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming af. In beginsel heeft het project in een bepaalde mate ruimte om de tegenvallers op te vangen tot en met de hoogte van de positieve eindwaarde. Voor de winstgevende projecten geldt een risicoprofiel van € 5,5 miljoen. De bloostelling aan de risico's is echter minder. Een deel van de winst moet nog worden genomen, en kan dus een deel van de risico's opvangen binnen de jaarschijf. Echter is een deel van de winsten al genomen, dus daar bestaat een kans op terugboeken. Dit deel bedraagt € 2,5 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.



Per 31 december 2023 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 4,4 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is omschreven in hoofdstuk 5.

Resultaten en risico's basisscenario en zeer slecht scenario
De Monte Carlo-analyse is uitgevoerd op basis van onderstaande gegevens:

Basisscenario										
Type marktrisico	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Uitgiftevertraging (jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentestijging (%)	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengstenstijging (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostenstijging (%)	0	-1	1	1	1	1	1	1	1	1
Zeer slecht scenario										
Type marktrisico	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Uitgiftevertraging (jaar)	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2
Rentestijging (%)	2	2,5	3	1	1	1	1	1	1	1
Opbrengstenstijging (%)	0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Kostenstijging (%)	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1

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

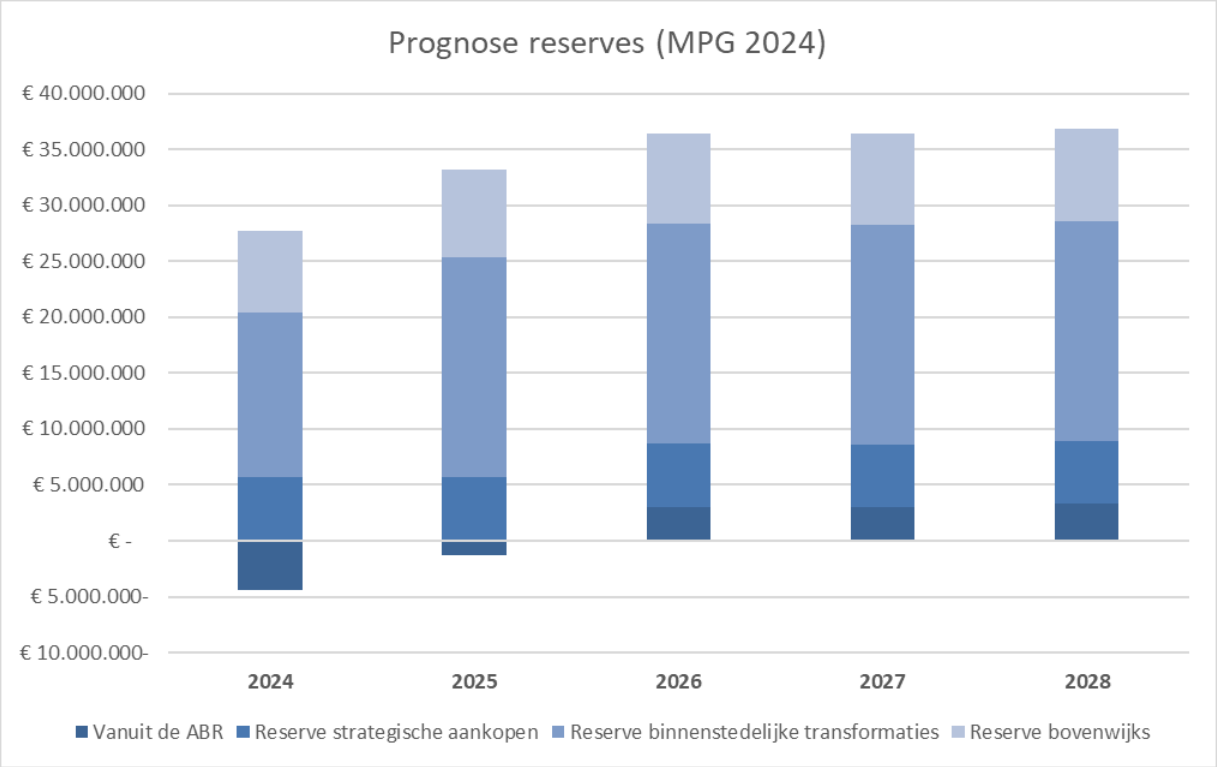
Marktrisico's	Basisscenario	Zeer slecht scenario
Uitgiftevertraging	-208.464	-514.216
Kostenstijging	-156.676	-2.030.161
Opbrengstenstijging	0	-311.900
Rentestijging	-134.487	-394.802
Totaal	**-499.627**	**-3.251.079**

6.4 Kosten IMVA

De gemaakte voorbereidingskosten dekken we direct af in de voorziening IMVA's. IMVA's maken tot aan moment van opening van de grondexploitatie door de raad geen onderdeel uit van het berekende weerstandsvermogen en worden dus ook niet in de doorrekeningen meegenomen. Waar voorheen de kosten ouder dan vijf jaar moesten worden afgeboekt, is dit vanaf 2024 niet meer het geval.

6.5 Reserves

Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. Het hieronder staande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer op basis van die actualisaties, waarbij per staaf de reserves bij elkaar zijn opgeteld. Onder het staafdiagram volgt een beschrijving per reserve. De gehele staaf betreft een optelling van de reservecapaciteit. De stand van de ABR is zoals beschreven nihil. Om deze reden is het vereiste weerstandsvermogen als negatief weergegeven in 2024 en 2025. De totaalstanden voor de jaren eind 2024 tot en met 2027 zijn een inschatting. In de bijlagen treft u een gedetailleerde specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



ABR

Deze algemene reserve vangt afwijkingen ten opzichte van de prognose op en vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Men noemt dit egaliseren. Dit betreft de risico's zoals hiervoor omschreven. De ABR is per 1 januari 2024 nihil. In paragraaf 5.3 is al beschreven hoe dit komt, waarbij uitstel van de winstneming van Vorstengrafdonk de belangrijkste reden is. In 2025 wordt de reserve weer positief, waarna in 2026 en verder de stand verder oploopt. Omdat de ABR in 2024 nul is, is er geen weerstandsvermogen voorhanden. Daarom worden de overige reserves tevens als dekkingsmiddel beschouwd en is daarmee voldaan aan het weerstandsvermogen. Daar waar de ABR algemeen van aard is, zijn de overige reserves geoormerkt voor specifieke doeleinden.

Reserve binnenstedelijke transformaties

Deze reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaven op te vangen. Behalve kosten voor grondexploitaties, kunnen dit ook kosten zijn die niet aan grondexploitaties zijn

toe te rekenen zoals kosten voor openbare ruimte buiten een exploitatiegebied. Deze opgaven kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. De reservestand is eind 2023 € 10,0 miljoen, welk bedrag de afgelopen jaren vanuit de algemene dienst van de gemeente gestort is. Zowel in 2024 als in 2025 is een storting van € 5,0 miljoen in deze reserve voorzien, waarmee deze oploopt tot € 20,0 miljoen.

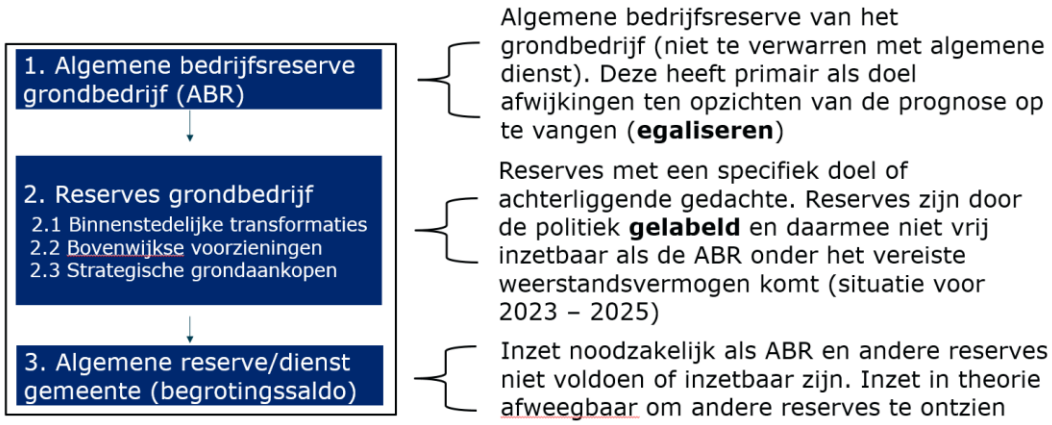
Reserve strategische grondaankopen
Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is tevens dit verschil tijdelijk af te dekken, hoewel dit door gewijzigde verslagleggingsregels minder vaak voorkomt. Ook worden de rentekosten over het aankoopbedrag uit deze reserve betaald. De reserve bedraagt per eind 2023 € 5,7 miljoen.

Reserve bovenwijkse voorzieningen
De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevoed met (vrijwillige) bijdragen uit de ABR, verplichte bijdragen uit de grondexploitaties via de ABR en afdrachten door marktinitiatieven. Dit is geregeld in de Nota kostenverhaal. De stand bedraagt per eind 2023 € 5,9 miljoen.

Reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving
De mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving wordt gevuld vanuit de bovenwijkse netwerkvoorzieningen, evenals zoals vervat in de Nota kostenverhaal. De voeding gebeurt op dezelfde wijze als de reserve bovenwijkse voorzieningen. In 2023 was de eindstand € 0,5 miljoen.

Reserve risico's Heesch West (regionaal bedrijventerrein)
De grondexploitatieberekening van Heesch West wordt gemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. Het is dus geen Osse exploitatie. Op de exploitatie hebben wij zelf een risicoanalyse uitgevoerd. Hierbij worden specifieke uitgangspunten 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 van € 1,7 miljoen aanhouden.

Voorgaande reserves leveren vanuit beleidsmatige optiek de volgende verbeelding op:



6.6 Voorzieningen

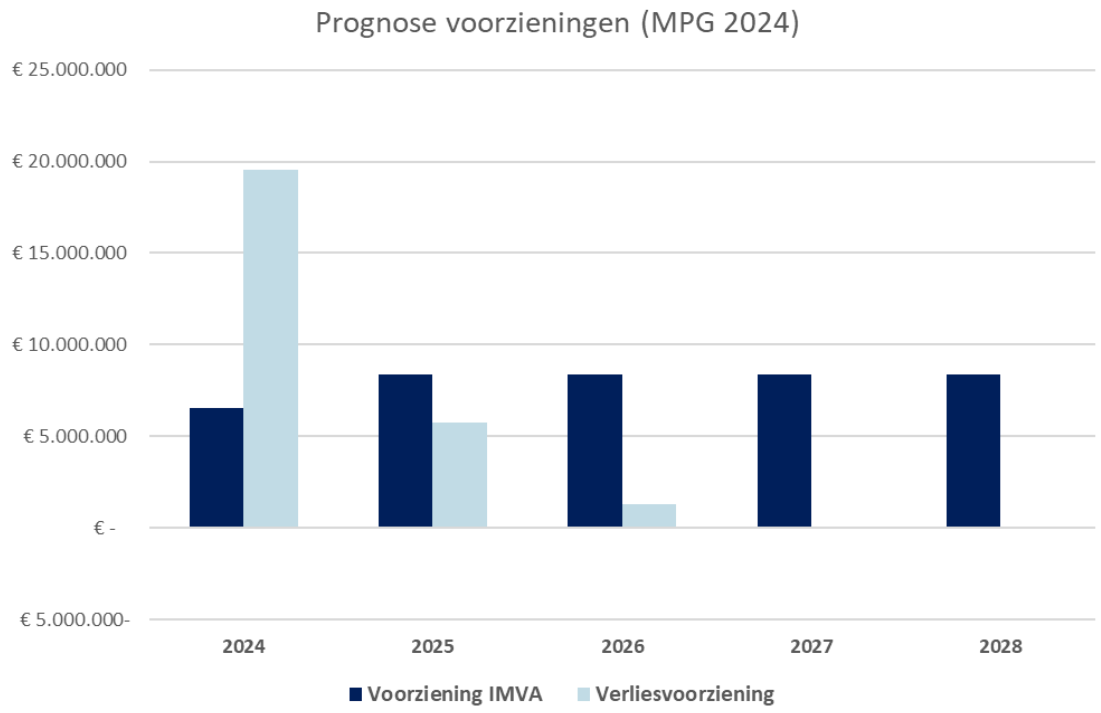
Het onderstaande staafdiagram onderaan deze paragraaf geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Daar waar reserves een raadsbevoegdheid zijn, zijn voorzieningen een collegebevoegdheid. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De eindstand van 2023 betreft de werkelijke stand. De standen voor de jaren 2024 tot en met 2027 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is net als bij de reserves een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. In de bijlagen treft u een gedetailleerde specificatie aan.

Voorziening te verwachten exploitatieverliezen
Dit is een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Verliesvoorzieningen dienen direct genomen te worden. Hierbij wordt aangesloten bij de netto contante waarde, waarbij de voorziening (afgezien van inhoudelijke aanpassingen) elk jaar 2% toeneemt om uiteindelijk bij de eindwaarde aan te sluiten. Door jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties kunnen er elk jaar mu-

taties plaatsvinden. Bij afsluiting van het betreffende complex vindt er pas daadwerkelijk een onttrekking plaats uit de voorziening ter hoogte van het definitieve verlies. De eindstand in 2023 is € 19,6 miljoen. Alleen al het af te sluiten Walkwartier zal in 2024 de voorziening met € 14,2 miljoen laten dalen. In onderstaand diagram is deze voorziening opgeteld bij de volgende voorzieningen.

Voorziening IMVA
Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte voorbereidingskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie. De eindstand in 2023 is € 6,5 miljoen.

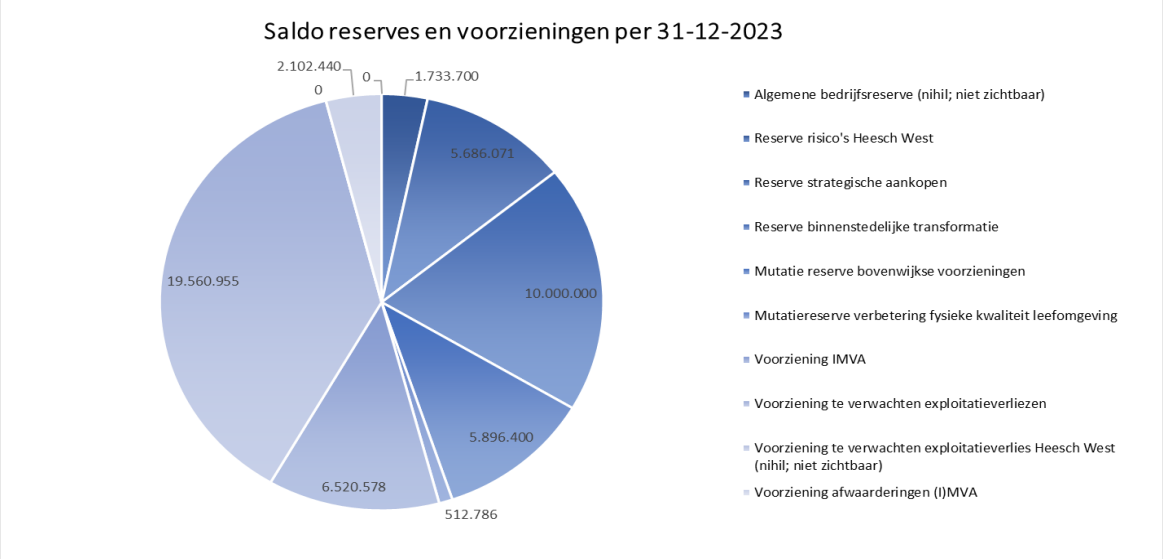
Voorziening afwaarderingen (I)MVA
Deze voorziening geldt voor een tijdelijke correctie op materiële vaste activa ten behoeve van (toekomstige) grondexploitaties. Hierdoor kan de volledige boekwaarde van de activa te zijner tijd ingebracht worden bij een eventuele grondexploitatie. Bij activa waarvan de bestemming verandert, moet de actuele waarde bepaald worden. Indien de actuele waarde duurzaam lager is dan de boekwaarde (aankoopbedrag), dan wordt de waardedaling als verlies ten laste van het resultaat verantwoord. De stand ultimo 2023 bedroeg € 2,1 miljoen.



6.7

Totaaloverzicht reserves en voorzieningen

In totaal beheerde het grondbedrijf eind 2023 voor circa € 52 miljoen aan reserves en voorzieningen. De verdeling is te zien in navolgende cirkeldiagram. In de bijlagen vindt u een uitsplitsing.



7

Grondbedrijf naar de toekomst



7 Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich de komende jaren verder tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken is het nodig om elk jaar een toevoeging van circa 600 woningen te realiseren. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig voor het actuele woningtekort. Het Osse grondbedrijf levert daaraan een sterke bijdrage.

Wij zijn binnen de mogelijkheden constant bezig met financiële optimalisatie. Dit is een doorlopend proces. Met de gestegen bouwkosten en onder druk staande grondprijzen is dit een uitdaging. Om de verkoop van de kavels voor woningen en bedrijven verder te optimaliseren, lopen onder andere de volgende initiatieven:

- Wonen in Oss: Oss kent al enkele jaren een brede samenwerking voor de Osse woningmarkt. Onder de noemer Wonen in Oss werken verschillende partijen samen om de belangen en toekomst van de Osse woningmarkt in kaart te brengen. Het gezamenlijk doel is het versterken van de kracht van het Osse wonen.
- Zelfbouwcoach: wanneer we als gemeente kavels aan particulieren en CPO-groepen verkopen, komt er veel informatie op deze inwoners af. Wij helpen hen in het proces met de gemeente. Hiervoor hebben wij zelfbouwcoaches in dienst.
- Lobby: we versterken onze lobby in de regio en landelijk om onze Osse woonambities uit te dragen. Hierbij willen we optimaal gebruik maken van landelijke fondsen en subsidies.
- Diverse overige acties zijn vastgelegd in de Woonagenda.

De genoemde ambitie en acties gaan verder dan het grondbedrijf alleen. Particulier en projectmatig initiatief draagt immers sterk bij aan onze doelen, hoewel onze rol daar minder sterk sturend is dan binnen de eigen grondexploitaties.

7.1 Gronduitgifte

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een complete stad waarin werken, wonen en recreëren in balans zijn. Hiertoe is de ambitie om in de periode 2020 – 2030 ongeveer 8.500 nieuwe woningen toe te voegen. Circa 600 woningen hiervan vinden plaats binnen actieve grondexploitaties van de gemeente. Dit laat de IMVA's nog buiten beschouwing. Deze plannen zullen een substantiële bijdragen van ongeveer 4.100 woningen leveren.

De locaties voor (nieuwe) bedrijven zijn opgedroogd. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit waarin zowel wordt gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen als naar uitbreidingsmogelijkheden. Hoewel Vorstengrafdonk wordt afgerond, loopt in samenwerking met twee andere gemeenten wel het project Heesch-West.

7.2 Actieve grondpolitiek

Om de ambities op het gebied van voornamelijk woningbouw te realiseren wordt door de gemeente zowel aan inbreidings- als uitbreidingslocaties gewerkt. Om deze woningbouwopgave te realiseren, voert de gemeente een zogenaamd actief grondbeleid.

Bij actief grondbeleid blijft de regie voor de ontwikkeling van locaties bij de gemeente. Het eigendom van de betrokken gronden ligt dan ook bij ons. Hierdoor heeft de gemeente meer of zelfs volledige regie over het resultaat, programma, ruimtelijke kwaliteit, grondprijzen en tempo van de uitbreiding.

Om actief grondbeleid te kunnen voeren, is het van belang dat de gemeente voldoende grondposities behoudt of bemachtigt. Hiervoor is het van belang dat de gemeente de middelen heeft om een actief aankoopbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen realiseren zijn hiervoor binnen het grondbedrijf reserves aanwezig. Uit de reserves dekt de gemeente het eventuele verschil tussen de verwervingskosten en de balanswaardering en eventuele risico's af. De middelen kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor het vormen van een voorziening om een eventuele (toekomstige) afwaardering op te vangen. Bij planmatige aankopen wordt de verwerving in beginsel betaald uit de grondexploitatie of een ander budget dat uw raad ter beschikking heeft gesteld.

Deze grondpolitiek heeft in het verleden niet alleen maatschappelijke meerwaarde, maar ook financiele meerwaarde opgeleverd. Opbrengsten uit projecten zijn opgespaard in reserves om op een later moment te (her)investeren in de gemeente. Deze investeringen zijn het aankopen van grondposities, vastgoed, cofinanciering van infrastructuur of maatschappelijke ontwikkelingen. De reserves worden daarmee ingezet om de onrendabele top op te vangen.

7.3 Veranderende economische omstandigheden

Na beperkte woningprijsdalingen in met name 2022 en begin 2023 trekt de woningmarkt weer aan. Dit gaat gepaard met een hogere hypotheekrente. Niettemin stijgen de lonen en daarmee tevens de

leenruimte. Mede hierom houdt men er rekening mee dat de woningprijzen weer gaan stijgen tot 5% in 2024. Dit ondanks een relatief negatief sentiment. Nu de woningprijzen sinds de tweede helft van 2023 weer stijgen en de rente stabiliseert, zal vermoedelijk het vertrouwen weer toenemen. Dit wordt versterkt door een hoge vraag en een krap aanbod.

De plan- en aannemerkosten zijn na forse stijgingen de afgelopen jaren verhoudingsgewijs aan het stabiliseren. De materiaalprijzen stijgen nog slechts beperkt of dalen zelfs, met name door terugvallende vraag en genormaliseerde energieprijzen. De sector kampt echter wel met een personeelstekort met bovengemiddelde loon- en daarmee prijsstijgingen tot gevolg. Echter, de enorme prijsstijgingen die we sinds 2022 zagen zijn naar verwachting voorbij.

De grondprijzen in Nederland zijn al wat langere tijd min of meer stabiel. Ook in Oss was de grondprijswijziging conform de grondprijsbrief de afgelopen jaren ook nihil of relatief beperkt. De hogere rentelasten en overheidsingrijpen hebben gezorgd voor onzekerheid bij beleggers. Omdat geen forse rentestijgingen meer voorzien zijn, lijkt het sentiment wat te gaan verbeteren. Bij de overheid en onderzoeks- en adviesbureaus heerst daarentegen blijvende personeelskrapte. Dit veroorzaakt een stijging in de VTU- en plankosten en gelet op de bouwopgave in het land wordt hier niet snel een verandering voorzien.

Voorgaande heeft geen positieve invloed op de ABR, omdat de kosten sterker stegen en stijgen dan de inkomsten uit kavelverkopen.

7.4 Nota kostenverhaal

In december 2021 heeft uw raad de Nota kostenverhaal vastgesteld. Deze nota hield wat betreft terminologie al rekening met de komst van de inmiddels vigerende Omgevingswet. In deze beleidsregel wordt geregeld dat er fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen plaatsvinden. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. In 2023 zijn de bovenwijkse- en netwerkvoorzieningen gevuld vanuit de grondexploitaties. Bij de bovenwijkse voorziening ging dit om een bedrag van € 217.000 en bij de bovenwijkse netwerkvoorzieningen om een bedrag van € 184.000, tezamen bovenwijkse € 401.000. Ander onderdeel van de Nota kostenverhaal is het verhalen van de plankosten (oftewel ambtelijke kosten) die wij maken voor een project van derden. Dit verloopt buiten het grondbedrijf om. Daarnaast bestaan er de Nota's grondbeleid en grondprijsbeleid. De laatste nota regelt de grondprijzen die wij binnen en buiten het grondbedrijf hanteren. Jaarlijks wordt dit vertaald naar een zogenaamde Grondprijsbrief met daarin onder meer de kavelprijzen.

8

Wijzigingen na balansdatum



8 Wijzigingen na balansdatum

De grondexploitaties worden geactualiseerd naar ijkdatum 31 december 2023. Echter, soms zijn er tussen die datum en het opmaken van voorliggend document wijzigingen die substantieel (financieel en/of inhoudelijk) afwijken van de eerdere uitgangspunten. Deze wijzigingen na balansdatum en/of niet uit de balans blijkende verplichtingen dienen tekstueel te worden gemeld.

8.1. Koornstraat – Begijnenstraat

In 2013 heeft de gemeente Oss een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Bouwbedrijf Berghege over de ontwikkeling van Fratershof/Fraterspark. Tot heden is uitsluitend deelontwikkeling, namelijk het huidige kantoor Bouwbedrijf Berghege, gerealiseerd waarbij het achterliggende terrein als tijdelijk parkeerterrein is ingericht. Mede door de beschikbaarheid van de Sint Nicolaasschool eind 2024 is de stedenbouwkundige invulling voor Fraterspark herzien. Het betrekken van deze achterblijvende locatie bij de planontwikkeling leidt tot een integrale en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het historische gebied Fraterspark.

Op 7 maart 2024 heeft uw raad de Ontwikkelvisie Fraterspark vastgesteld. Met dit besluit is eveneens ingestemd om het plangebied Fraterspark te vergroten en dit toe te voegen aan de grondexploitatie Koornstraat – Begijnenstraat. Door het vaststellen van de ontwikkelvisie zijn de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Fraterspark vastgesteld. Op basis van deze kaders en randvoorwaarden worden de gesprekken heropend met Berghege met doel om te komen tot ontwikkel en financiële afspraken. Nadat deze afspraken gemaakt zijn worden middels een separaat raadsvoorstel de financiële consequenties in beeld gebracht voor de grondexploitatie Koornstraat – Begijnenstraat en ter besluitvorming aangeboden.

8.2. Amsteleind

Voor de uitvoering van het project Amsteleind en de structuurvisie Oss-West heeft uw raad eind 2023 besloten om een grondpositie te verwerven. Voor Amsteleind zijn twee voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld (IMVA's Klein Amsteleind en Groot Amsteleind). De verwerving wordt opgenomen onder de post MVA in 2024. Deze kosten worden ingebracht binnen de nog te activeren grondexploitaties van Groot en Klein Amsteleind.

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. Voor de toekomst zijn ruim 600 woningen voorzien.

Lopende grondexploitaties	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
Gronduitgifte in aantal kavels	221	126	208	150	115	162
80110 Bergoss & Sheddaken						
80120 Koornstraat Begijnenstraat			108			
80140 Elzeneind Slowcare			25			
80190 Centrumplan Berghem	40					
80200 Talentencampus Oss		74		91		
80220 Megen Zuid						
80230 Groenstraat Haren			5	2		
80240 De Kolk Ravenstein						
80260 Wal Kwartier Oss	135					
80310 Piekenhoef	1					
80330 Wilgendaal 2-4	7	52				
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat			21			
80520 Horzak- Noord			1			
80530 Oijense Zij Noord	25		2			
80590 Restcomplex woningbouw						
81120 Centrumplan Lith			10			
81140 Dorpshart Oijen						
81400 Lith Oost	12					
81420 Liesdaal 2 en 3	1		31	5	12	20
82340 Den Herd Geffen			5			
82350 Leiweg 3 Geffen				6		
82360 Heesterseweg Geffen				6	2	
82370 Uitbreiding t'Veld Geffen				40	101	142

Naast de lopende grondexploitaties zijn er ook projecten in voorbereiding (IMVA's). Dit zijn nog zachte plannen waar nu aan gewerkt wordt. Het verwachte totaalbedrag ruim 4.100 kavels of appartementen.

IMVA	2024	2025	2026	2027	2028 en verder
Gronduitgifte in aantal kavels	0	223	411	488	3.015
80130 Marsna Casella			3	3	3
80440 Voormalig belastingkantoor		198			
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid			201	215	96
80540 Klein Amsteleind			150	200	400
80550 Sportpark Marcharen				20	36
80560 Groot Amsteleind					2.250
81150 Hooghuis Ravenstein		25			
81160 Vidi Reo			7		
81460 Stationskwartier Ravenstein			50	50	230

II. Details verkopen – industrie

Industriegrond
In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industrie-grond van de afgelopen twee jaren en de prognose voor 2024 en de komende jaren.

Industrieterreinen		2022	2023	2024	2025	2026 en verder
	Gronduitgifte in m2	3.650	0	49.517	6.045	0
80290	Winkelcentrum De Ruwert	514				
80310	Piekenhoef	3.650		3.000		
80620	De Geer Oost-Zuid					
80630	Vorstengrafdonk			46.517		
80720	Crematorium Oss				6.045	

III. Boekwaarden complexen

Hieronder zijn de boekwaarden inzichtelijk. Zoals eerder vermeld betreft dit het saldo van inkomsten en uitgaven. Een positief bedrag betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn en een negatief bedrag betekent dat er meer opbrengsten zijn dan kosten.

Beheercomplexen (niet zijnde BIE)

Boekwaarde Beheercomplexen	1 januari 2023	mutatie 2023	31 december 2023
Verhuurde gronden en gebouwen	274.530		274.530
Beheerscomplexen	7.394.275		7.394.275
Erfpachtsgronden industrieterreinen	21.340.332	1.275.133	22.615.465
Erfpachtsgronden woningbouw	8.076.993	-504.713	7.572.280
Totaal	37.086.130	770.420	37.856.550

IMVA

Boekwaarde IMVA	1 januari 2023	mutatie 2023	31 december 2023
6810090 herstructureringsplannen			
80130 Marsna Casella	2.466	28.562	31.028
80440 vm belastingkantoor	688.021	281.852	969.873
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid	333.949	261.139	595.088
81150 Hooghuis Ravenstein	97.693	66.348	164.042
81160 Vidi Reo	24.028	2.438	26.466
6810090 woningbouwcomplexen			
80540 Klein Amsteleind	1.044.348	408.167	1.452.515
80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen	202.886	248.542	451.428
80560 Groot Amsteleind	1.147.328	830.177	1.977.506
81460 Stationskwartier Ravenstein	401.248	451.387	852.635
Totaal	3.941.968	2.578.611	6.520.578

Heesch-West

Boekwaarde Heesch-West	1 januari 2023	mutatie 2023	31 december 2023
6810090 industrieterreinen			
Heesch-West*	24.284.498	1.035.745	25.320.243
Totaal	24.284.498	1.035.745	25.320.243

** betreft voorlopig cijfer zijnde aandeel Oss (30%) in intergemeentelijk project (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)*

BIE

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		1 januari 2023	mutatie 2023	31 december 2023
6320010	herstructureringsplannen			
80110	Bergoss	190.044	-190.045	-1
80120	Koornstraat	425.887	149.055	574.942
80140	Elzeneind-Slowcare	-2.396	1.021	-1.375
80190	Centrumplan Berghem	-2.710.585	562.355	-2.148.230
80200	Talentencampus Oss	960.808	-649.127	311.681
80220	Megen Zuid	-212.748	212.748	
80230	Groenstraat Haren	282.786	32.736	315.522
80240	De Kolk Ravenstein	-107.206	107.206	
80260	GREX Wal Kwartier	13.101.216	425.063	13.526.279
80290	De Ruwert	119.424	242.493	361.917
80430	Kapelaan Nausstraat	1.295.614	70.039	1.365.653
81120	Centrumplan Lith	818.470	151.997	970.467
81140	Dorpsplan Oijen	-34.047	6.583	-27.464
	subtotaal	*14.127.267*	*1.122.124*	*15.249.391*
6820000	woningbouwcomplexen			
80310	Piekenhoef	1.697	429.061	430.758
80330	Wilgendaal 2-4	632.520	-2.809.193	-2.176.673
80520	Horzak- Noord	-1.206.093	1.203.181	-2.912
80530	Oijense Zij	-9.801.319	992.167	-8.809.152
80590	Restcomplex woningbouw			
81400	Lith Oost	-1.360.662	1.114.138	-246.524
81420	Liesdaal 2 en 3	754.890	909.923	1.664.813
82340	Den Herd Geffen	169.742	27.465	197.207
82350	Leiweg 3 Geffen	953.975	33.713	987.688
82360	Heesterseweg Geffen	1.569.890	135.421	1.705.311
82370	't Veld Geffen	3.547.633	1.475.913	5.023.546
	subtotaal	*-4.737.728*	*3.511.789*	*-1.225.939*
632000	industrieterreinen			
80620	De Geer Oost-Zuid	-177.064	177.064	
80630	Vorstengrafdonk	4.334.524	424.049	4.758.573
80720	Crematorium Oss	740.688	14.502	755.190
	subtotaal	*4.898.148*	*615.615*	*5.513.763*
Totaal		14.287.687	5.249.528	19.537.215

Totaal grondbedrijf	18.229.655	9.634.304	89.234.587

Totaal grondbedrijf	79.600.283	9.634.304	89.234.587
Heesch-west	24.284.498	1.035.745	25.320.243
Totaal excl. Heesch-west	55.315.785	8.598.559	63.914.344

IV. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst- en verliesnemingen van projecten momenteel tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor bij voorbaat een verliesvoorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen, welke gaandeweg in de ABR vloeien.

		Gerealiseerd	Prognose				
	Project Naam	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028 e.v.**
62401 Herstructureringsplannen							
80110	Bergoss	-204.812	-	-	-	-	-
80120	Koornstraat Begijnenstraat	-	-	-388.920	-	-	-
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	-30.079	403.354	-	-	-	-
80190	Centrumplan Berghem	514.508	73.851	49.512	-	-	-
80200	Talentencampus	-	-	-2.782.327	-	-	-
80220	Megen Zuid	206.317	-	-	-	-	-
80230	Groenstraat haren	-	-	-71.660	-	-	-
80240	De Kolk Ravenstein	146.826	-	-	-	-	-
80260	Wal Kwartier	-	-14.199.537	-	-	-	-
80290	Winkelcentrum De Ruwert	0	-	-	-961.244	-	-
80430	Kapelaan Nausstraat	-	-	-582.471	-	-	-
81120	Centrumplan Lith	-	-	-710.001	-	-	-
81140	Dorpsplan Oijen	-	33.385	-	-	-	-
	Subtotaal	*632.761*	*-13.688.946*	*-4.485.867*	*-961.244*	-	-
62201 Woningbouwcomplexen							
80310	Piekenhoef	310.551	525.542	-	-	-	-
80330	Wilgendaal 2 Herpen	764.605	310.502	227.468	-	-	-
80520	Horzak-noord	846.874	19.511	-	-	-	-
80530	Oijense Zij Noord	99.521	663.897	2.440.570	-	-	-
80590	Restant complexen	0	-	-	-	-	-
81400	Lith Oost	854.180	22.408	-	-	-	-
81420	Liesdaal 2 en 3	390.317	405.221	186.060	393.568	259.108	1.136.280
82340	Den Herd Geffen	-	325.664	31.046	-	-	-
82350	Leiweg 3 Geffen	-	-	-	-337.218	-	-
82360	Heesterseweg Geffen	-	-	-	1.169	-	-
82370	Uitbreiding t'Veld Geffen	17.900	5.707	466.624	393.653	847.426	1.692.341
	Subtotaal	*3.283.948*	*2.278.452*	*3.351.767*	*451.173*	*1.106.534*	*2.828.621*
62302 Industrieterreinen							
80620	De Geer oost-zuid	176.604	-	-	-	-	-
80630	Vorstengrafdonk	121.408	2.937.811	-	-	-	-
80720	Crematorium Oss	-	-	-59.312	-	-	-
	Subtotaal	*298.012*	*2.937.811*	*-59.312*	-	-	-
	Totaal	**4.214.721**	**-8.472.683**	**-1.193.411**	**-510.071**	**1.106.534**	**2.828.621**
	Totaal winstneming	4.449.611	5.726.854	3.401.280	788.390	1.106.534	2.828.621
	Totaal verliesvoorziening	-234.891	-14.199.537	-4.594.691	-1.298.461	0	0

V. Totaalresultaat (eindwaarde)

De eindwaarde is de totale winst of verlies van een plan bij afsluiting in de toekomst, gebaseerd op alle inkomsten en uitgaven, maar ook rente en indexen voor de inkomsten en uitgaven. Hier zijn de verschillen tussen het Najaarsbericht en voorliggend MPG weergegeven.

Totaalresultaat - Eindwaarde	Najaarsbericht 2023 Begroting 2024	MPG 2024 Jaarrekening 2023	Verschil
6320010 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-5.280.935	-5.282.520	-1.584
80120 Koornstraat Begijnenstraat	-577.451	-625.313	-47.862
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	1.122.215	1.119.103	-3.112
80190 Centrumplan Berghem	-5.133.882	-4.483.993	649.889
80200 Talentencampus	-2.438.396	-2.782.327	-343.931
80220 Megen Zuid	-969.754	-973.278	-3.524
80230 Groenstraat Haren	-1.009.492	-989.674	19.818
80240 De Kolk Ravenstein	144.818	201.495	56.677
80260 Walkwartier	-14.197.338	-14.199.537	-2.199
80290 Winkelcentrum De Ruwert	-799.487	-961.243	-161.756
80430 Kapelaan Nausstraat	-463.867	-582.471	-118.604
81120 Centrumplan Lith	-1.484.233	-1.413.979	70.254
81140 Dorpsplan Oijen	-2.042.700	-1.980.421	62.279
subtotaal	*-33.130.504*	*-32.954.159*	*176.345*
		-	
6820000 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	28.340.102	28.242.913	-97.189
80330 Wilgendaal 2	2.127.881	2.177.242	49.361
80520 Horzak Noord	849.167	1.677.620	828.453
80530 Oijense Zij Noord	5.761.019	5.122.960	-638.060
80590 Restantcomplexen	575.505	575.505	0
81400 Lith Oost	85.976	952.030	866.054
81420 Liesdaal 2 en 3	1.462.807	3.038.318	1.575.511
82340 Den Herd Geffen	256.461	356.710	100.249
82350 Leiweg, Geffen	-271.672	-337.218	-65.545
82360 Heesterseweg, Geffen	31.396	1.169	-30.227
82370 Uitbreiding 't Veld Geffen	2.829.025	3.429.043	600.018
subtotaal	*42.047.667*	*45.236.292*	*3.188.625*
		-	
632000 industrieterreinen			
80620 De Geer oost-zuid	12.354.598	12.377.208	22.610
80630 Vorstengrafdonk	32.834.935	32.852.263	17.328
80720 Crematorium Oss	-57.513	-59.312	-1.799
subtotaal	*45.132.020*	*45.170.160*	*38.140*
TOTAAL	**54.049.183**	**57.452.293**	**3.403.110**

Wat betreft de waarden geldt het volgende:

- Een negatief bedrag betekent dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, oftewel een verlies met bijbehorende verliesvoorziening ter afdekking bij voorbaat; en
- Een positief bedrag betekent dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, oftewel een winst met bijbehorende winstneming gedurende de looptijd.

Wat betreft de verschillen geldt het volgende:

- Een negatief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij het Najaarsbericht verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij voorliggend MPG; en
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij het Najaarsbericht verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij voorliggend MPG.

In de losse projectbladen is per exploitatie zichtbaar hoe de verschillen zijn ontstaan. Derhalve staan de (grote) verschillen hier niet meer uitgeschreven.

VI. Totaaloverzicht verloop reserves en voorzieningen

			2023			2024			2025			2026			2027			2028			2029			2030			
			beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																											
1	**Algemene bedrijfsreserve (740002)**		**3.679.554**	**40.107**	**-3.719.661**			**3.076.307**	**3.076.307**	**55.374**	**2.761.323**	**5.893.004**	**106.074**	**418.796**	**6.417.874**	**121.940**	**877.557**	**7.417.370**	**140.930**	**1.293.925**	**8.852.225**	**168.192**	**556.758**	**9.577.175**	**181.966**	**165.192**	**9.924.333**
	1.1	Winstnemingen woningbouw			3.283.948			2.278.452			3.351.767			788.390			1.106.534			1.405.010			668.138			166.654	
	1.2	Winstnemingen herstructurering			837.572			510.591			49.512																
	1.3	Winstnemingen industrie			298.012			2.937.811																			
	1.4	Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-212.376																						
	1.5	Bijstelling voorziening IMVA			-2.578.611			-1.862.782																			
	1.6	Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk.			106.199																						
	1.7	Campagne "Wonen in Oss"						-2.500																			
	1.8	Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School			-1.710.000																						
	1.9	Kosten reeds afgesloten complexen																									
	1.10	Onttrekking Vennootschapsbelasting (VPB)			-819.058																						
	1.11	Storting reserve strategische aankopen																									
	1.12	Afroming overschot ABR naar reguliere begroting			-2.174.429																						
	1.13	Ontwikkeling Kapelaan Nausstraat (bouw realisatieovereenkomst)			-94.500																						
	1.14	Taskforce versnelling woningbouw			-107.946																						
	1.15	Nota kostenverhaal			-401.349			-938.141			-492.834			-222.472			-81.855			-111.085			-111.380			-1.463	
		Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240)			-217.074			-546.772			-273.459			-54.284			-20.430			-29.185			-28.018				
		Afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen (6210250)			-184.275			-391.369			-219.375			-168.188			-61.425			-81.900			-83.363			-1.463	
	1.16	Rentekosten grondaankoop het Brand			-147.123			-147.123			-147.123			-147.123			-147.123										
	1.17	Bijdrage vanuit de reserve binnenstelijke transformaties voor VM belastingkantoor						300.000																			
	aan/uit	Minimale stand ABR op basis van Monte Carlo	3.925.268			4.408.355			4.406.879			2.870.462			2.870.462			3.427.524			4.141.523			4.525.455			2.614.674
		Afroming aan/uit zetten																									
		Totaal bedrijfsreserves	**3.679.554**	**40.107**	**-3.719.661**			**3.076.307**	**3.076.307**	**55.374**	**2.761.323**	**5.893.004**	**106.074**	**418.796**	**6.417.874**	**121.940**	**877.557**	**7.417.370**	**140.930**	**1.293.925**	**8.852.225**	**168.192**	**556.758**	**9.577.175**	**181.966**	**165.192**	**9.924.333**
Overige reserves																											
2	**Reserve risico's Heesch West (742030)**		**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**			**1.733.700**
3	**Reserve strategische aankopen (742027)**		**5.707.126**		**-21.055**	**5.686.071**		**-21.055**	**5.665.016**		**-21.055**	**5.643.961**		**-21.055**	**5.622.906**		**-21.055**	**5.601.851**			**5.601.851**			**5.601.851**			**5.601.851**
	3.1	Storting vanuit ABR (afroming 2022)																									
	3.2	Rente gronden Ravenstein			-16.574			-16.574			-16.574			-16.574			-16.574										
	3.3	Rente grondaankoop 2022 Brandstraat			-4.481			-4.481			-4.481			-4.481			-4.481										
4	**Reserve binnenstedelijke transformatie (742046)**		**10.000.000**			**10.000.000**		4.700.000	**14.700.000**		5.000.000	**19.700.000**			**19.700.000**			**19.700.000**			**19.700.000**			**19.700.000**			**19.700.000**
4.1	Reguliere storting vanuit Programmabegroting 2023-2026							5.000.000			5.000.000																
	4.2	Mutatie naar de ABR ivm vm belastingkantoor						-300.000																			
5	**Mutatie reserve bovenwijkse voorzieningen (742047)**		**3.504.898**		**2.391.503**	**5.896.401**		**546.772**	**6.443.173**		**273.459**	**6.716.632**		**54.284**	**6.770.916**		**20.430**	**6.791.345**		**29.185**	**6.820.530**		**28.018**	**6.848.548**			**6.848.548**
	5.1	Storting vanuit ABR (afroming 2022)			**2.174.429**																						
	5.2	Afdracht bovenwijkse voorzieningen (6210240)			217.074			546.772			273.459			54.284			20.430			29.185			28.018				
	5.2.1	GREX			217.074			546.772			273.459			54.284			20.430			29.185			28.018				
	Mutatie reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving (742048)		**328.511**		**184.275**	**512.786**		**391.369**	**904.155**		**219.375**	**1.123.530**		**168.188**	**1.291.718**		**61.425**	**1.353.143**		**81.900**	**1.435.043**		**83.363**	**1.518.405**		**1.463**	**1.519.868**
	5.1	Afdracht bovenwijkse netwerkvoorzieningen (6210250)			184.275			391.369			219.375			168.188			61.425			81.900			83.363			1.463	
	5.1.1	GREX			184.275			391.369			219.375			168.188			61.425			81.900			83.363			1.463	
		Totaal overige reserves	**21.274.235**		**2.554.723**	**23.828.958**		**5.617.086**	**29.446.044**		**5.471.779**	**34.917.823**		**201.417**	**35.119.240**		**60.800**	**35.180.039**		**111.085**	**35.291.124**		**111.380**	**35.402.504**		**1.463**	**33.884.099**
Voorzieningen																											
6	**Voorziening IMVA (750007)**		**3.941.968**		**2.578.611**	**6.520.579**		**1.862.782**	**8.383.361**			**8.383.361**			**8.383.361**			**8.383.361**			**8.383.361**			**8.383.361**			**8.383.361**
	6.1	- Bijstelling MPG ten laste van de ABR			2.578.611			1.862.782																			
		- Bijstelling plankosten bestaande IMVA's																									
	6.2	- Correctie voorziening																									
	6.3	- Afboeking voorziening IMVA																									
7	**Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (750009)**		**19.169.991**	**383.400**	**7.564**	**19.560.955**	**391.219**	**-14.199.537**	**5.752.637**	**115.053**	**-4.594.691**	**1.272.999**	**25.460**	**-1.298.461**	**-2**	**-0**		**-2**	**-0**		**-2**	**-0**		**-2**	**-0**		**-2**
	80110	Bergoss	569.066	11.381	-375.636																						
	80110	Bergoss (extra mutatie)			-204.812																						
	80120	Koornstraat Begijnenstraat	329.132	6.583	38.104			7.476			7.626	-388.920															
	80190	centrumplan Berghem	13.658	273	-13.931																						
	80200	Talentencampus	2.094.003	41.880	538.403			53.486			54.555	-2.782.327															
	80230	groenstraat haren	99.312	1.986	-32.421			1.378			1.405	-71.660															
	80260	Wal Kwartier	13.629.057	272.581	19.477			278.422	-14.199.537																		
	80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	820.112	16.402	69.287			18.116			18.478			18.848	-961.244												
	80430	Kapelaan Nausstraat	562.650	11.253	-14.051			11.197			11.421	-582.471															
	80720	Crematorium Oss	45.427	909	10.673			1.140			1.163	-59.312															
	81120	Centrumplan Lith	733.339	14.667	-65.574			13.649			13.922	-710.001															
	81140	Dorpsplan Oijen	51.838	1.037	-52.875																						
	82350	Leiweg 3 Geffen	181.170	3.623	132.974			6.355			6.482			6.612	-337.218												
	82360	Heesterseweg Geffen	41.228	825	-42.052																						
8	**Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (750011)**																										
	8.1	- Aanvulling 2022																									
	8.2	- Uitbetaling voorziening aan GR																									
9	**Voorziening Afwaarderingen (I)MVA (750008)**		**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**			**2.102.440**
	9.1	Strategische gronden Ravenstein																									
	9.2	Hooghuis Ravenstein (gebouw)																									
		Totaal voorzieningen	**25.214.398**	**383.400**	**2.586.175**	**28.183.974**	**391.219**	**-12.336.754**	**16.238.438**	**115.053**	**-4.594.691**	**11.758.800**	**25.460**	**-1.298.461**	**10.485.799**	**-0**		**10.485.799**	**-0**		**10.485.799**	**-0**		**10.485.799**	**-0**		**10.485.799**
Totaal generaal Grondbedrijf			**50.168.187**	**423.507**	**1.421.238**	**52.012.932**	**391.219**	**-3.643.361**	**48.760.790**	**170.427**	**3.638.411**	**52.569.627**	**131.534**	**-678.249**	**52.022.912**	**121.940**	**938.356**	**53.083.208**	**140.930**	**1.405.010**	**54.629.148**	**168.192**	**668.138**	**55.465.478**	**181.966**	**166.654**	**54.294.230**

Bijlage II

Achtergrond risicobeheer



Bijlage II: Achtergrond risicobeheer

Deze bijlage vormt achtergrondinformatie bij hoofdstuk 7.

Bandbreedtes bij de 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 49% 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 bijvoorbeeld infrastructurele werken worden geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte, bijvoorbeeld 5% meer of minder.

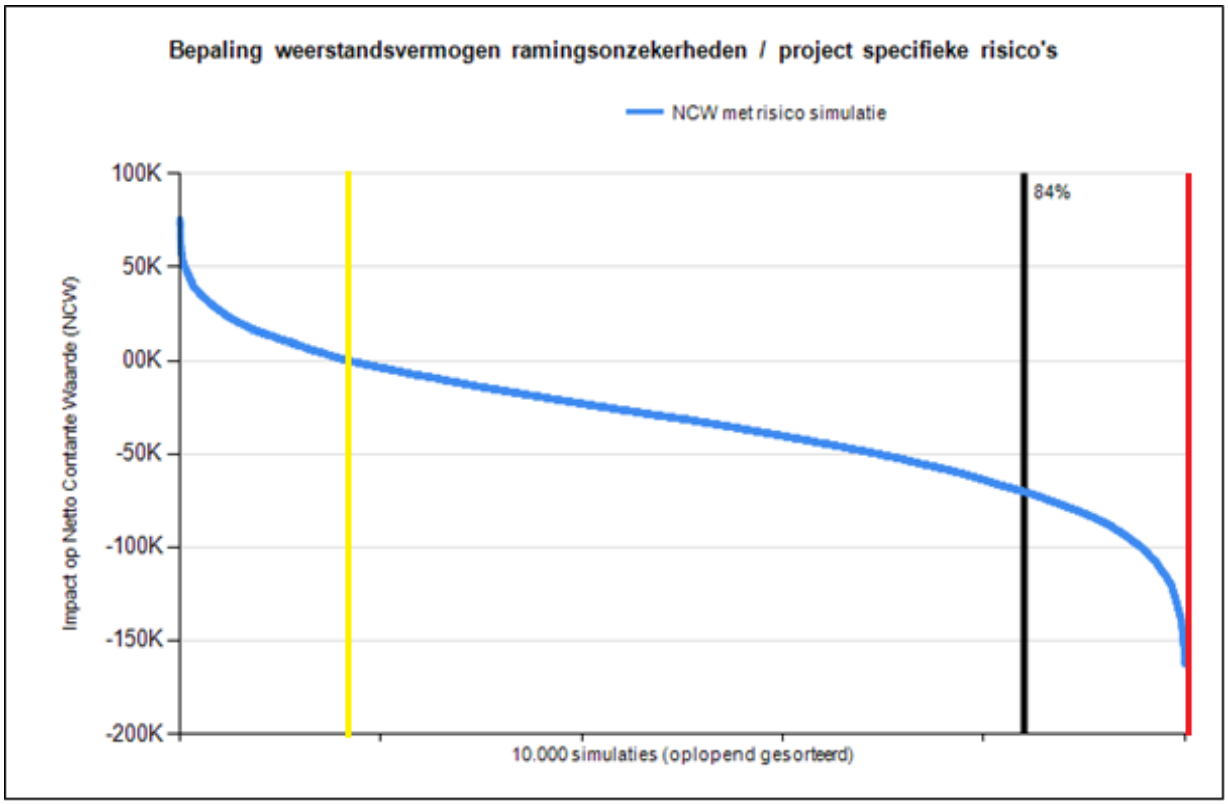
Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald op basis van de huidige uitgangspunten. Dit percentage kan in de toekomst wijzigen.

Monte Carlo-methode

Het maximale risicoprofiel wordt bepaald 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 de risicoreservering.

Een goede methode daarentegen om te bepalen hoe hoog het risicoprofiel is, is de Monte Carl-methode. Deze methode is een simulatietechniek waarbij grondexploitatie niet één keer, maar 10.000 keer digitaal 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 verkrijgt men uitkomsten van 10.000 scenario's in beeld. De theorie geeft vervolgens aan dat 84% van alle simulaties moet kunnen worden afgedekt voor een goede risicobeheersing. In het volgende diagram is de werking zichtbaar:



Voorgaand 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 ongeveer 1.900 simulaties tot een positiever resultaat dan waar nu vanuit wordt gegaan in de grondexploitatie (gele lijn). In het

slechtste scenario (simulatie 10.000) is het resultaat in dit voorbeeld circa € 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 ongeveer € 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:

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,17%	1,80%	1,80%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Basisscenario										
Type marktrisico	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Uitgiftevertraging (jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentestijging (%)	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengstenstijging (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostenstijging (%)	0	-1	1	1	1	1	1	1	1	1
Zeer slecht scenario										
Type marktrisico	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Uitgiftevertraging (jaar)	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2
Rentestijging (%)	2	2,5	3	1	1	1	1	1	1	1
Opbrengstenstijging (%)	0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Kostenstijging (%)	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1

Daarnaast is per project gekeken naar de specifieke risico's en bandbreedtes. Deze worden in de volgende tabel per project weergegeven. De bandbreedtes hangen af van de geraamde kosten, ervaringen bij andere projecten, de looptijd van een project, de gesloten overeenkomsten enzovoorts en variëren per project. In de regel hanteren we onderstaande bandbreedte bij de volgende exploitatieposten:

- Plan- en onderzoekskosten — minimaal 0% - maximaal 20%
- Verwervingen — minimaal 0% - maximaal 10%
- Openbare werken — minimaal -10% - maximaal 20%
- Sanering — minimaal 0% - maximaal 10%
- Verkopen — minimaal -5% - maximaal 5%

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 31 december 2023.

nummer	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
80110	Bergoss	€ 204.812-			
80120	Koornstraat Begijnenstraat	€ 388.920-	€ 214.913-	€ 214.913-	€ -
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	€ 373.275	€ 36.040-	€ -	€ 36.040-
80190	centrumplan Berghem	€ 637.872	€ 221.426-	€ -	€ 221.426-
80200	Talentencampus	€ 2.782.327-	€ 877.947-	€ 877.947-	€ -
80220	Megen Zuid	€ 206.317			
80230	groenstraat haren	€ 71.660-	€ 100.986-	€ 100.986-	€ -
80240	De Kolk Ravenstein	€ 146.826			
80260	Wal Kwartier	€ 14.199.537-	€ 20.096-	€ 20.096-	€ -
80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	€ 961.243-	€ 102.084-	€ 102.084-	€ -
80310	Piekenhoef	€ 836.093	€ 117.195-	€ -	€ 117.195-
80330	Wilgendaal 2 Herpen	€ 1.302.575	€ 711.112-	€ -	€ 711.112-
80430	Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex	€ 582.471-	€ 119.747-	€ 119.747-	€ -
80520	horzak-noord	€ 866.385	€ 40.044-	€ -	€ 40.044-
80530	Oijense Zij Noord	€ 3.203.988	€ 879.426-	€ -	€ 879.426-
80590	restant complexen	€ 0	€ -	€ -	€ -
80620	de geer oost-zuid	€ 176.604			
80630	vorstengrafdonk	€ 3.059.219	€ 572.381-	€ -	€ 572.381-
80720	Crematorium Oss	€ 59.312-	€ 50.893-	€ 50.893-	€ -
81120	Centrumplan Lith	€ 710.001-	€ 56.319-	€ 56.319-	€ -
81140	Dorpsplan Oijen	€ 33.385	€ 3.856-	€ -	€ 3.856-
81400	Lith Oost	€ 876.588	€ 66.309-	€ -	€ 66.309-
81420	Liesdaal 2 en 3	€ 2.770.554	€ 850.677-	€ -	€ 850.677-
82340	Den Herd Geffen	€ 356.710	€ 55.870-	€ -	€ 55.870-
82350	Leiweg 3 Geffen	€ 337.218-	€ 130.226-	€ 130.226-	€ -
82360	Heesterseweg Geffen	€ 1.169	€ 261.240-	€ 260.071-	€ 1.169-
82370	Uitbreiding t'Veld Geffen	€ 3.423.651	€ 1.957.909-	€ -	€ 1.957.909-

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 7,4 miljoen. Als gevolg van de berekende risico's kunnen twee situaties gaan ontstaan:

1. Het berekende risico doet zich voor in een project met een negatief resultaat of zorgt ervoor dat dit projectresultaat negatief wordt. Kortom als de risico's zich voordoen, leidt dit tot een extra verliesneming. In onze berekening gaat dat om een bedrag van € 1,9 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, maar het eindresultaat blijft echter positief. Het gaat hier om een bedrag van € 5,5 miljoen. De bloostelling aan de risico's is echter minder. Een deel van de winst moet nog worden genomen, en kan dus een deel van de risico's opvangen binnen de jaarschijf. Echter is een deel van de winsten al genomen, dus daar bestaat een kans op terugboeken. Dit deel bedraagt € 2,5 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per 31 december 2023 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 4,4 miljoen (1,9+2,5).

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, moet direct het verlies genomen worden als een exploitatie negatief wordt. Dit bedrag moeten we dus altijd gereserveerd houden in de ABR, mocht zich het risico voordoen.

Daarnaast kan het zijn dat risico's een positieve grondexploitatie minder positief maken. 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. Dit omdat het project zich in beginsel kan bedruipen.

Voordoen risico's
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 voordoen. 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 het benodigde weerstandsvermogen.

Bijlage III

Projectbladen (vertrouwelijk)



Bijlage III: Projectbladen (vertrouwelijk)

In de losse bijlage is per project een zogenaamd projectblad opgenomen. Hierin is onder meer aandacht voor het programma inclusief vierkante meters, de verschillenanalyse tussen het huidig en vorig MPG, een bijbehorende verschillenverklaring en risicoanalyse. Hierbij verdient opmerking dat de boekwaarde soms afwijkt van de getallen in het MPG. De reden hiervoor is dat in deze projectbladen de winstnemingen niet meetellen in de cijfers ten behoeve van het presenteren van de eindwaarde. Het MPG en deze bijlagen dienen namelijk een ander verslagleggingsdoel.









WONEN **IN OSS**.NL