Najaarsbericht 2015
Grondbedrijf

Gemeente Oss

Najaarsbericht 2015
Grondbedrijf

september 2015
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
2 Macro-economische ontwikkelingen 4
3 Stand van zaken grondcomplexen 7
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR 9
5 Risicomanagement 12
6 Grondbedrijf naar de toekomst toe 16

Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen 20
Bijlage II Begrippen- en afkortingenlijst 21

1

Inleiding

28 betaalbare hofwoningen in Hoeve 3
Scan de borden in het veld en ervaar Hoeve 3
www.horzakinoss.nl

1 Inleiding

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

Naast deze rapportages legt het grondbedrijf halfjaarlijks verantwoording af in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmarekening en programmabegroting. De paragraaf grondbeleid is een onderdeel van de programmabegroting of jaarrekening. De paragraaf grondbeleid wordt aan de raad aangeboden om vast te stellen. Ook stelt de gemeenteraad het MPG vast. Het najaarsbericht gaat alleen ter informatie naar het college en de raad.

Er zijn twee verschillen tussen de paragraaf en de rapportages: de paragraaf is opgesteld conform de BBV-regels (Besluit Begroten en Verantwoorden). De rapportages niet. De paragraaf geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Het MPG en het najaarsbericht gaan een slag dieper en bevatten uitgebreidere informatie over de projecten en cijfers.

Nieuwe ontwikkelingen

Op dit moment spelen er twee belangrijke ontwikkelingen die een grote impact hebben op de gemeentelijke grondexploitaties, namelijk:

1. Vennootschapsbelasting (Vpb): Vanaf 1 januari 2016 zijn overheden Vpb-plichtig als ze acteren als ondernemer. Dat geldt o.a. voor de gemeentelijke grondexploitaties.
2. BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording): Dit zijn algemene regels over hoe een gemeente een goede financiële verantwoording aflegt. Deze regels worden vanaf 1 januari 2016 fors aangepast.

In hoofdstuk 6 geven we meer algemene informatie over beide ontwikkelingen. In het komende MPG (voorjaar 2016) presenteren we deze detailinformatie aan u. Dan kunnen we ook meer zeggen over de gevolgen van de nieuwe BBV-regels en van de uitwerking van de Vpb op de grondcomplexen. De verwachting is dat de gevolgen negatief zijn voor het grondbedrijf.

Inhoud Najaarsbericht

De nieuwe ontwikkelingen vragen onze aandacht en daarom hebben we er voor gekozen om in dit Najaarsbericht de volgende informatie achterwege te laten:

- Een uitgebreide toelichting per project (inhoud, stand van zaken en belangrijkste cijfers) – wel geven we grote afwijkingen weer;
- Tabellen in de bijlage met de netto contante waarde per project en de contante waarde van het nog te nemen resultaat.

Indien gewenst kunnen wij de stand van zaken van de complexen mondeling toelichten of de gewenste informatie verstrekken op aanvraag.

Leeswijzer

Inhoud

- Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de macro–economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss.
- Hoofdstuk 3 gaat kort in op de stand van zaken en de grootste wijzigingen van de verschillende complexen.
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).
- Hoofdstuk 5 geeft informatie over de risico's en reserves van het grondbedrijf.
- Hoofdstuk 6 geeft inzicht in het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst toe.

Algemeen
De regelgeving in het BBV bevat drie benamingen voor projecten, te weten:

- NIEGG zonder: Niet In Exploitatie Genomen Gronden zonder een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen. In Oss zijn dit programmaprojecten, omdat deze projecten in de programmafase van projectmatig werken verkeren;
- NIEGG met: Niet In Exploitatie Genomen Gronden met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen. In Oss zijn dit ontwerpprojecten, omdat deze projecten in de ontwerpfase verkeren;
- BIE: Bouwgrond In Exploitatie. In Oss zijn dit uitvoeringsprojecten, omdat deze projecten in de voorbereidings- of uitvoeringsfase verkeren.

Voor de leesbaarheid van het Najaarsbericht gebruiken wij verder de Osse termen programmaprojecten, ontwerpprojecten en uitvoeringsprojecten.

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2016-2019 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2015-2018. De begrotingscijfers geven we in de grafieken weer in het '**groen**' en de MPG-cijfers in het '**blauw**'. De cijfers uit de begroting 2015-2018 geven we weer in '**grijs**'.

2

Macro-economische ontwikkelingen

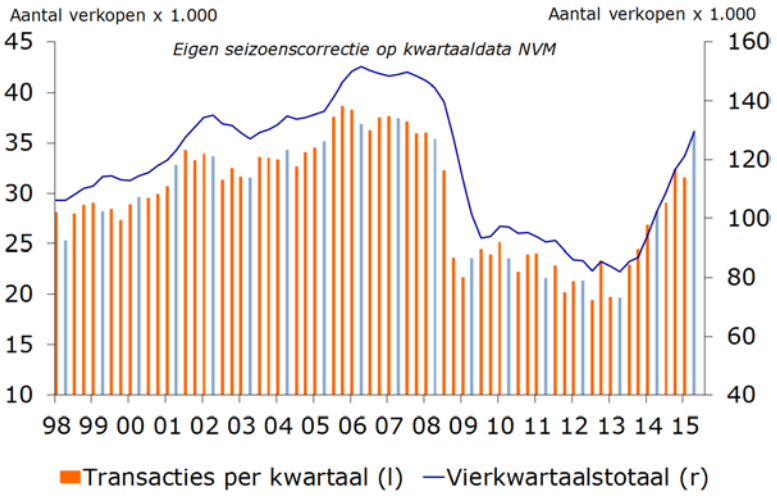
2 Macro-economische ontwikkelingen

Economische situatie

(Gegevens NVM, Rabobank en CBS – augustus 2015)

Woningbouw

De nieuwste cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn positief. Het aantal koopovereenkomsten steeg in het tweede kwartaal van dit jaar. Onderstaande tabel geeft de landelijke trend weer van het aantal verkochte woningen in per kwartaal. De procentuele stijging van het aantal verkopen is in Oss en omgeving zelfs hoger dan de landelijke ontwikkeling.



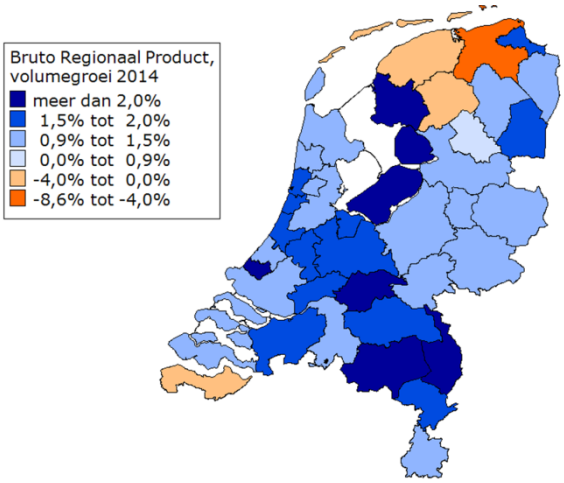
Landelijk is de gemiddelde verkoopprijs met 3,9% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. De grote steden in Nederland, zoals Den Bosch kennen deze stijging ook. In Oss zijn de prijzen echter niet gestegen. De prijsontwikkeling in Oss en omgeving is stabiel.

De gemiddelde verkooptijd in Oss is met 212 dagen, tegen landelijk 112 dagen, lang. In zijn algemeenheid neemt de verkooptijd behoorlijk af, ook in Oss.

Kortom een duidelijke positieve tendens, landelijk en ook voor Oss. We verwachten dat deze trend zich voortzet.

Bedrijventerreinen

Ook voor het bedrijfsleven worden de cijfers iets gunstiger. Zowel de consumenten als het bedrijfsleven hebben de eerste twee kwartalen van 2015 iets meer uitgegeven dan een jaar eerder. Verder daalde het aantal werklozen iets.



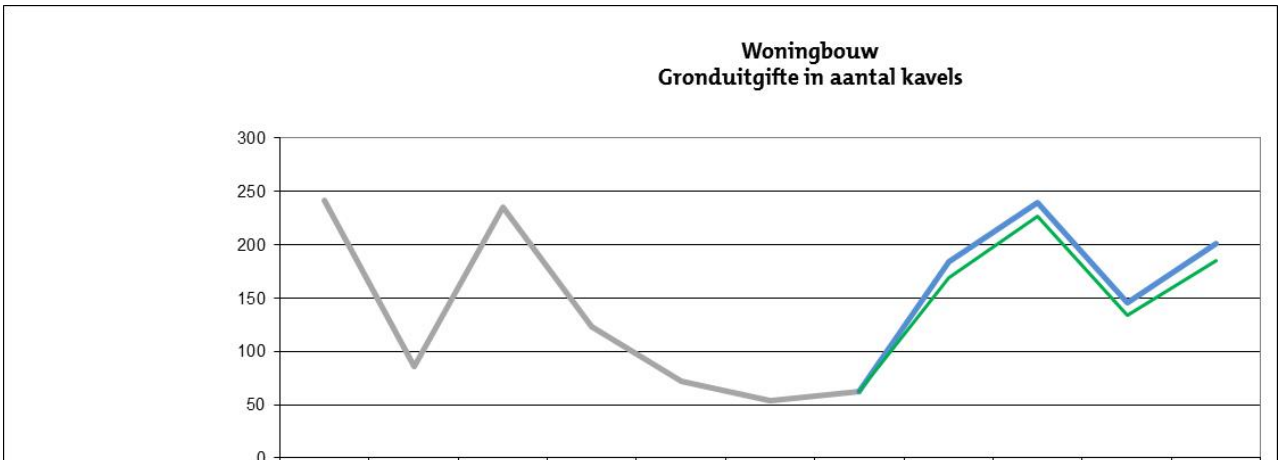
In bijna heel Nederland is een verbetering te zien van de economie. De stijging in de regio (zuid en noord) Oost-Brabant is met name te koppelen aan een verhoogde vraag vanuit de transport en logistieke sector.

Over de hele linie zien we in Oss een steeds grotere interesse naar bedrijfsgrond (zowel naar kleinere percelen als naar grotere percelen).

Verkopen woningbouw

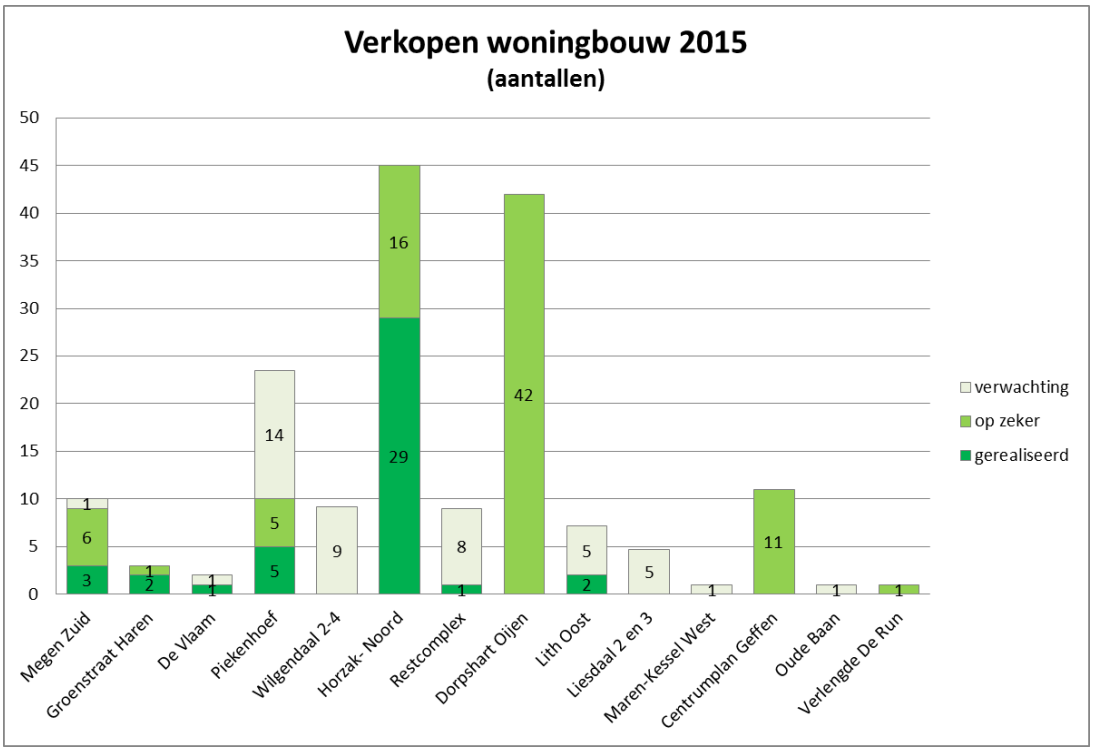
In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwkavels in Oss voor de komende jaren.

Wij schatten in dat we aan het eind van dit jaar 169 bouwkavels hebben verkocht. Dit zijn 15 kavels minder dan we hadden verwacht bij het opstellen van het MPG. Ook de komende jaren verwachten we iets minder bouwkavels per jaar uit te geven. Dit is een gevolg van verdere fasering van de uitgifte van projecten in dorpen, zoals Liesdaal, Megen Zuid en Wilgendaal. Ook hebben we een aantal bouwkavels geschrapt (o.a. Weverstraat en Oude Baan Geffen). Dit omdat we die plannen te groot vinden voor de markt en we zo planologische en financiële risico's kunnen beperken.



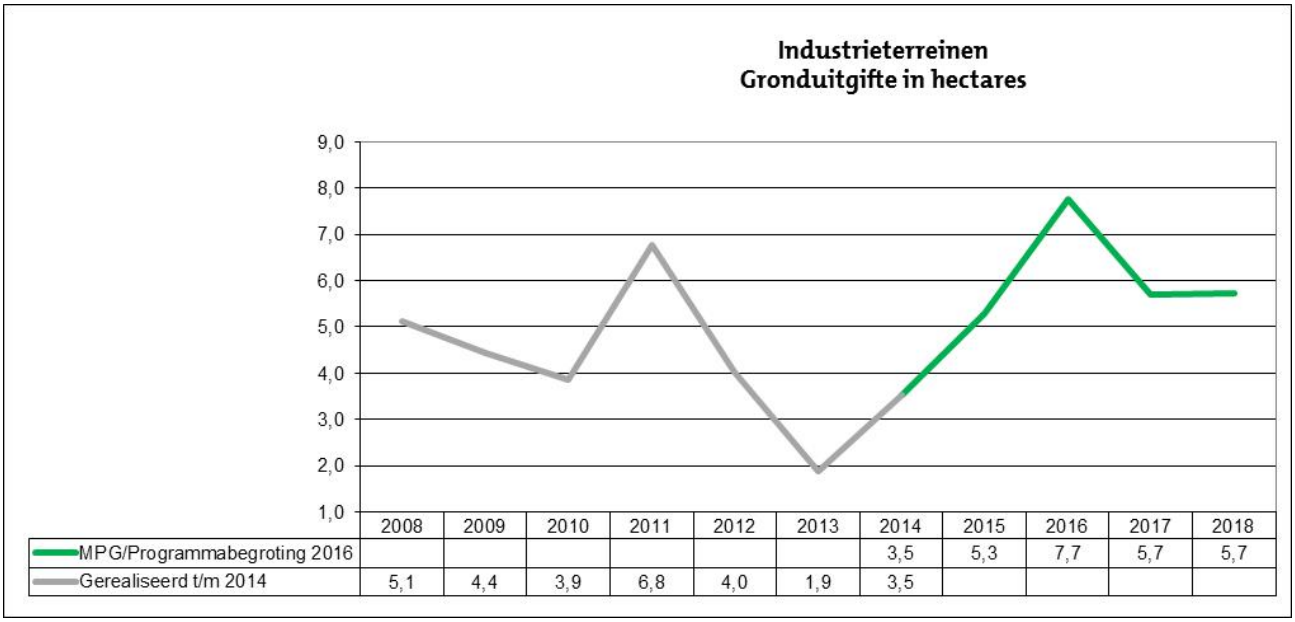
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gerealiseerd t/m 2014	242	86	235	123	72	53	62				
MPG 2015-2018							62	184	239	146	202
Programmabegroting 2016							62	169	227	134	185

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-7-2015). Zoals hierboven reeds gemeld, hebben wij bij de herziening van de grondexploitaties van de woningbouwcomplexen de planning nogmaals scherp bekeken. Op basis van de huidige inzichten, verwachten wij de planning te halen. De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen tot 1 juli. Verkopen die contractueel verzekerd zijn in 2015 hebben de aanduiding 'op zeker'. Kavels die te koop staan of onder optie zijn, hebben de aanduiding 'verwachting'.



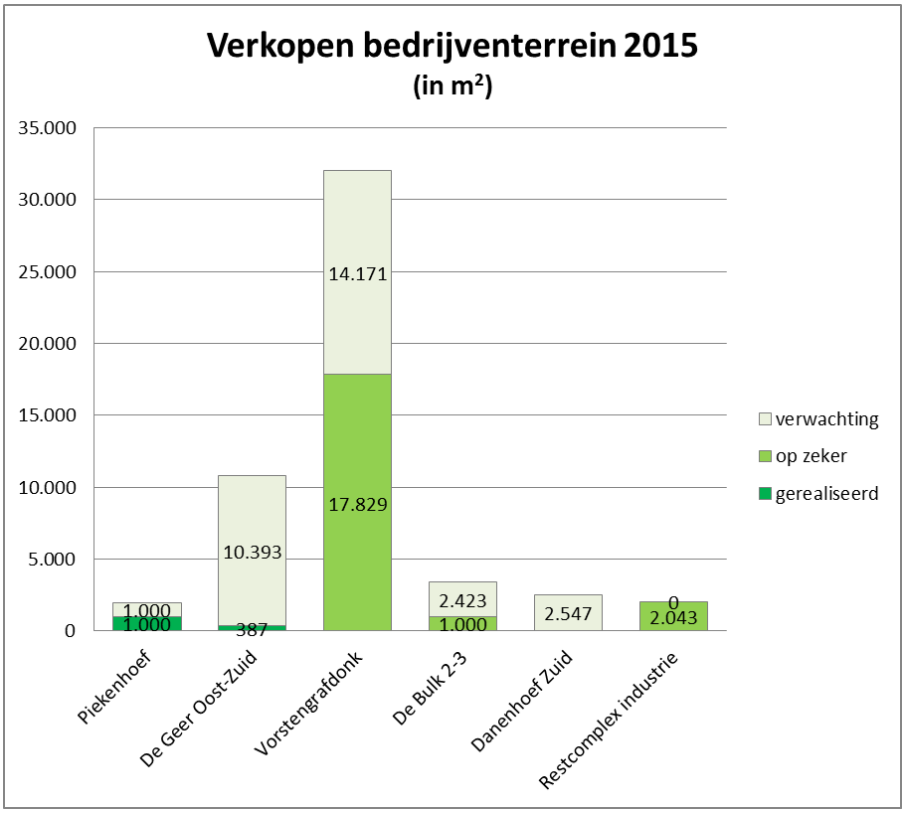
Verkopen bedrijventerrein

In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor industrie (in hectares) in Oss voor de komende jaren. Wij hebben de planning voor de verkoop van bedrijventerreinen niet aangepast ten opzichte van het MPG 2015-2018. In totaal verwachten we eind dit jaar 5,3 ha verkocht te hebben.



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
MPG/Programmabegroting 2016							3,5	5,3	7,7	5,7	5,7
Gerealiseerd t/m 2014	5,1	4,4	3,9	6,8	4,0	1,9	3,5				

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-7-2015). De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen tot 1 juli. Dit jaar sloten we voor een aantal percelen in verschillende plannen een koopovereenkomst. Wij gaan er op dit moment van uit dat die overeenkomsten nog dit jaar zullen passeren bij de notaris. Deze percelen hebben de aanduiding ‘op zeker’ gekregen. Kavels die te koop staan of onder optie zijn, hebben de aanduiding ‘verwachting’.



3

Stand van zaken grondcomplexen

3 Stand van zaken grondcomplexen

Projectenportefeuille

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het MPG 2015-2018:

- De eerste wijziging is de verplaatsing van het complex Koornstraat (was een programmaproject en is nu een uitvoeringsproject).
- De tweede wijziging betreft de toevoeging van het complex Den Herd Geffen. Dit betreft een herontwikkeling van de zuidelijke strook grond van het complex Verlengde De Run Geffen.

Portefeuille			
koepelcomplexen	80000 Centraal 80005 Schadewijk 80006 Zuid 80007 Ruwaard 80008 Ussen/Mikkeldonk 80009 Mettegeupel/Krinkelhoek 80010 Moleneind/Landweer 80011 Danenhoef	80012 Elzenburg 80013 De Geer 80020 Berghem 80021 Megen 80022 Haren 80023 Macharen 80024 Ravenstein/Huisseling 80025 Herpen/Koolwijk	80027 Demen/Dieden/Neerangel 80028 Deursen/Dennenburg 80029 Neerloon/Overangel/Keent 80030 Maren/Kessel/Het Wild 80031 Lith 80032 Lithoijen 80033 Teeffelen 80034 Oijen 80035 Buitengebied
beheercomplexen	80900 (tijdelijke) panden Verhuurde percelen: 80901 * lange termijn 80903 * korte termijn	Pacht: 80902 * lange termijn 80904 * korte termijn 80906 Eigen exploitatie	80910 Opstalterreinen 80911 Erfpachtgronden 80912 Beheersgronden 80913 Strategisch vastgoed
	62401 herstructureringsplannen	**62201 woningbouwcomplexen**	**62302 industrieterreinen**
programmaprojecten	80260 V&D-locatie		80710 Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)
ontwerpprojecten	81120 Centrumplan Lith		80680 Heesch-West
uitvoeringsprojecten	80110 Bergoss 80120 Koornstraat-Begijnenstraat 80190 Centrumplan Berghem 80200 Talentencampus Oss 80220 Megen Zuid 80230 Groenstraat Haren 80280 Herontwikkeling "de Vlaam" 81140 Dorpshart Oijen 82110 Centrumplan Geffen	80310 Piekenhoef 80330 Wilgendaal 2-4 80520 Horzak- Noord 80590 Restcomplex woningbouw 81400 Lith Oost 81420 Liesdaal 2 en 3 81430 Maren-Kessel West 82310 Oude Baan Geffen 82320 Verlengde De Run Geffen 82330 Weverstraat Geffen 82340 Den Herd Geffen	80620 De Geer Oost/Zuid 80630 Vorstengrafdonk 80660 De Bulk 2-3 80690 Danenhoef Zuid 80790 Restcomplex industrie

Wijzigingen tov MPG 2015-2018		
80120	Koornstraat-Begijnenstraat	Verplaatst van programmaproject naar uitvoeringsproject
82340	Den Herd Geffen	Toevoeging per 1-7-2015

Grote wijzigingen complexen

<u>82110 Centrumplan Geffen</u>

De gemeente Oss moet bij de jaarrekening van 2015 een verlies nemen. Bij het MPG gingen we uit van een verlies van € 582.500. Dit verlies wordt lager, namelijk € 369.250. Dit komt door de volgende ontwikkelingen: Mooiland betaalt de exploitatiebijdrage in 2016 en niet zoals verwacht in 2018 en daarnaast is de exploitatiebijdrage hoger dan geraamd. Dit levert een voordeel op. Daarnaast verhogen we de sloopkosten van het pand aan de Kloosterstraat 20, in verband met de aanwezigheid van asbest.

<u>81420 Liesdaal</u>

In het MPG gingen we uit van een verkoop van gemiddeld 8 kavels in de komende 5 jaar. Dit aantal hebben we verlaagd naar gemiddeld 5 per jaar over de totale looptijd van het project. Daarnaast verwachten we lagere inkomsten door een verandering in de programmering (van reguliere woningen naar starterswoningen). Dit alles maakt dat de verwachte winst van € 504.000 in 2033 naar verwachting niet zullen realiseren.

<u>80330 Wilgendaal</u>

We hebben een herberekening gemaakt van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Dit leverde een voordeel op voor de grondexploitatie. Daarnaast hebben we de looptijd van het project verlengd met 5 jaar. Dit levert een rentenadeel op en extra plankosten. Ondanks dat er veel is verschoven in de exploitatie, blijft het resultaat gelijk. De exploitatie heeft echter wel meer ruimte naar de toekomst toe om eventuele risico's in het plan op te vangen.

82310 Oude Baan Geffen
De gemeente Oss moet bij de jaarrekening van 2015 een verlies nemen. Bij het MPG gingen we uit van een verlies van € 162.500. Gelet op de marktvraag, hebben we besloten om 1 bouwkavel te laten vervallen. Hierdoor stijgt het verlies naar € 208.000.

82320 Verlengde De Run Geffen / 82340 Den Herd Geffen
Aan het eind van dit jaar sluiten we het plan Verlengde De Run Geffen af met een verwachte winst van € 645.000. Dit is € 345.000 lager dan eerder aangenomen bij het MPG. Dit komt door de volgende wijzigingen:

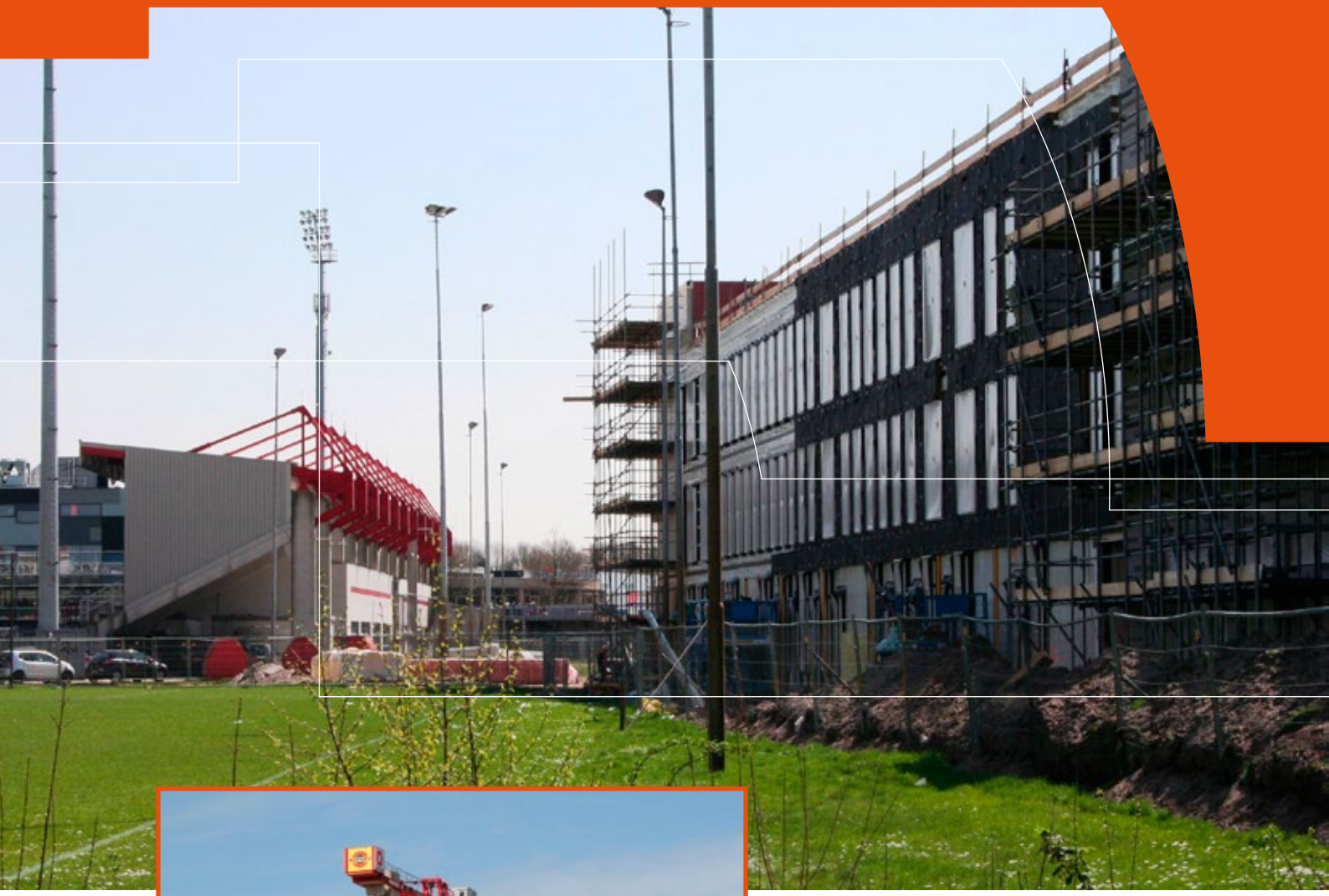
a. Afronding verplaatsingsprocedure voormalige grondeigenaar (-/- € 48.000);
b. Hogere inkomsten verkoop bouwkavel (+ € 24.000);
c. Verlaging plankosten (+ € 35.000);
d. Afboeking verkoop patiowoningen zuidzijde plangebied (-/- € 350.000).

Ad. d. afboeking verkoop patiowoningen Den Herd Geffen
In het huidige plan Verlengde De Run is aan de zuidzijde van het plangebied een strook grond bestemd voor de bouw van maximaal 9 kleine patiowoningen. De eigenaren van de grond tussen de patiowoningen en de Groenstraat in Geffen, hebben een verzoek ingediend voor de ontwikkeling van enkele woningen op hun grond. Verder blijkt dat de geplande waterberging anders ingericht moet worden. Tot slot is de vraag naar kleine patiowoningen op deze locatie laag. Het idee is om deze percelen te herbestemmen voor woningbouw. Dit alles maakt dat we het plan gaan herzien. Hiervoor hebben we het complex Den Herd Geffen (82340) opgericht. De verwachting is dat dit complex in 2018 positief sluit op € 135.500.

82330 Weverstraat Geffen
Zoals we bij het MPG aangaven, voorzien we voor dit project een verliesneming bij de jaarrekening 2015. Het verwachte verlies is lager dan we verwachtten bij het MPG, namelijk € 1.189.500 t.o.v. € 1.219.500. In de huidige opzet ontwikkelen we alleen nog de eerste fase van het plan. De tweede fase hebben we vooralsnog afgeboekt. Dat levert minder opbrengsten op, maar ook kost ook minder (herziening plan, kortere looptijd, rentevoordelen, bijdrage in het reconstructiefonds Geffen–Oss, vermindering kosten bouw- en woonrijp maken). Per saldo sluit dit plan € 30.000 minder negatief .

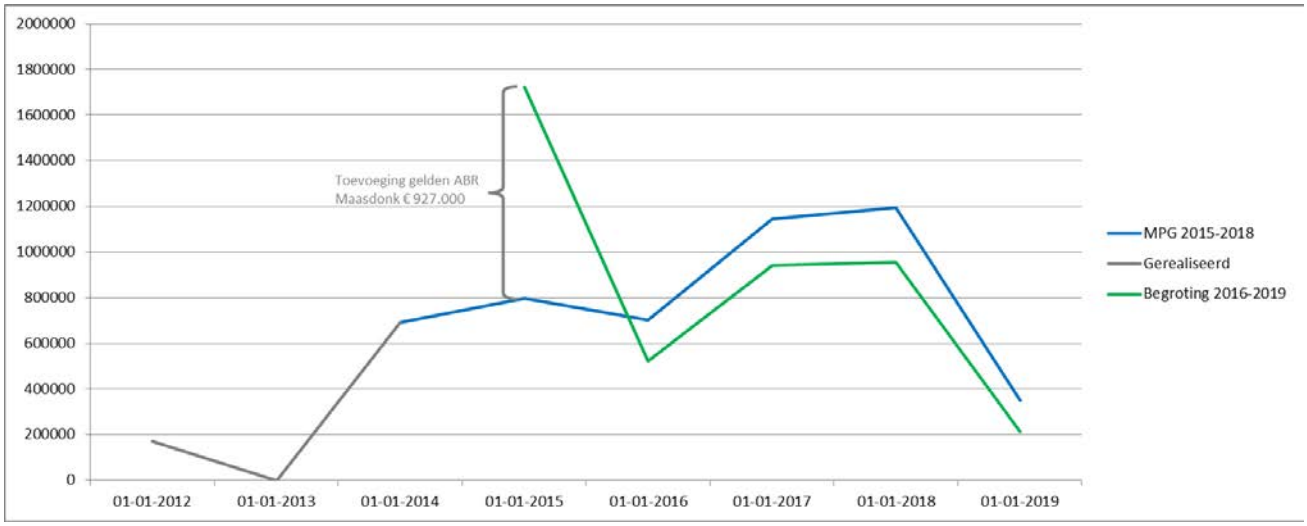
4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van de ABR van het grondbedrijf.



Op 1-1-2015 maakt de ABR een sprong van € 0,97 miljoen. Dit komt door de toevoeging van de gemeente Maasdonk aan Oss. Oss ontvangt dit bedrag uit de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf van Maasdonk. Dit bedrag is administratief op 1 januari 2015 onderdeel van de ABR van het grondbedrijf van Oss geworden. Bij het MPG 2015-2018 gingen we er van uit dat het restantbedrag uit de ABR van Maasdonk pas in het lopende jaar in de ABR gestort zou worden. Dit levert een beperkt rentevoordeel op.

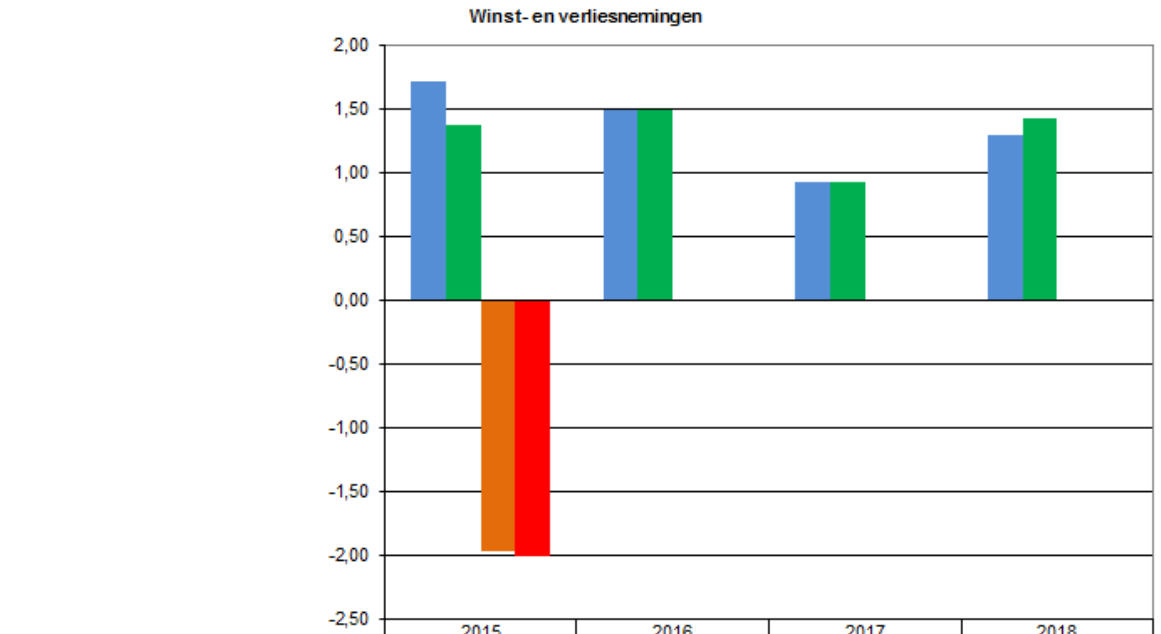
In 2018 zakt de ABR naar € 211.411. Dit komt door een storting vanuit de ABR in de bestemmingsreserve voor de Brede School in Lith. Dit betreft de uitvoering van een raadsbesluit over de financiering van de nieuwe Brede School.

Wij verwachten dat de ABR de komende jaren iets lager gaat uitvallen ten opzichte van de vorige prognose uit het MPG 2015-2018. In het MPG gingen we uit van een ABR (stand 1-1-2016) van € 703.500. Dit wordt € 522.500. Dit is € 181.000 lager. Dit komt door de onderstaande veranderingen:

- Verlengde De Run Geffen: zoals gemeld, sluiten we dit complex met een lagere winst dan eerder werd aangenomen, doordat we een deel van het complex afsplitsen en overboeken naar het nieuwe complex Den Herd Geffen. De winst komt wel, maar pas in 2018. Dit scheelt nu € 345.000.
- Koornstraat: het complex Koornstraat is dit jaar van programmaproject omgezet naar een uitvoeringsproject. Het geraamde budget in de voorziening programmaprojecten gebruiken we om het verlies van deze grondexploitatie af te dekken. Daarnaast dekken we de risico's af met de reserve planeconomische risico's. Per saldo vraagt dit € 25.000 meer dan verwacht en dit bedrag komt ten laste van de ABR.
- Bijstelling voorziening programmaprojecten: Het project Koornstraat is verplaatst van programmaproject naar uitvoeringsproject. Dit leidt tot een verlaging van de voorziening programmaprojecten van € 256.500 ten gunste van de ABR.
- Bijstelling reserve planeconomische risico's: diverse bijstellingen bij de complexen Talentencampus, Groenstraat (Paradijs) Haren en Centrumplan Lith: € 122.000 negatief. In het hoofdstuk 4 (risicomanagement) gaan we hier meer gedetailleerd op in.
- Toevoeging plankosten Heesch West: de plankosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling van het plan Heesch West zijn deels te declareren bij de Gemeenschappelijke Regeling. De kosten die we niet kunnen declareren hebben we voor 2015 ingeschat op € 25.000 en dekken we uit de ABR.
- Toevoeging gelden uit frictiebudget samenvoeging: In gevolge de samenvoeging met Maasdonk, loopt het grondbedrijf verlies. Dit verlies wordt vergoed uit het frictiebudget samenvoeging. Dit bedrag wordt hoger. Dat scheelt € 208.000 ten gunste van de ABR.
- Rentetoekenning aan reserves: Vanaf 1 januari 2016 veranderen de BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording). In hoofdstuk 4 gaan we hier verder op in. Eén van de gevolgen van de nieuwe regeling is dat de gemeente Oss heeft besloten om de rente die wij toerekenen aan de reserves, waaronder de ABR, te verlagen naar 1,45% (concernrente). Voor 2015 heeft dit geen effect op de ABR en vanaf 2016 wel. Dit leidt de komende 5 jaar tot een deficit van €69.000, verdeeld over de jaren.

Winst- en verliesnemingen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2015-2018 binnen de uitvoeringsprojecten (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



	2015	2016	2017	2018
Winstnemingen MPG 2015-2018	1,72	1,48	0,93	1,29
Winstnemingen Programmabegroting 2016	1,37	1,48	0,93	1,43
Verliesnemingen MPG 2015-2018	-1,96			
Verliesnemingen Programmabegroting 2016	-2,00			

Binnen de grondexploitaties kunnen we winst nemen als voldaan wordt aan één van de volgende drie kaders:

1. De kosten zijn gedekt door gerealiseerde opbrengsten. Elke euro aan 'nieuwe' opbrengsten levert dus direct winst op.
2. Bijna alle kosten zijn gemaakt en de nog behoedzaam geraamde kosten voor afronding zijn geheel gedekt door de gerealiseerde opbrengsten.
3. De gerealiseerde verkopen overtreffen de gemaakte kosten én de behoedzaam en goed in te schatten, nog te realiseren verkopen zijn aanzienlijk hoger dan de behoedzaam ingeschatte, nog te maken kosten. Dit zal het geval zijn bij een grondexploitatie met omvangrijke winstgevendheid.

Voor de volgende projecten vinden tussentijdse winstnemingen plaats: Piekenhoef, De Geer Oost/Zuid, Vorstengrafdonk, De Bulk 2-3 en Egalisatiecomplex Industrieterreinen. Deze winstnemingen zijn verwerkt in de tabel.

Verder verwachten we in 2015 een incidentele winstneming bij het project Verlengde De Run. Zoals wij bij de toelichting van de ABR al hadden aangegeven, is de winstverwachting lager dan bij het opstellen van het MPG werd aangenomen. In 2018 verwachten we de winst te nemen van het complex Den Herd Geffen.

In 2015 verwachten wij een verliesneming bij de projecten Weverstraat, Oude Baan, Koornstraat-Begijnenstraat en Centrumplan Geffen. Deze verliesnemingen hebben we verwerkt in de prognose voor de ABR.

Gevolgen samenvoeging Maasdonk

Op 1 januari 2015 is Geffen toegevoegd aan de gemeente Oss. De samenvoeging heeft gevolgen voor het grondbedrijf. De projecten Centrumplan Geffen, Weverstraat, Verlengde De Run en Oude Baan zijn toegevoegd aan het grondbedrijf. Daarnaast hebben we een groter aandeel bij het complex Heesch–West (was 28% en is nu 30%).

Winst- en verliesnemingen

Zoals we in de paragraaf winst- en verliesnemingen al aangaven, sluiten drie complexen uit Maasdonk negatief. Door een andere berekening van de verkoopprijzen van de bouwkavels, moet Oss bij de complexen Weverstraat en Oude Baan verlies nemen bij de jaarrekening van 2015. Door een langere fasering bij het complex Centrumplan Geffen moeten we ook daar verlies nemen (rentelasten en hogere plankosten).

Bij het opstellen van de begroting hebben we de grondexploitaties van de complexen geactualiseerd en door aanpassingen in programmering, kosten bouw- en woonrijp maken, fasering in de uitgifte etc, stellen we het verwachte verlies voor de plannen Weverstraat en Centrumplan naar beneden bij.

Het complex Verlengde De Run verwachten we in 2015 te kunnen afsluiten met een positief resultaat. Deze winst is lager dan eerder in het MPG werd aangenomen (zie boven). De gemeente Maasdonk nam in 2013 en 2014 € 0,85 miljoen voortijdig winst uit dit plan. Bij de eerste gesprekken over de splitsing van Maasdonk hebben we met de gemeente 's-Hertogenbosch afgesproken dat alle winsten en verliezen bij de complexen blijven. Dat betekent dat de gemeente Oss, bij de afrekening van de gemeente Maasdonk, bij voorrang dit bedrag gestort heeft gekregen. Dit bedrag komt ten gunste van de ABR van het grondbedrijf en is formeel op 1 januari 2015 onderdeel van de ABR van Oss.

Het Osse aandeel in de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch–West stijgt met 2% door de herindeling. Dit betekent dat we ook een groter aandeel in het verwachte verlies hebben. Dit kunnen we dekken met de voorziening die Maasdonk hiervoor getroffen had. Deze voorziening is overgegaan naar Oss. Daarnaast reserveren we een hoger bedrag voor de risico's. Gemeente Maasdonk had hier geen reservering voor gemaakt. Deze toevoeging aan de risicoreserve voegen we conform het MPG toe in 2015.

Door de samenvoeging vergroot het areaal aan beheersgronden. Het gaat om gronden in (tijdelijk) verpachte staat, groen- en reststroken, natuur en landschap. De verwachte opbrengsten van huur en pacht zullen naar verwachting voldoende zijn om de kosten (afschrijving, personeel) te dekken. De raming voor de post 'Koepel en Beheerscomplexen' verandert niet.

Het financiële effect van de samenvoeging is als volgt opgebouwd:

	winst		verlies	
82330 Weverstraat			€ 1.189.585	
82310 Oude Baan			€ 207.983	
82110 Centrumplan Geffen			€ 369.178	
Risico's Maasdonk in Heesch West			€ 176.902	
Totale verlies				*€ 1.943.649*
Terugbetaling eerder genomen winst Verlengde De Run	€ 850.000			
82320 Afsluiting Verlengde De Run	€ 644.564			
82340 Winst Den Herd - Geffen (Ncw per 1-1-2015)	€ 115.852			
Totale winst		*€ 1.610.416*		
Negatief resultaat - Betaling uit frictiebudget				*€ 333.233*

Als gevolg van de samenvoeging ontvangt de ABR € 333.233 uit het frictiebugdet. Hier is in de begroting 2015 rekening mee gehouden.

5
Risicomanagement

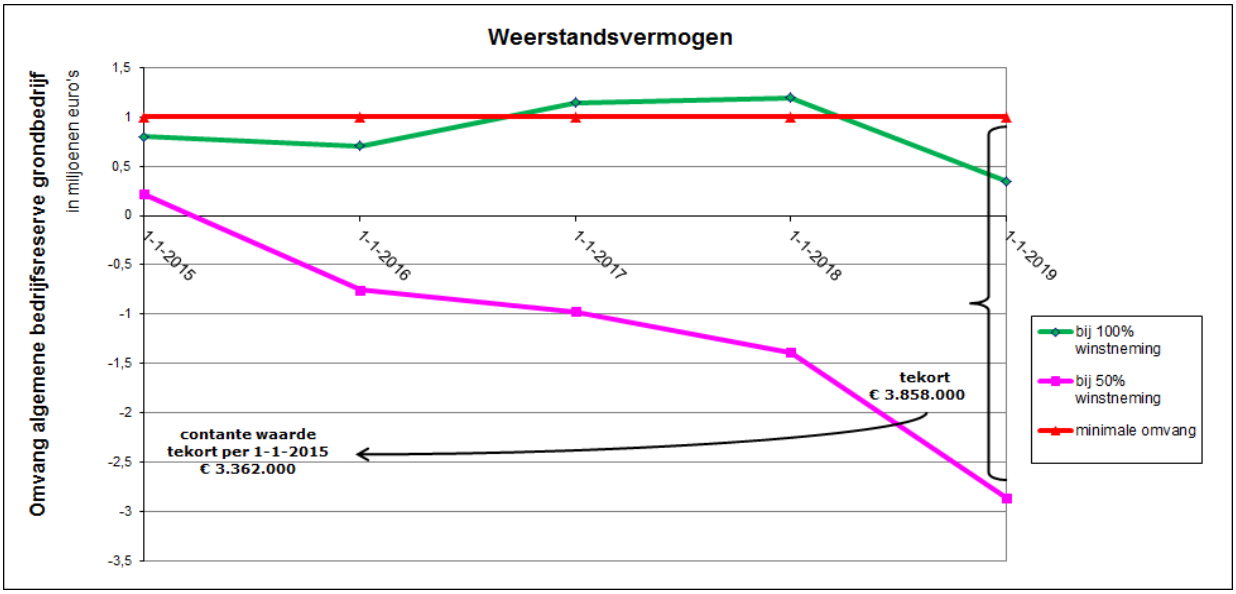
5 Risicomanagement

Risico's en voorzienbare verliezen

Bij de complexen onderscheiden we twee soorten risico's, namelijk de conjuncturele risico's en de projectrisico's. Vertraging in de uitgifte door een lagere woningvraag of een verlaging van de grondprijzen door een slechtere economie zijn voorbeelden van conjuncturele risico's. Projectrisico's komen alleen in het specifieke plan voor. Dat kan bijvoorbeeld een mogelijk te verwachten vervuiling zijn of extra kosten die we moeten maken voor een verbetering van de ontsluiting van de wijk.

Conjuncturele risico's

De ABR van het grondbedrijf dient om de conjuncturele risico's op te vangen. Vertraging in de uitgifte door een lagere woningvraag of een verlaging van de grondprijzen door een slechtere economie, zijn voorbeelden van conjuncturele risico's. De minimale ondergrens van de ABR is bepaald op € 1,0 miljoen. De maximale omvang bepalen we aan de hand van een stappenplan. Hierbij gaan we uit van de fictie dat alle winstnemingen 50% lager uitvallen (vertraging en lagere grondprijzen). Op basis van dit stappenplan dient de benodigde ABR in 2019 uit te komen op € 3,8 miljoen. Terug gerekend naar de contante waarde, komt deze uit op € 3,3 miljoen. De verwachting is dat de ABR op 1-1-2016 uitkomt op € 0,52 miljoen. Een bijstorting van € 2,8 miljoen vindt niet plaats. De Algemene Reserve van de gemeente dient nu als achtervang voor het opvangen van de conjuncturele risico's.



Projectrisico's

Naast de conjuncturele risico's spelen projectrisico's. Projectrisico's voor ontwerp- en uitvoeringsprojecten worden, als er voldoende winstpotentie in het project aanwezig is, gedragen door de grondexploitaties zelf. De risico's van projecten, die onvoldoende of geen winstpotentie bezitten, worden ongewijzigd afgedekt met de reserve planeconomische risico's.

	MPG 2015-2018	Programmabegroting 2016	Verschil
ontwerpprojecten*	128.259	107.391	20.868
uitvoeringsprojecten*	897.617	1.079.117	-181.500
Totaal	1.808.579	1.962.745	-154.166

* afgedekt met de reserve planeconomische risico's

Belangrijkste wijzigingen met betrekking tot risico's zijn:

<u>Ontwerpprojecten</u>

- Centrumplan Lith: beperkte verlaging risico's verkoop grond (€ 20.868)

Uitvoeringsprojecten
- Talentencampus: aanpassing risico's (€ 53.977)
- Groenstraat (Paradijs): verhoging risico niet kunnen ontwikkelen enkele kavels (€ 89.702)
- Toevoeging Koornstraat (€ 45.801)

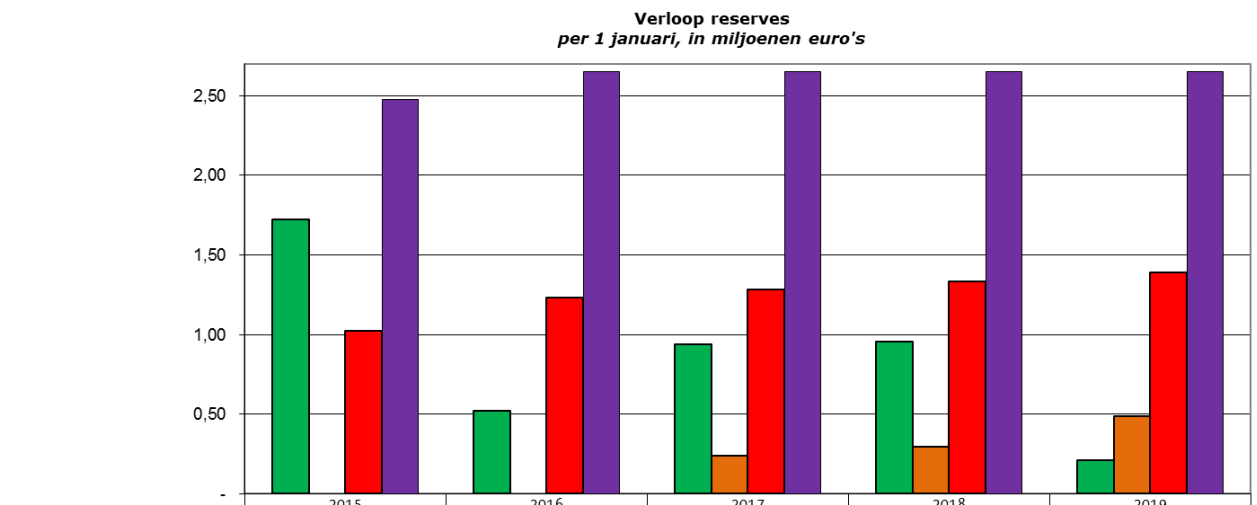
Projectrisico's bij programmaprojecten berekenen we anders, namelijk door de boekwaarde te verminderen met de marktwaarde in huidige bestemming (regelmatig getaxeerd door een externe taxateur). Dit bedrag dekken we vervolgens voor 100% af met de voorziening programmaprojecten.

Stand van zaken 1-1-2016	MPG 2015-2018	Programma-begroting 2016	Verschil
Voorziening programmaprojecten	1.382.704	1.126.237	256.467

De geraamde toevoeging aan de voorziening programmaprojecten in 2015 voor het project Koornstraat vervalt, omdat dit project is overgegaan van programma- naar een uitvoeringsproject. Dat scheelt € 256.467 ten opzichte van de planning in het MPG.

Reserves

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand per 1 januari 2015 is gerealiseerd en de standen per 1 januari voor 2016 tot en met 2019 zijn een inschatting. Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



	2015	2016	2017	2018	2019
Algemene bedrijfsreserve	1,72	0,52	0,94	0,96	0,21
Reserve strategische aankopen		-	0,24	0,29	0,49
Reserve planeconomische risico's	1,03	1,23	1,28	1,33	1,39
Reserve risico's Heesch West	2,48	2,65	2,65	2,65	2,65

ABR

Deze reserve vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf en dient om conjuncturele risico's op te vangen. Conjuncturele risico's zijn algemeen van aard en hebben betrekking op de gehele projectenportefeuille. Het zijn risico's die samenhangen met macro-economische ontwikkelingen. Vertraging in de uitgifte door een lagere woningvraag of een verlaging van de grondprijzen door een slechtere economie zijn voorbeelden van conjuncturele risico's. Afroming van de ABR naar de algemene dienst kan plaatsvinden als winsten daadwerkelijk gerealiseerd zijn en vindt dus niet meer plaats op basis van prognoses. De uitleg over de hoogte van de ABR staat in hoofdstuk 4.

Reserve strategische aankopen

Het grondbedrijf beschikt over de reserve strategische aankopen. Een strategische aankoop komt op de balans voor het aankoopbedrag, tenzij de waarde van het vastgoed in verpachte staat of de executiewaarde lager is dan het aankoopbedrag, dan nemen we het lagere bedrag op. Het eventuele verschil in waarde komt ten laste van de reserve strategische aankopen. Daarnaast komt het exploitatieresultaat van strategische aankopen ten gunste (bij een exploitatieoverschot) of ten laste (bij een exploitatietekort) van deze reserve. De reserve ontvangt 20% van de (tussentijdse) winstnemingen op de industrieterreinen tot een maximum van € 5 miljoen.

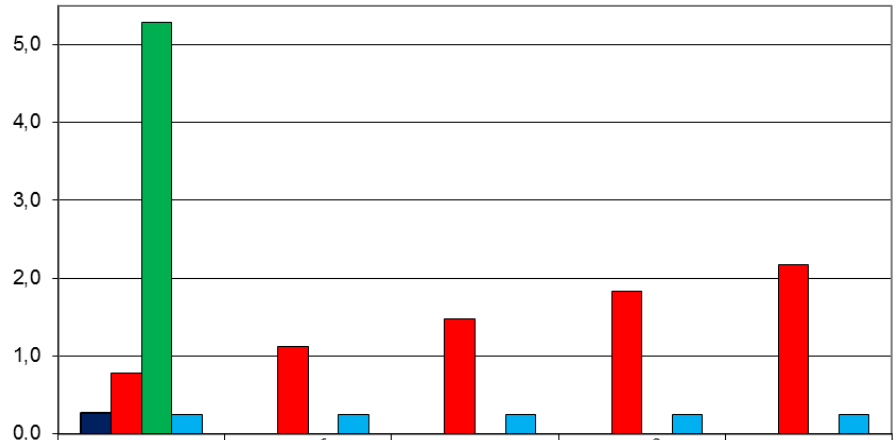
Zoals besloten met de vaststelling van de programmabegroting 2013-2016 wijken we, om de ABR te versterken, tijdelijk af van de beleidslijn om 20% van de (tussentijdse) winstnemingen op industrieterreinen in de reserve strategische aankopen te storten. In de periode 2012-2015 komen de (tussentijdse) winstnemingen volledig ten gunste aan de ABR. Vanaf 2016 wordt deze reserve weer gevuld.

Reserve planeconomische risico's
De ontwerp- en uitvoeringsprojecten brengen projectrisico's met zich mee. Deze projectrisico's dekt het grondbedrijf binnen de projecten af of met de reserve planeconomische risico's. Om de benodigde hoogte van de reserve te bepalen voert het grondbedrijf twee keer per jaar een risicoanalyse uit. Projectrisico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie van het project als er voldoende winstpotentie in het project aanwezig is. Hierbij wordt voorzichtigheidshalve alleen gekeken naar de negatieve risico's. De positieve risico's worden wel benoemd, maar niet verrekend met de negatieve risico's. De negatieve risico's van projecten die onvoldoende of geen winstpotentie bezitten worden afgedekt met de reserve planeconomische risico's. Jaarlijks stijgt deze reserve door een toevoeging vanuit de ABR. Hiermee dekken we het gevolg van kostenstijgingen af bij de risico's.

Reserve Heesch West
Deze reserve stijgt in 2015 vanwege vergroting aandeel door overname deel Maasdonk.

Voorzieningen
De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand per 1 januari 2015 is gerealiseerd en de standen per 1 januari voor 2016 tot en met 2019 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.

Verloop voorzieningen
per 1 januari, in miljoenen euro's



	2015	2016	2017	2018	2019
Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen	0,27	-	-	-	-
Voorziening programmaprojecten	0,78	1,13	1,48	1,83	2,18
Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-West	5,29	-	-	-	-
Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25

Voorziening programmaprojecten
Deze voorziening dekt voor programmaprojecten het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde met de huidige bestemming volledig af. Een externe taxateur taxeert de marktwaarde met huidige bestemming. De voorziening neemt toe omdat de boekwaarde jaarlijks toeneemt met de plankosten.

Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen
De voorziening vangt te verwachten kosten op van afgesloten ‘uitvoering’-projecten waar geen opbrengsten tegenover staan.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-West
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch-West op te vangen. Uitgaande van de huidige planning, dragen we deze voorziening eind 2015 over aan de Gemeenschappelijke Regeling.

Voorziening erfpachtovereenkomsten
De gemeente gaat steeds meer erfpachtovereenkomsten aan. Dat geldt zowel voor woningbouw als voor bedrijventerreinen. Erfpacht heeft veel voordelen. De gemeente loopt echter wel een beperkt risico mocht een erfpachter niet meer betalen. Bijvoorbeeld omdat hij de herziening van de canon betwist. Om die risico’s goed op te vangen hebben we vanaf 2015 een voorziening getroffen. Deze voorziening is gedekt uit de ABR in 2014.

6

Grondbedrijf naar de toekomst toe

6 Grondbedrijf naar de toekomst toe

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

Gronduitgifte

- **Wonen in Oss**

Wonen in Oss is doorontwikkeld naar een platform dat zich inzet om de Osse woningmarkt te verbeteren. Er zijn meerdere werkgroepen gestart om nieuwe manieren te vinden om de markt, met name ook op korte termijn, beter te gaan bedienen. Het gaat tot nu toe om:

- Herintroductie startersleningen (nu met bijdrage van de ontwikkelaar);
- Pilot Horzak Noord: vanuit Wonen in Oss hebben we een prijsvraag uitgeschreven om een woningtype te ontwikkelen dat een hele goede prijs-kwaliteitverhouding heeft, heel duurzaam is (vooral op energetisch vlak) en creatief omgaat met woonlasten. De uitvoering van deze pilot start medio voorjaar 2015.
- Opzet van een fysiek punt met informatie over verduurzaming, levensloopbestendig maken en huur- en koopmogelijkheden.
- Energieneutraal renoveren van de woning aan de Potgieterstraat 119. De eerste pilot in Oss. Zal vervolgens een periode tentoongesteld worden alvorens de woning te verkopen.

- **Particuliere bouwkavels**

Om de verkoop van de particuliere bouwkavels te stimuleren, beschikt de gemeente sinds begin 2014 over een zelfbouwcoach. Deze zelfbouwcoach helpt mensen die een kavel van de gemeente willen kopen of al hebben gekocht met de keuzes die op hen afkomen bij de aankoop van een bouwkavel. Samen met een concurrerend prijzenbeleid, hebben we de verkoop van de particuliere kavels met deze service vergroot.

- **Erfpacht**

Om de uitgifte van bouwkavels te stimuleren, bieden wij de mogelijkheid voor particulieren om een kavel te verkrijgen op basis van erfpacht. Bij erfpacht wordt het eigendom gesplitst in een eigendomsrecht (bloot eigendom) voor de gemeente en een erfpachtrecht voor de particulier. De particulier betaalt de gemeente maandelijks een vast bedrag voor het gebruik van de grond. Dit noemen we de canon. Omdat het erfpachtrecht een zakelijk recht is en geen huur, kan de erfpachter een hypotheek afsluiten voor de woning. De canon is aftrekbaar van de belasting, net als de hypotheekrente. Banken hanteren sinds 2010 strenge regels bij het verstrekken van hypotheken op woningen op particuliere erfpacht. De gemeentelijke regeling sluit aan bij deze regels.

Per 1 juli van dit jaar is de wetgeving voor BTW en overdrachtsbelasting bij erfpachtcontracten veranderd. Eerst viel erfpacht bij particulieren (in de regel) onder de overdrachtsbelasting (6%). Vanaf 1 juli is er bij een erfpachtovereenkomst bij nieuwbouwgronden altijd sprake van BTW (21% over de koopsom). Dit is een kostenverhoging voor potentiële kandidaten. Toch kan erfpacht voor geïnteresseerden in grond een goed alternatief zijn.

- **Accountmanagement**

Vanaf 2012 benaderen we actief potentiële nieuwe groepen van afnemers. We doen dat door de projectleiders ook als accountmanager op te laten treden. We richten ons op marktsegmenten waar de meeste vraag naar is en die in Oss in veel gevallen beperkt te vinden zijn: beleggershuurwoningen, woonzorg, consumentgericht ontwikkelen, beleggers voor bedrijfspanden en retail. Dit heeft inmiddels geleid tot de verkoop van grond aan een institutionele belegger voor de bouw van 35 huurwoningen in de vrije sector in Horzak-Noord, gesprekken met diverse initiatiefnemers van woonzorgconcepten, meer inzicht in de retailmarkt en zijn kansen en een goed netwerk in beleggers voor bedrijfspanden.

- **Samenwerking met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties)**

We blijven intensief samenwerken met marktpartijen en samen zoeken naar goede producten om op de markt te brengen. We werken sterk vanuit bestaande projecten en dus met bestaande relaties. Dat beperkt de mogelijkheden om met nieuwe partijen in zee te gaan.

Grondprijzen

Juli 2013 is gestart met een pilot om de grondprijzen voor particuliere kavels te waarderen door een taxatiecommissie. Deze commissie adviseert de gemeente over de te hanteren grondprijzen. Deze prijzen worden getoetst met de residuele grondwaardemethode. In de commissie zit een taxateur, een regionale makelaar en een marktwaarde en kostendeskundige. Zij hebben een goed inzicht in de regionale prijzen en prijsontwikkelingen.

In 2014 hebben we de pilot verder uitgerold naar de hele gemeente. Dit heeft geleid tot een daling van de grondprijzen voor particuliere kavels. De kavelprijzen zijn gemiddeld met 12% gedaald ten opzichte van 2013. De daling is afhankelijk van een aantal factoren, zoals het voorzieningenniveau en kavelgrootte. Onderling varieert de daling tussen de 0% en de 36%. In 2015 zijn de grondprijzen niet gestegen.

Het huidige grondprijzenbeleid dateert van 2009. Dit beleid herzien we in dit jaar. Dit najaar komen we met een discussienota over het grondprijzenbeleid. Dit beleid gaat niet alleen de grondprijzen voor particuliere kavels, maar ook over bedrijventerreinen, sociale woningbouw, paardenweides, zendmasten, parkeerplaatsen enz. In de discussienota zal de focus minder liggen op vaste taxatiemethodes per categorie, maar op een scala aan methodes. Op die manier kan beter en sneller ingesprongen worden op de veranderende marktvraag.

Portefeuillemanagement

Het portefeuillemanagement woningbouw is als structurele methode ingevoerd in de organisatie. Op basis hiervan zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:

- Het programma van enkele projecten is aangepast (bijvoorbeeld Dorpshart Oijen (substantieel minder woningen) en Horzak Noord (meer kleinere en goedkopere woningen in fase 2)).
- De fasering van uitgifte in vrijwel alle woningbouwplannen is uitgerekt. Feitelijk is er geen sprake meer van projecten met een strakke uitgifteplanning, maar van bouwrijpe gronden die uitgegeven kunnen worden zodra er vraag is naar kavels, hetzij particulier hetzij projectmatig.
- Er zijn veel minder nieuwe projecten in ontwikkeling genomen. Er zijn de laatste jaren geen nieuwe gemeentelijke grondexploitaties voor woningbouw geopend. Ook projecten van derden worden kritischer beoordeeld en krijgen alleen medewerking als er een duidelijke meerwaarde is.

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

De huidige ontwikkelingen gaan uit van een grotere rol van de markt en particulieren initiatieven en minder financiering en regels vanuit de gemeente. Daarom spreekt men nu ook wel eens over gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Het idee hierbij is dat gebiedsontwikkeling vraaggericht is (waar is daadwerkelijk behoefte aan?). Daarbij richt gebiedsontwikkeling nieuwe stijl zich op de integrale ontwikkeling van het gehele gebied en over het algemeen uitgesmeerd over een veel langere termijn dan vroeger het geval was: een veel opener proces.

Bij gebiedsontwikkeling nieuwe stijl gelden vanuit financieel oogpunt twee belangrijke uitgangspunten:

1. stel waarden en waarde-creatie centraal (denk niet in kosten maar in opbrengsten voor de hele gemeenschap). Een instrument wat hier bij hoort, is bijvoorbeeld een maatschappelijke kosten-baten analyse;
2. regel de financiering integraal en voor de lange termijn. Voor de gemeente betekent dit dat de nadruk verschuift van grondexploitatie naar gebiedsexploitatie. Bij een gebiedsexploitatie kijkt de gemeente naar de exploitatie van het gebied vanuit de lange termijn, dat wil zeggen een combinatie van de grondexploitatie, gericht op het verkopen van bouwrijpe grond, de vastgoedexploitatie, gericht op het oprichten en verkopen van gebouwen en de beheerexploitatie, die gaat over het beheer van bijvoorbeeld de openbare ruimte.

Ontwikkelingen en trends naar de toekomst toe

- **Van bouwen in uitleggebieden naar herstructureren in de stad**
  We blijven bouwen in uitleggebieden maar in minder grote hoeveelheden. Herstructurering en inbreiding komen nadrukkelijk op de agenda. Een belangrijk verschil is dat met de huidige rekensystematieken, die gericht zijn op de korte termijn (grondexploitatie), uitleggebieden veelal geld opleveren en herstructurering geld kost.
- **Vraaggericht ontwikkelen en consumentgericht bouwen**
  Eindgebruikers krijgen een prominentere rol in de ontwikkelingen en zitten veel eerder in het proces aan tafel, zodat ze hun wensen en eisen kunnen inbrengen. Wij moeten samen met de gebruikers zorgen voor toegevoegde waarde voor die gebruikers, zodat de woonlasten op de lange termijn lager zijn. Elke situatie vraagt om een specifieke benadering; vanuit de gemeente en andere partijen.
- **Schaarse middelen**
  Veel partijen in ruimtelijke ontwikkelingen hebben minder geld te besteden dan voorheen. Aandacht voor cashflow- en risicomanagement is steeds belangrijker.

Vennootschapsbelasting voor gemeenten

Vanaf 2016 moeten gemeenten en andere overheden vennootschapsbelasting (Vpb) gaan betalen over de winst die ze met hun ondernemingsactiviteiten maken. Deze plicht komt voort uit klachten vanuit het bedrijfsleven over oneerlijke concurrentie bij het uitvoeren van bedrijfsmatige, commercieel getinte activiteiten van (onder andere) gemeenten. Private ondernemingen zijn vennootschapsbelastingplichtig en publieke ondernemingen zijn tot 2016 vrijgesteld. De invoering van de belastingplicht voor overheidsondernemingen moet die mogelijke concurrentieverstoringen wegnemen.

Ook het gemeentelijke grondbedrijf valt onder de werking van de Vpb. Wij moeten naast de huidige grondexploitaties vanaf 2016 ook fiscale grondexploitaties maken op basis van de systematiek van de Vpb.

Op dit moment voeren de Belastingdienst en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gesprekken over de implementatie van de nieuwe regeling. Er is echter nog veel onduidelijkheid en discussie. In het MPG 2016-2019 informeren we u over de effecten van de Vpb op het grondbedrijf.

Nieuwe regels Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De commissie BBV) heeft de regels voor grondexploitaties opnieuw bekeken. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid en de aankomende Omgevingswet.

Verder wil de commissie een aantal uitgangspunten voor de grondexploitaties gelijktrekken met de regels voor de Vpb en het exploitatieplan. De commissie is van mening dat een aanscherping van de regels kan helpen in de fiscale discussie over de afbakening van de ondernemersactiviteit en de toe te rekenen kosten en opbrengsten.

De commissie BBV heeft een aantal voorstellen uitgewerkt die leiden tot wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan. Deze nieuwe regels verwerken we voor het eerst in het MPG 2016-2019.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

<u>Tienjaars termijn grondcomplexen</u>
De gemeente heeft meerdere langlopende complexen (o.a. Wilgendaal, Vorstengrafdonk, Liesdaal). De nieuwe richtlijn bepaalt dat exploitaties een looptijd van maximaal 10 jaar hebben (afwijking is mogelijk bij goede beargumentering en bij raadsbesluit). Er bestaat onduidelijkheid over hoe deze termijn van 10 jaar precies geïnterpreteerd moet worden en of er een overgangsperiode komt.

Kostentoerekening conform de Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan)
De kostentoerekening bij de exploitaties moet vanaf volgend jaar aansluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening). Daarmee wil de commissie BBV aansluiten bij de wijze van kostentoerekening in het exploitatieplan en de nieuwe Vpb-regels.

Het nadeel is dat niet alle kosten die wij nu toerekenen aan de exploitaties in de kostensoortenlijst staan. Kosten die niet op de kostensoortenlijst staan, mogen we niet activeren binnen de grondexploitatie en moeten we mogelijk afboeken.

Rentetoerekening aan de grondcomplexen
Op dit moment hanteren we een rekenrente van 4% bij onze complexen. Met de invoering van de nieuwe regels moeten we in de exploitaties de werkelijke rente opnemen die de Algemene Dienst betaalt. Hierbij moet ook het eigen vermogen van de gemeente worden meegenomen. Dit heeft een fors effect op de exploitaties en op de Algemene Dienst. Wij zijn nu deze effecten aan het beoordelen.

Bijlage I

Verloop reserves en voorzieningen

Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen

Verloop reserves en voorzieningen 2013-2017	2014 beginstand	2014 rente	2014 mutaties	2015 beginstand	2015 rente	2015 mutaties	2016 beginstand	2016 rente	2016 mutaties	2017 beginstand	2017 rente	2017 mutaties	eindstand	2018 rente	2018 mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																
1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./.72095)	690.029	24.151	83.103	1.721.758,52	60.262	1.259.569-	522.451	7.576	410.790	940.816	13.642	704	955.162	13.850	757.601-	211.411
1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw			306.047			737.620			169.541			151.555			330.762	
1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie			851.287			636.752			1.051.607			621.482			876.024	
1.3 - Uitname tbv (structurele kosten) reserve strategische aankopen			24.357-			24.357-			-			-			-	
1.4 - Bijstelling reserve planeconomische risico's			306.469-			208.094-			49.359-			51.333-			53.386-	
1.5 - Bijstelling voorziening "programma"-projecten			16.701-			343.533-			350.000-			350.000-			350.000-	
1.5 - Mutatie reserve planec. risico's (risico's voorm. gemeente Lith)																
1.6 - Saldo bijstelling te verwachten exploitatieverliezen (afwaardering boekwaarde)			396.279-			2.003.139-			-			-			-	
1.7 - Overdracht gelden ABR Maasdonk						333.233										
1.8 - Vrijval voorziening Bergoss			42.913													
1.9 - Exploitatieverliezen afgesloten complexen			433.268-													
1.10 - Nagekomen kosten afgesloten complexen			21.984-													
1.11 - Vrijval / storting in voorzieningen Heesch West			92.731			85.149-			-			-			-	
1.12 - Plankosten Heesch-west			52.091-			25.000-										
1.13 - Plankosten Heesch-west (afboeken kosten 2014)			57.048-													
1.14 - Beheercomplexen			311.559-			371.000-			371.000-			371.000-			371.000-	
1.15 - Verkoop beheersgronden (DAP 2012)			183.068			310.000										
1.16 - Verkoop koepelcomplex gronden			255.771			-										
1.17 - Campagne "Wonen in Oss"			38.489-			40.000-			40.000-			-			-	
1.18 - Afdracht aan algemene dienst - Promotie en acquisitie industrieterreinen			105.532-													
1.19 - Afdracht aan algemene dienst (samenwerkingsprogramma 1996)			113.445-													
1.20 - Storting in risicovoorziening erfpachtovereenkomsten			250.000-													
1.21 - Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit)			-												1.190.000-	
1.22 - bijstelling reserve risico's Heesch West						176.902-										
1.23 - Vordering GR Heesch-West (plankosten)			478.506													
1.24 - Onttrekking tbv bestemmingsreserve kapitaallasten Kazerne Ravenstein												443.000-				
1.25 - Verwachte opbrengst verkoop grond Ravenstein												443.000				
Totaal bedrijfsreserves	690.029	24.151	83.103	1.721.759	60.262	1.259.569-	522.451	-	410.790	940.816	-	704	955.162	-	757.601-	211.411
Overige reserves																
2 Reserve strategische aankopen (0720.7722./.72134)	-		-	-		-	-		238.545	238.545		55.014	293.558		194.649	488.207
- Overheveling van reserve Industrieterreinen																
2.1 - (Tussentijdse) winstnemingen grondexploitaties industrie			-			-			262.902			155.371			219.006	
2.2 - (Stelpost) strategische aankopen incl. exploitatiekosten			24.357-			24.357-			24.357-			100.357-			24.357-	
2.3 - Bijdragen van de algemene bedrijfsreserve			24.357			24.357										
3 Reserve planeconomische risico's (0720.7722./.72133)	719.406		306.469	1.025.875		208.094	1.233.969		49.359	1.283.328		51.333	1.334.661		53.386	1.388.047
3.1 - Bijstelling MPG 2014			306.469			208.094			49.359			51.333			53.386	
4 Reserve risico's Heesch West (0720.7722./.72186)	-		2.476.632	2.476.632		176.902	2.653.534		-	2.653.534		-	2.653.534		-	2.653.534
4.1 - Overheveling van voorziening risico's Heesch West			2.476.632													
4.2 - Bijstelling ivm samenvoeging met Maasdonk						176.902										
Totaal overige reserves	719.406		2.783.101	3.502.507		384.996	3.887.503		287.904	4.175.407		106.347	4.281.754		248.035	4.529.789
Voorzieningen																
5 Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen (0710.7710./.72121)																
5.1 - Te verwachten kosten afgesloten complexen	465.583		193.823-	271.759		271.759-	-									
6 Voorziening "programma"-projecten (0710./7710./.72156)	766.003		16.701	782.704		343.533	1.126.237		350.000	1.476.237		350.000	1.826.237		350.000	2.176.237
6.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			16.701			343.533			350.000			350.000			350.000	
7 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./.72158)	5.232.074		59.939	5.292.013		5.292.013-			-	-		-	-		-	-
7.1 - Bijstelling MPG 2014			7.848			85.149			-			-			-	
7.2 - Uitbetaling rente over voorziening 2014 en 2015 aan GR						92.997-										
7.3 - Uitbetaling voorziening aan GR						5.284.165-										
7.4 - Bijstelling MPG 2015, te dekken plankosten			52.091													
7.5 - Overdracht verliesvoorziening Maasdonk						240.000										
7.6 - Uitbetaling voorziening Maasdonk aan GR						240.000-										
8 Voorziening risico's Heesch West (0710.7710./.71133)	2.577.211		2.577.211-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
8.1 - Bijstelling MPG 2014			103.088													
8.2 - Bijstelling MPG 2015			203.667-													
8.3 - Overheveling naar reserve risico's Heesch West			2.476.632-													
9 Voorziening Bergoss (0710.7710./.71134)	261.213		261.213-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
9.1 - Bijstelling MPG 2015			261.213-												-	
10 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./.71136)	-		250.000	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000
10.1 - Bijstelling MPG 2015			250.000													
Totaal voorzieningen	9.302.084		2.705.607-	6.596.476		5.220.240-	1.376.237		350.000	1.726.237		350.000	2.076.237	-	350.000	2.176.237
Totaal generaal Grondbedrijf	10.711.519	24.151	160.597	11.820.742	60.262	6.094.812-	5.786.191	-	1.048.693	6.834.884	-	457.051	7.291.935	-	159.566-	6.882.370

Bijlage II

Begrippen- en afkortingenlijst

Bijlage II Begrippen- en afkortingenlijst

Afroming

De bedragen, die vanuit de algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf naar de algemene dienst vloeien.

ABR Algemene Bedrijfsreserve

De algemene bedrijfsreserve is een algemene reserve van het grondbedrijf waar op voorhand geen bestemming aan is gegeven. Als zodanig is de ABR het belangrijkste onderdeel van ons weerstandsvermogen. Onvoorziene tegenvallers die niet anders kunnen worden opgevangen worden verrekend met de ABR. Winstnemingen uit de exploitaties worden gestort in de ABR.

BBV Besluit Begroting en Verantwoording

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

BIE Bouwgrond In Exploitatie.

In Oss zijn dit uitvoeringsprojecten, omdat deze projecten in de voorbereidings- of uitvoeringsfase verkeren.

BW Boekwaarde

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

Contante waarde

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

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2015 heeft op 1 januari 2012 een contante waarde bij een rente van 4,5% per jaar van € 1.000 euro / $(1,045)^3$ = € 876,30.

EW Eindwaarde

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

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2012, is over drie jaar op 1 januari 2015 als de rente 4,5% per jaar bedraagt € 1.000 x (1,045) x (1,045) x (1,045) = € 1.000 x $(1,045)^3$ = € 1.141,17 waard.

Complexen

Koepelcomplexen

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

Beheercomplexen

Onder de beheercomplexen vallen het strategische vastgoed en de gronden en panden, die tijdelijk in bezit zijn van het grondbedrijf. Aankopen, inbreng in een complex, interne levering aan de algemene dienst en verkopen geschieden altijd op basis van bestuurlijke goedkeuring. Strategisch vastgoed verhuist administratief van de beheercomplexen naar een grondcomplex als een plan in ontwikkeling wordt genomen (status van 'programma'-project krijgt). Het kan ook voorkomen dat het strategische vastgoed ingezet wordt voor activiteiten van de gemeente buiten het grondbedrijf. Er vindt dan een administratieve verplaatsing van de beheerscomplexen naar de algemene dienst plaats. Voorbeelden van gronden en panden, die het grondbedrijf tijdelijk in bezit heeft, zijn ponyweiden, groenstroken en pachtgronden. Deze gronden en panden worden naar verwachting niet ingebracht in toekomstige grondcomplexen.

programmaprojecten
Dit zijn complexen, die in de programmafase verkeren. De ontwikkelstrategie (o.a. het programma, de fasering en contractpartijen) is nog onzeker. De haalbaarheid wordt nog onderzocht. In het grondbedrijf werken we met een quick scan. In de regelgeving (BBV) worden deze projecten 'niet in exploitatie genomen gronden zonder een stellig en reëel voornemen om te ontwikkelen' (NIEGG zonder) genoemd.
ontwerpprojecten
Dit zijn complexen, die in de ontwerpfase verkeren. De raad heeft voor deze complexen besloten wat de ambitie en de beoogde planperiode is. Voor deze complexen is een globale exploitatieopzet gemaakt. In de regelgeving (BBV) worden deze projecten 'niet in exploitatie genomen gronden met een stellig en reëel voornemen om te ontwikkelen' (NIEGG met) genoemd.
uitvoeringsprojecten
Dit zijn complexen, die in exploitatie genomen zijn, ook wel actieve grondexploitaties. Voor deze projecten liggen er vastgestelde bestemmingsplannen. In de regelgeving (BBV) worden deze projecten 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) genoemd.

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

NIEGG Niet In Exploitatie Genomen Gronden (met of zonder)
Met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen. In Oss zijn dit ontwerpprojecten, omdat deze projecten in de ontwerpfase verkeren;
Zonder een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen. In Oss zijn dit programmaprojecten, omdat deze projecten in de programmafase van projectmatig werken verkeren;

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

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

VW Verwachtingswaarde
Verwachte saldo van kosten en opbrengsten vanaf nu (peildatum) t/m het einde van het project.

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

Winstnemingen
De (tussentijdse) winsten, die genomen worden in een grondexploitatie en ten gunste komen van de algemene bedrijfsreserve en/of de reserve strategische aankopen binnen het grondbedrijf.

WONEN **IN OSS**.NL