

MPG 2016-2019 Meerjarenprogramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2015



GEMEENTE



OSS

MPG 2016 – 2019

MeerjarenProgramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2015



25 april 2016
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

1	Inleiding en doel rapportages grondbedrijf	2
2	Informatie per project.....	4
3	Economische ontwikkelingen	18
4	Gevolgen grondbedrijf en ABR	22
5	Risicomanagement	28
6	Grondbedrijf naar de toekomst toe	33
	Bijlage I Cijfers op projectniveau	37
	Bijlage II Begrippen- en afkortingenlijst	48

1

Inleiding en doel rapportages grondbedrijf



1 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

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 grondexploitatie, namelijk:

1. Vennootschapsbelasting (Vpb): Op 1 januari 2016 zijn lokale overheden verplicht om Vpb te betalen bij commerciële ontwikkelingen. In de grondexploitatie anticiperen we op de nieuwe regels. De exploitatie is opgebouwd op basis van de kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening. Verder hebben we de post 'onvoorzien' uit de exploitatie gehaald en ondergebracht in de reserve planeconomische risico's.
2. BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording): De regels van de BBV gaan in 2016 veranderen. In eerste instantie was de planning dat de nieuwe regels in zouden gaan op 1 januari 2016. Dat blijkt niet haalbaar. In de decembercirculaire 2015 heeft het Ministerie van Financiën meer informatie opgenomen over het proces. Hieruit blijkt dat de beoogde wijzigingen in zullen gaan in de loop van 2016. Wij zullen de nieuwe regels implementeren bij het opstellen van het najaarsbericht en de begroting.

In hoofdstuk 6 geven we meer algemene informatie over beide ontwikkelingen.

Leeswijzer

Algemeen

In Oss onderscheiden we drie soorten projecten, namelijk:

- *Programmaprojecten*: In de regels van de BBV, worden dit ook wel een NIEGG-zonder (Niet In Exploitatie Genomen Gronden zonder een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen) genoemd. Onder deze definitie valt ook het plan 'V&D locatie'. Dit is een zogenoemde IMVA (Immateriële Vaste Activa), oftewel een voorbereiding op een ontwikkeling. In Oss zijn dit programmaprojecten, omdat deze projecten in de programmafase van projectmatig werken verkeren;
- *Ontwerpprojecten*: In de BBV wordt dit een NIEGG-met genoemd (Niet In Exploitatie Genomen Gronden met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen). In Oss zijn dit ontwerpprojecten, omdat deze projecten in de ontwerpfasen verkeren;
- *Uitvoeringsprojecten*: Deze projecten vallen in de BBV onder de categorie BIE (Bouwgrond In Exploitatie). In Oss zijn dit uitvoeringsprojecten, omdat deze projecten in de voorbereidings- of uitvoeringsfasen verkeren.

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

Bedragen in dit document zijn in afgeronde hele euro's en exclusief btw, tenzij anders vermeld.

In dit document geven we de ramingen weer van het MPG 2016-2019 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in november 2015 (als onderdeel van de programmabegroting 2016-2019). Het MPG 2016-2019 geven we in de grafieken weer met 'groen' en de programmabegroting met 'blauw'. Cijfers uit het MPG 2015-2018 geven we weer in 'grijs'.

Inhoud

- Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de lopende projecten.
- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro-economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss.
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).
- Hoofdstuk 5 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.

2

Informatie per project



2 Informatie per project

In dit deel geven we eerst een overzicht van de projectenportefeuille per 1 januari 2016 en daarnaast geven we inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen per project.

Projectenportefeuille

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 Pachtgrond lange termijn 80904 Pachtgrond lorte termijn 80906 Eigen exploitatie	80910 Opstalterreinen 80911 Erfpachtgronden bedrijfsgronden 80912 Beheersgronden 80913 Strategisch vastgoed 80914 Erfpachtgronden woningbouw
programmaprojecten	62401 herstructureringsplannen 80260 V&D-locatie 62001-13333 De Ruwert en omgeving Oss	62201 woningbouwcomplexen	62302 industrieterreinen 80710 Binnenhaven Elzenburg (rijks subsidie)
ontwerpprojecten			80680 Heesch-West
uitvoeringsprojecten	80110 Bergoss 80120 Koornstraat-Begijnenstraat 80130 Ussenstraat 74 80140 Elzeneind - Slowcare 80190 Centrumplan Berghem 80200 Talentencampus Oss 80220 Megen Zuid 80230 Groenstraat Haren 80240 De Kolk Ravenstein 80280 Herontwikkeling "de Vlaam" 81120 Centrumplan Lith 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 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			
81430	Maren-Kessel West	Afgesloten bij de jaarrekening 2015	
81120	Centrumplan Lith	Van ontwerpproject naar uitvoeringsproject	
80130	Ussenstraat 74	Nieuw uitvoeringsproject	
80140	Elzeneind - Slowcare	Nieuw uitvoeringsproject	
80240	De Kolk Ravenstein	Nieuw uitvoeringsproject	
80914	Erfpachtgronden woningbouw	Nieuw beheerscomplex	

Project specifieke informatie

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.

○ Herstructureringsplannen

De Ruwert en omgeving Oss (62002-13333)

1. Achtergrond

Het project rond winkelcentrum De Ruwert, bestaat uit drie delen, namelijk de verbetering van de openbare ruimte rond het winkelcentrum, het vernieuwen van het ontmoetingscentrum D'n Iemhof en de ontwikkeling van een nieuw medisch centrum in de wijk.

De eigenaar van het winkelcentrum heeft plannen voor verbetering van winkelcentrum De Ruwert. Eén van de supermarkten is uitgebreid binnen het winkelcentrum. De andere supermarkt werkt aan een plan voor uitbreiding. In de eerste helft van 2016 ontstaat hierover meer duidelijkheid. De vergroting heeft effecten op de bevoorrading en het parkeren. Daarnaast ervaren de ondernemers en bezoekers nu al problemen met het parkeren. Voor de parkeerplaatsen dicht bij de ingangen geldt een zogenaamde blauwe zone. De gemeente kan meer parkeerplaatsen aanleggen op het bestaande terrein. Dat kost echter veel geld. De gemeente heeft nog geen dekking voor die kosten.



Naast het winkelcentrum ligt wijkcentrum D'n Iemhof. Op basis van een onderzoek is medio 2015 besloten om de nieuwbouw van een ontmoetingsplek in de Ruwaard op de huidige locatie van het wijkcentrum uit te werken. De hiervoor benodigde financiële middelen zijn opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP).

Tot slot willen de huisartsen in de wijk hun werkzaamheden concentreren op één plek. In dit nieuwe medisch centrum moet ook de apotheek een plek krijgen. De huidige apotheek moet dan worden gesloopt.

2. Wat gaan we doen in 2016

De komende tijd werken we aan de uitwerking van de nieuwe ontmoetingsplek in de Ruwaard. Dit onderzoek vindt plaats met de direct betrokkenen. We ronden het onderzoek in de eerste helft van 2016 af.

Verder onderzoeken de huisartsen en apotheker de haalbaarheid van een nieuw medisch centrum en verwerving van de huidige apotheek. Ook dit onderzoek wordt naar verwachting in de eerste helft van 2016 afgerond.

Als D'n Iemhof en de apotheek worden gesloopt, ontstaat er ruimte aan die kant van het winkelcentrum. De gemeente kan dan op die plek het parkeren en de bevoorrading rond het winkelcentrum verbeteren. Om alle ontwikkelingen en plannen op elkaar af te stemmen, werkt de gemeente aan een gebiedsvisie. Deze ronden we in de loop van 2016 af. Hierin nemen we ook de financiering van de herinrichting van de openbare ruimte rond de andere delen van het winkelcentrum in mee.

V&D-locatie Oss → Centrumontwikkeling Oss (80260)

1. Achtergrond

De gemeenteraad stelde op 8 april 2010 de Visie Dynamisch Stadscentrum vast. Veel van de daarin opgenomen uitgangspunten voor het centrum gelden nog steeds. Voorbeelden zijn het streven naar een mix van functies en activiteiten om het stadscentrum aantrekkelijk te houden en het inzetten op een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Vooral de in deze visie opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke toevoegingen van bebouwing en programma vragen om een bijstelling als gevolg van de ontwikkelingen in de detailhandel en de kantorenmarkt. Het centrum moet compacter worden. Voor de projecten die op basis van de Visie Dynamisch Stadscentrum zijn gestart, moeten scherpere keuzes worden gemaakt. De inzet is niet het toevoegen van meer bebouwing en programma, maar het toevoegen van kwaliteit op de goede locaties. Daarom is in mei 2015 een toekomstperspectief en een Agenda voor de toekomst van het Osse centrum geschetst.

Op basis van het geschetste toekomstperspectief gelden de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Osse centrum: een compact centrum, samenspel tussen functies en activiteiten die publiek trekken, benutten van de kracht en het onderscheidend vermogen van het Osse centrum, inzetten op verrassing en beleving en een goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Om dit te bereiken, is een Agenda voor de toekomst van het Osse centrum opgesteld. Deze agenda omvat lopende projecten, zoals de locatie V&D en de sheddaken, maar ook nieuwe projecten, zoals de Burgwal, de Walstraat en Galerij. Kansrijke initiatieven die een meerwaarde opleveren voor het centrum zijn actief opgepakt (versmarkt) of worden verkend (huisvesting cultuurcluster). Daarnaast moet de Visie Dynamisch Stadscentrum worden bijgesteld. De raad heeft bij de behandeling van de programmabegroting in de vergadering van 12 november 2015 besloten om een integraal plan op te stellen voor het centrum in relatie tot de Raadhuislaan. Dit integrale plan (Koers stadshart Oss) staat op de Agenda. Ook het parkeren maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Agenda.

Het doel van het project is het Osse centrum ontwikkelen tot een levendig gebied met een diversiteit aan centrumfuncties in een sfeer van beleving en verrassing. Het toekomstige centrum is een compact gebied waarin alle activiteiten en functies die publiek trekken samenkomen en waar het aangenaam verblijven is.

2. Wat is er gebeurd in 2015

In het voorjaar is er een agenda voor de toekomst van het Osse centrum opgesteld waarin de denkrichting voor de ontwikkeling van het Osse centrum voor de komende 10 jaar is uitgezet. Het toekomstperspectief geeft richting aan actuele opgaven en uitwerking van gebieden. Er is een interne projectorganisatie opgezet voor de uitvoering van de agenda voor het centrum van Oss. De uitvoering van de agenda wordt begeleid door een externe klankbordgroep. De ondernemers in een bepaalde straat of directe omgeving worden actief betrokken bij de uitvoering van de verschillende projecten op de agenda. De verkenning naar een Osse versmarkt is met diverse Osse ondernemers actief opgepakt. Ook de verkenning naar de toekomstige huisvesting van de culturele functies aan de Raadhuislaan is met de directies van de instellingen verder opgepakt.

Ook is er gestart met de update van de visie Dynamisch Stadscentrum, de Koers stadshart Oss. De sheddaken maken samen met het Bergosskantoor onderdeel uit van het Bergosscapex en vormen het industrieel erfgoed van dit complex: de productiehallen en het kantoor van de tapijtfabriek van Bergoss. Samen met twee bewoners, de centrummanager en een betrokken ondernemer is de gemeente op zoek naar een initiatiefnemer die een goed idee heeft voor de invulling van het sheddakencomplex. Om deze initiatiefnemer te vinden is de markt benaderd met een tenderdocument. Hieruit zijn twee partijen gekomen welke hun concept verder gaan uitwerken.

Samen met de eigenaar van het pand wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt onderzocht welke programma's en functies mogelijk zijn op deze locatie. Onderdeel hiervan is ook wat het toekomstperspectief van het huidige pand is. Op 31 december bereikte ons het bericht dat V&D failliet is verklaard.

3. Wat gaan we doen in 2016

Er wordt gewerkt aan een overkoepelende visie op de toekomst van het Osse centrum die voldoende uitgangspunten biedt voor de verschillende projecten in het centrum en voor de beoordeling van (nieuwe) initiatieven. De verkenningen zoals in 2015 opgestart, zijn in het eerste kwartaal van 2016 afgerond. Voor de diverse verkenningen zijn rapporten met scenario's uitgewerkt en deze worden eind eerste kwartaal 2016 aan het college en de commissie aangeboden. Na besluitvorming worden de diverse projecten en initiatieven voor verdere planvorming uitgewerkt.

Zone Oss-Berghem (62002-13338)

1. Algemeen

De gemeente heeft voor het open gebied tussen Oss en Berghem een visie opgesteld. De raad stelde deze visie op 4 februari 2016 vast. De visie gaat uit van behoud van het open karakter van het gebied ten noorden van de Osseweg.

Centraal in dit gebied komt een zogenaamd zonnebloemenpark. Deze zonnepanelen maken onderdeel uit van de Weg van de Toekomst. Een omgevingsvergunning is verleend en het zonnebloempark wordt in het 1e kwartaal van 2016 aangelegd. De rest van dit gebied wordt ingericht met natuur en stadslandbouw. Het gebied wordt toegankelijk gemaakt door middel van de aanleg van paden. De dorpsraad ontwikkelt, samen met de bewoners van Berghem, een plan voor de invulling van dit gebied.

De financiering vindt plaats vanuit verschillende projecten. Ten zuiden van de Osseweg ontstaat ruimte voor functies op het gebied van educatie, sport en recreatie met een landschappelijke inpassing van de gebouwen. Hiervoor zijn nog geen gegadigden. Het parkeren vindt plaats op een centraal gelegen parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt ook gebruikt door de verenigingen op sportpark De Koppelsteeg.

2. Wat gaan we doen in 2016

Voor het sportpark is een plan voor verbetering in voorbereiding. Dit plan gaat uit van verplaatsing van de toegangen tot het sportpark, vervanging van velden en de bouw van een nieuw clubgebouw voor Berghem Sport. De plannen voor verbetering worden samen met de verenigingen op De Koppelsteeg in de loop van 2016 verder uitgewerkt. De benodigde financiële middelen zijn opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP). De vastgestelde visie vormt de basis voor een ontwerpbestemmingsplan voor het gehele plangebied. Dit bestemmingplan wordt in 2016 opgesteld en ter visie gelegd.

o Industrieterreinen

Osse overslagcentrale → Haven Elzenburg (80710)

1. Algemeen

Oss is een bewezen multimodaal knooppunt in het landelijke netwerk van binnenhavens. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) wil bestaande knooppunten versterken om daarmee het landelijke netwerk te versterken. Het ministerie heeft de gemeente Oss een uitkering vanuit de DUB-regeling (decentralisatie uitkering binnenhavens) gegeven. Samen met onze partners in de haven en met behulp van deze uitkering wil de gemeente Oss de binnenhaven Elzenburg beter benutten.

2. Wat is gebeurd in 2015?

Het afgelopen jaar is met de betrokken externe partijen gesproken op welke wijze we de versterking van de haven samen mogelijk kunnen maken, wie welke rol en heeft en waar verantwoordelijk voor is.

3. Wat gaan we doen in 2016?

We gaan de in 2016 gemaakte afspraken vastleggen in overeenkomsten.



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 stelling en reël voornemen om te ontwikkelen' (NIEGG met) genoemd.

o **Industrieterreinen**

Heesch-West

1. Algemeen

De gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze ontwikkelen samen een nieuw bedrijventerrein bij Heesch langs de A59. Het is vooral bestemd voor bedrijven die veel ruimte nodig hebben zoals productiebedrijven, groothandel en logistieke bedrijven. Het nieuwe bedrijventerrein ligt op grondgebied van de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. Ook de gemeente Oss neemt deel aan de ontwikkeling van dit regionale bedrijventerrein. De ontwikkeling is belangrijk omdat het bedrijventerrein een flinke bijdrage levert aan de economische dynamiek van stad en regio. Vraag en aanbod worden gebundeld en op regionaal niveau afgestemd. Dat gebeurt binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

2. Wat is gebeurd in 2015?

In 2014 hebben de 4 betrokken gemeenten besloten tot het oprichten van een Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch-West. Wethouders van de deelnemende gemeenten hebben zitting in het bestuur. In 2015 is de samenstelling van de GR gewijzigd door de herindeling van de gemeente Maasdonk. De gemeenten 's-Hertogenbosch, Bernheze en Oss vormen nu gezamenlijk het bestuur van de GR. De benodigde expertise komt in principe uit de eigen organisaties. De administratie is onder gebracht bij de gemeente Oss.

3. Wat gaan we doen in 2016?

In 2016/2017 wordt de gebiedsovereenkomst getekend en gaan de gronden en de grondexploitatie met verplichtingen daadwerkelijk over naar de GR. Vanaf dat moment kan de GR zelf de bedrijfsvoering organiseren en legt het verantwoord af aan de gemeenten. 2016 wordt gebruikt om het concept bestemmingsplan samen met de MER verder voor te breiden. De regio noordoost Brabant zal dit jaar met een nieuwe planning voor de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen komen. Dit betreft een overzicht, waarin is opgenomen hoeveel hectares er uitgegeven kunnen worden per project, per jaar voor een periode van 10 jaar met een doorkijk naar 20 en 30 jaar. Dit vindt 1 keer per 4 jaar plaats. Dit traject wordt begeleid door provincie en de regio zelf. De uitkomsten zijn van belang voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

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.

o **Herstructureringsplannen**

Bergoss (80110)

1. Algemeen

Bergoss was een tapijtfabriek in het centrum van Oss. Het bedrijf is in 1982 failliet verklaard en overgenomen. Het terrein wordt vanaf 1992 herontwikkeld. Enkele karakteristieke elementen bleven als industrieel monument bestaan: Het hoofdgebouw, waar tegenwoordig Hotel De Weverij en Spahuis in zijn gevestigd, de oude kantoorvilla en sheddaken-complex.

2. Wat is gebeurd in 2015?

Het verbouw- en restauratieplan voor Bergoss Kantoor is in uitvoering. Bouwfase 6 (bouwbeperking in verband met de Milieucirkel van 't Oude Theater) is voorlopig ingericht als tuin voor de wijk en het project stimulering stadslandbouw. Bouwfonds onderzoekt de mogelijkheden om de (koop)appartementen in Reders 4 t/m 6 te ontwikkelen. Dit staat vanwege de marktsituatie op een laag pitje.

Het sheddaken-complex is overgebracht naar het project Centrumontwikkeling Oss.



Koornstraat-Begijnenstraat Oss (80120)

1. Algemeen

Doel is om het gebied met het Fraterspark meer onderdeel te laten zijn van het centrum. Het plan gaat uit van hergebruik en opwaardering van historische gebouwen (St. Janmavo, klooster), van aanvullende nieuwbouw en kwaliteitsverbetering van het park met meer en herkenbare toegangen.

2. Wat is gebeurd in 2015?

Met bouwbedrijf Berghege zijn samenwerkingsafspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van het plan. Bij levering van de St. Janmavo door stichting Carmel/het Hooghuis is afgesproken dat de vestiging Titus Brandsma Lyceum tot september 2016 gebruik mag maken van dit gebouw. Ondertussen vervult de St. Janmavo sinds schooljaar 2015 – 2016 ook een tijdelijke huisvestingsfunctie voor de Nicolaasschool (basis onderwijs). Deze school gebruikt twee klaslokalen in overleg met TBL, in principe voor één schooljaar. Inmiddels is gevraagd om dit te verlengen.

3. Wat gaan we doen in 2016?

De verwachting is dat bouwbedrijf Berghege gaat starten met de (ver)bouwwerkzaamheden van het kantoor van Berghege, waarnaar de overige locaties gefaseerd volgen.

Herstructurering Ussenstraat (80130)

1. Algemeen

Door verhuizingen in het kader van de scholencarrousel is de locatie De Bussel leeg komen te staan. 'Dagelijks Leven' exploiteert het gelijknamige concept, een kleinschalig zorginitiatief voor mensen met een ernstige vorm van dementie. De gemeente heeft een aantal locaties voorgelegd, waarbij DLV haar voorkeur heeft uitgesproken voor deze locatie. Na een gezamenlijke haalbaarheidsstudie is een vervolgovereenkomst gesloten in de vorm van een koopcontract.

2. Wat is gebeurd in 2015?

In 2015 is de planontwikkeling afgerond, is er een koopovereenkomst gesloten en is de grond verkocht. De gemeente heeft de voormalige school gesloopt en er is gestart met de bouw van deze zorgvoorziening.

3. Wat gaan we doen in 2016?

in 2016 wordt de bouw afgerond en gaat de gemeente kleine en noodzakelijke aanpassingen doen aan de buitenruimte zodat deze goed aansluit op deze nieuwe voorziening.

Herstructurering Elzeneind (80140)

1. Algemeen

Door verhuizingen van scholen in het kader van de zogenoemde scholencarrousel is de locatie van de Elzeneindschool na het schooljaar 2014-2015 leeg komen te staan. Begin 2013 heeft Slowcare zich tot de gemeente Oss gewend met de vraag of er locaties beschikbaar zijn binnen de gemeente Oss voor vestiging van deze voorziening. SlowCare is een nieuw kleinschalig zorginitiatief voor (ernstig) meervoudig gehandicapte mensen en heeft de ambitie om binnen tien jaar een landelijk dekkend netwerk van SlowCare woonvoorzieningen te realiseren. De gemeente heeft een aantal locaties voorgelegd. Slowcare heeft direct haar voorkeur uitgesproken voor de Elzeneindlocatie. Om de haalbaarheid te vergroten is samenwerking gezocht met andere partijen.

2. Wat is gebeurd in 2015?

In 2015 zijn er afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij om in samenwerking met Prevenda het tijdelijk beheer van dit gebouw te organiseren. In deze tijd is het pand met kleine ingrepen geschikt gemaakt voor dagopvang van de beoogde doelgroep. De planontwikkeling om het gebouw duurzaam te transformeren is in 2015 bijna afgerond.

3. Wat gaan we doen in 2016?

In 2016 stopt het tijdelijk beheer en wordt het pand verkocht. Doel is om in 2016 te starten met de transformatie.

Centrumplan Berghem (80190)

1. Algemeen

In 2005 is gestart met het opwaarderen van het centrum van Berghem. De Berchplaets is helemaal vernieuwd. De scouting heeft een nieuw gebouw gekregen. Verder is de oude Jozefschool omgebouwd tot een eigentijds gezondheidscentrum. Ook zijn er al plannen voor een winkelwand.



2. Wat is gebeurd in 2015?

Op basis van de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van de winkelwand fase 1, is besloten om deze fase op te knippen in een fase 1a en fase 1b. Fase 1a betreft de realisatie van een nieuwe supermarkt met daarboven 20 appartementen. Fase 1b betreft de rest van de winkelwand aan de Sportstraat.

In 2015 is voor fase 1a een realisatieovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. Ook is in de herziening van het bestemmingsplan fase 1a direct bestemd. Dit bestemmingsplan is in juli door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. In januari 2016 is dit beroep behandeld. De uitspraak wordt in maart verwacht. Indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt zal in de zomer 2016 met de bouw van fase 1a worden gestart. Voor fase 1b blijft de haalbaarheid vooralsnog onzeker. Verschillende varianten worden onderzocht.

In 2015 is de verbouwing van de Wilberthof door Brabant Wonen/Brabant Zorg voltooid en is de ingang naar het centrum verplaatst.

3. Wat gaan we doen in 2016?

De voormalige kleuterschool heeft in de herziening van het bestemmingsplan de bestemming wonen gekregen. Dit gebouw zal in 2016 op de markt worden gebracht om verbouwd te worden tot woningen.

Zoals eerder gemeld, verwachten we de uitspraak van de herziening van het bestemmingsplan in 2016.

Talentencampus en Sibeliuspark (80200)

1. Algemeen

De Talentencampus Oss ligt midden in de stad Oss aan de Dr. Saal van Zwanenbergsingel. Een nieuwe locatie voor wonen, leren, werken, welzijn en ontspannen. Scholen voor voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs, bedrijven en sportinstellingen werken er op innovatieve wijze samen om de ontwikkeling van specifieke talenten bij zowel jong als oud te stimuleren.

Leerlingen doen in de praktijk werkervaring op bij tal van bedrijven en instellingen. Talentencampus Oss wordt een vitale, bruisende omgeving voor talentontplooiing en kennisontwikkeling. Inmiddels zijn een aantal opleidingen van de ROC en het kantoor van het Hooghuis gehuisvest op de Talentencampus.



2. Wat is er gebeurd in 2015

Na het sluiten van de Koop/realisatieovereenkomst met Park & People voor Talentcampus fase 1 is er gestart met de realisatie van de eerste 2 gebouwen op de Talentencampus, Well Being Plaza en Central Plaza. De gebouwen zijn in het najaar opgeleverd, alsmede een deel van het openbaar gebied en parkeergelegenheid. Ook de 3 kunstgrasvelden op de Talentencampus zijn opgeleverd. SV Top is gestart met de realisatie van de nieuwe accommodatie. In het najaar is gestart met de realisatie van Business Plaza.

3. Wat gaan we doen in 2016

De oplevering van Business Plaza en de verdere aanleg van het openbaar gebied van de Talentencampus staat voor 2016 gepland. Ook de verdere uitontwikkeling van het Sibeliuspark fase 1 met circa 40 grondgebonden woningen is voorzien. Naar verwachting wordt er in het najaar gestart met de verkoop van de woningen fase 1 Sibeliuspark.

Megen Zuid (80220)

1. Algemeen

Megen Zuid is een woningbouwlocatie waar 72 woningen gerealiseerd worden. De locatie is opgedeeld in drie "buurten", zon, aarde en water. De buurten zon en water worden door de gemeente geëxploiteerd en de buurt aarde door een ontwikkelaar. Er is ruimte voor rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen in de categorieën sociale huur en vrije sector.



2. Wat is er gebeurd in 2015

Van Wanrooij heeft 8 projectwoningen gerealiseerd en opgeleverd. Alle woningen zijn inmiddels bewoond. Er is een koper voor een twee-onder-een-kap woning, hierdoor zijn ook deze twee percelen afgenomen. In 2015 is een overeenkomst met Van Wanrooij gesloten over de koop van 10 percelen voor de bouw van projectwoningen. De eerste 6 woningen zijn in verkoop gebracht en er zijn er inmiddels een aantal van verkocht, deze 6 kavels zijn aan de gemeente betaald. Er was ook grote belangstelling voor particuliere kavels. In 2015 zijn 3 kavels verkocht.

3. Wat gaan we doen in 2016

Van Wanrooij brengt de laatste 4 projectwoningen in verkoop. Door een stijgende belangstelling voor particuliere kavels is de verwachting dat er in 2016 wederom 3 kavels verkocht worden.

Voor de buurt "zon" samen met de stedenbouwkundige bekijken in hoeverre voor deze buurt een nieuwe verkaveling gemaakt kan worden waardoor de kavels voor particulieren aantrekkelijker worden. De planning is om de kavels in de Zonbuurt vervolgens in verkoop te brengen.

Groenstraat Haren – Het Paradijs (80230)

1. Algemeen

Het Paradijs is een nieuwe woningbouwlocatie aan de Groenstraat/Luensestraat in Haren. Het plan biedt direct de mogelijkheid voor de ontwikkeling van 24 kavels/woningen. Naar de toekomst toe kunnen mogelijk nog 4 kavels ontwikkeld worden.



2. Wat is er gebeurd in 2015

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Bij het bouwrijp maken is erg veel puin aangetroffen om verder te kunnen moet het puin eerst opgeruimd worden. Dit brengt extra kosten met zich mee. Afronding wordt verwacht in de loop van 2016. De bouw kavels in Fase 1 zijn inmiddels in de verkoop. Er is veel belangstelling voor de bouw kavels. De eerste bouwplannen zijn ingediend.

Bij het opruimen van het puin is ook asbest aangetroffen. Afvoeren brengt extra kosten met zich mee. Er kan nog een keer extra gezeefd worden maar ook dit brengt extra kosten met zich mee. Er moet ook nog een sloot verlegd worden, deze sloot loopt dwars door het plangebied. In 2015 zijn een aantal kavels in optie genomen en zijn een aantal kavels verkocht. Er zijn nu geen kavels meer beschikbaar in Fase 1.

3. Wat gaan we doen in 2016

In 2016 gaan we fase 2 bouwrijp maken en de sloot verleggen. Vervolgens kunnen de kavels in de verkoop worden gebracht. Op dit moment is er al belangstelling voor kavels in fase 2.

Herontwikkeling locatie De Kolk – Brandweerkazerne (80240)

1. Algemeen

In Ravenstein bestaat er een behoefte aan nieuwbouw. In het locatieonderzoek woningbouw Ravenstein is daarvoor de locatie waar nu de brandweerkazerne en de voormalige gemeentewerf zijn gevestigd op bedrijventerrein De Kolk als meest gewenste locatie naar voren gekomen. Op deze locatie worden een supermarkt, dagwinkels, appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd.

Na een studie naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Van Grunsven Ontwikkeling BV. Op dit moment zijn we in gesprek over het grondverkoop, het programma, het ontwerp, de openbare ruimte en de planning. Daarnaast is een traject doorlopen om de financiering voor de verplaatsing van de brandweerkazerne naar een nieuwe locatie af te dekken en is er een locatieonderzoek uitgevoerd waar de brandweer het beste kan worden gevestigd. Deze locatie is nabij bedrijventerrein Veersingel aan de oostzijde van Ravenstein.

2. Wat gaan we doen in 2016

Komend jaar zal voor beide projecten de planologische procedure worden gestart, na de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne kan de oude worden gesloopt en gestart worden met de bouw van de supermarkt, winkels en appartementen en in tweede instantie de grondgebonden woningen.

De Vlaam (80280)

1. Algemeen

Het voormalige buurthuis De Vlaam in Demen is inmiddels gesloopt. Op deze plek kunnen twee bouwkvavels ontwikkeld worden. De verkoop is in 2015 gestart.

2. Wat gaan we doen in 2016

De verwachting is dat we de gronden eind 2016 verkocht hebben.

Centrumplan Lith (81120)

1. Algemeen

Met de samenvoeging van de gemeenten Lith en Oss is het oude gemeentehuis grotendeels leeg komen te staan. De basisschool de Meander is gehuisvest in een verouderd pand zal verplaatst worden naar het oude gemeentehuis. Het bestemmingsplan dat de huisvesting in het gemeentehuis mogelijk maakt is op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Ook gemeenschapshuis De Hoeve zal naar het gemeentehuis verplaatst worden waardoor een multifunctionele accommodatie ontstaat. De vrijkomende locaties zijn in beeld voor woningbouw (sociale sector en de doelgroep senioren) en voor een eventuele uitbreiding van de supermarkt.

2. Wat is er gebeurd in 2015

In overleg met alle toekomstige huurders in het MFA is er in 2015 een bouwkundig ontwerp uitgewerkt. Dit ontwerp was in september gereed. Op basis van dit ontwerp kan de omgevingsvergunning voor de verbouw van het gemeentehuis tot MFA worden aangevraagd. Het stichtingsbestuur is in de tussentijd versterkt met nieuwe mensen en zijn er exploitatieplannen verder uitgewerkt en zijn er interieurplannen opgesteld. Hierover dient een besluit te worden genomen alvorens de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en de werkzaamheden kunnen worden aanbesteed. Streven is dat de verbouw start in oktober en dat het MFA medio 2017 wordt opgeleverd.

3. Wat gaan we doen in 2016

Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 9 december heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Het bestemmingsplan dient op twee kleine onderdelen gewijzigd te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit heeft geen invloed op de realisatie van het MFA. In 2016 werken we de plannen verder uit.

Dorpshart Oijen (81140)

1. Algemeen

In samenspraak met het dorp is in 2007 een dorpontwikkelingsplan opgesteld. Belangrijke doelstelling is de leefbaarheid van het dorp te behouden. Door het creëren van woningbouwmogelijkheden, nieuwe voorzieningen voor school en verenigingsleven in het dorpshart wordt dit gerealiseerd. Het bestemmingsplan is oktober 2014 vastgesteld. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is een overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. Hierin zijn we overeengekomen dat de ontwikkelende partij de grondexploitatie van de gemeente overneemt.



2. Wat is gebeurd in 2015?

De bouw van de nieuwe Multi Functionele Accommodatie is afgerond en feestelijk geopend. Hierin is verenigingsleven en de school ondergebracht. De grond voor woningbouw is verkocht aan de ontwikkelende partij en het eerste gedeelte van de openbare ruimte is aangelegd.

3. Wat gaan we doen in 2016?

In 2016 zullen de oude school, het oude dorpshuis en het DIOS-gebouw worden gesloopt. Verder zal door de ontwikkelaar verkochte woningen worden gerealiseerd. De verwachting is dat we het project in 2016 financieel afsluiten.

Centrumplan Geffen (82110)

1. Algemeen

Dit project is vanaf 1 januari 2015 in beheer van de gemeente Oss. De basis van het plan is de herontwikkeling van twee oude school-locaties in het centrum van Geffen. In het noordelijke deel van het Centrumplan is de oude Mariaschool gesloopt. Op deze plek is een nieuwe multifunctioneel centrum (MFC) ontwikkeld. Ook worden hier 63 woningen gebouwd. Een deel daarvan is inmiddels opgeleverd.

In het zuidelijk deel is de Aloysiuschool gesloopt. Op deze plek wordt de supermarkt uitgebreid. Verder worden er 60 woningen en appartementen ontwikkeld.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

Noordelijk deel: Er is begin 2015 gestart met de bouw van 8 geschakelde koopwoningen. De verkoop van tweekappers en vrijstaande woningen is eind 2015 gestart. Het voormalige Carbone pand is gesloopt.

Zuidelijk deel: Begin 2015 hebben bewoners van de huurwoningen de sleutel gekregen van hun huurwoning. September 2015 is de supermarkt geopend. Eind 2015 oplevering appartementen boven de supermarkt en afronding openbare parkeerplaatsen. December 2015 is 70% van de rijwoningen verkocht.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Noordelijk deel: eind 2016 start bouw volgende serie koopwoningen. Herbeoordeling toegangsweg naar de toekomstige woonwijk en parkeergebied MFC de Koppellinck.

Zuidelijk deel: begin 2016 start bouw rijwoningen. Herontwikkeling van de geschakelde koopwoningen.

○ Woningbouwcomplexen

Piekenhoef (80310)

1. Algemeen

Het plan Piekenhoef is sinds 2004 in ontwikkeling. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Berghem. Hier worden in totaal circa 1100 woningen gebouwd. Het gaat overwegend om grondgebonden huur- en koopwoningen op relatief ruime kavels. De koopwoningen variëren van goedkope tot dure koop. Naast de woningen is er in Piekenhoef een brede school gebouwd, is er een park aangelegd en zijn er woonwerkkavels te koop.

De gemeente is eigenaar van alle gronden in Piekenhoef. Er wordt samengewerkt met de Combinatie Hoessenbos VOF (waarvan de bedrijven Hendriks, Bergehe, Muller en Wagemakers deel uitmaken) en woningbouwcorporaties.

Fase 1 en 2 zijn afgerond. Er wordt nu in fase 3 gebouwd. In fase 4 zijn de ruimte voor ruimte kavels afgerond, de rest volgt zodra fase 3 is afgerond.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

Een discussie over de grondprijs met de combinatie heeft er toe geleid dat de projectmatige bouw op een laag vuurtje kwam te staan. De particuliere kaververkoop is goed gegaan. In maart en november zijn er nieuwe kavels in verkoop gebracht. In beide gevallen is er geloot. Brabant Wonen heeft intentie om huurwoningen in Piekenhoef fase 3 te bouwen.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Afronding discussie grondprijs met de combinatie. Stijgende verkoop van projectmatige woningen. Voorbereiden en in verkoop brengen van nieuwe particuliere kavels. Voorbereiden start bouw huurwoningen door Brabant Wonen.

Wilgendaal 2-4 (80330)

1. Algemeen

Het bestemmingsplan Herpen, Wilgendaal 2008 is op 26 maart 2009 vastgesteld. Het plan biedt ruimte om ongeveer 145 woningen te realiseren. Eind 2009 is er via prijsvraag door 5 partijen een grondbieding uitgebracht. De ontwikkeling van 45 woningen is begin 2010 aan de hoogste bieder gegund. Naast deze ontwikkeling heeft de startersvereniging van Herpen 14 woningen gebouwd en geven wij als gemeente zelfbouwkavels uit. De uitgifte van deze kavels en de realisatie van de projectmatige woningen duurt, door de situatie op de woningmarkt, langer dan verwacht. Vooruitlopend op deze realisatie is de benodigde geluidswal langs de A50 gerealiseerd en is ook de buitenruimte voor dit deel aangelegd.

2. Wat is gebeurd in 2015?

De ontwikkelende partij heeft 9 woningen gerealiseerd en is eind 2015 gestart met de bouw van nog eens 5 woningen.

3. Wat gaan we doen in 2016?

De ontwikkelaar gaat door met de verkoop en de realisatie van woningen, de gemeente faciliteert waar nodig.

Horzak Noord (80520)

1. Algemeen

Horzak Noord is een uitbreidingswijk van de stad Oss. Het bestemmingsplan is in 2006 vastgesteld en biedt de mogelijkheid om ongeveer 410 woningen te realiseren. Tot 2014 is hiervan de helft gerealiseerd. Vanwege een structurele wijziging van de woningmarkt heeft het college besloten het bestemmingsplan te wijzigen. Hierdoor is het mogelijk om binnen flexibeler planologische kaders het juiste woonproduct te ontwikkelen. Dit bestemmingsplan is op 17 september 2015 vastgesteld. Naast koopwoningen en sociale huurwoningen worden er in Horzak ook 34 vrije sector huurwoningen gerealiseerd. In 2014 is in nauwe samenwerking met het platform wonen in Oss een deelplan ontwikkelt voor koopwoningen die exclusief bedoeld waren voor de doelgroep met een inkomen tot €45.000,-

2. Wat is gebeurd in 2015?

In 2015 is het bestemmingsplan vastgesteld en de ontwikkeling voor de tweede fase opgestart. Dit jaar zijn ook de koopwoningen bedoeld voor de inkomensgroep tot €45.000 verkocht en gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente samen met de buurt gesproken over verkeer en veiligheid en samen de noordelijke parkzone ingericht en uitgevoerd. Tot slot heeft de woningcorporatie 2 hoeves ontwikkeld bedoeld voor sociale huurwoningen.

3. Wat gaan we doen in 2016?

In 2016 gaan we starten met de bouw van 34 vrije sector huurwoningen en 17 sociale huurwoningen. De ontwikkelende partijen gaan in verkoop met de koopwoningen en als dit spoedig verloopt wordt er mogelijk dit jaar al gestart met de bouw ervan. Voordat er gebouwd kan worden zal de gemeente in maart starten met het bouwrijp maken van het gebied. Tot slot zal de gemeente in gedeelten van de wijk de openbare ruimte definitief inrichten.

Lith Oost (81400)

1. Algemeen

Het plan Lith Oost is een plan wat reeds gestart is onder de gemeente Lith. Er komen zo'n 25 nieuwbouwwoningen in de projectbouw maar ook zelf bouwen is hier mogelijk. Hiervoor zijn 10 vrije kavels in verkoop en 25 projectwoningen.

Fase 1 is in 2013 in verkoop gegaan. In Fase 1 worden circa 25 projectmatige woningen consumentgericht gebouwd. Verder zijn er 10 kavels in verkoop gebracht voor particuliere bouw. De eerste kavels zijn in 2013 verkocht. In 2014 is er gestart met de bouw van de eerste woningen, zowel particulier als projectmatig. Zowel verkoop als bouw blijven rustig doorlopen.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

Verkoop en bouw van projectmatig- en particulier is doorgedaan.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Verwachting is dat eind 2016, 95% van de projectmatige woningen in fase 1 zijn verkocht. Medio 2016 verkoop laatste particuliere bouwkaavel.

Voorbereiden fase 2, zodat we begin 2017 kunnen starten met verkoop.

Liesdaal 2 en 3 (81420)

1. Algemeen

Plan Liesdaal is een woningbouwplan, opgestart door de voormalige gemeente Lith. In totaal is er ruimte voor de ontwikkeling van 102 woningen. Door de gewijzigde marktsituatie wordt momenteel eerst Liesdaal fase 2 in verkoop gebracht. Fase 2 omvat circa 45 koopwoningen, waarvan 9 bouw kavels. Alle prijsklassen worden aangeboden. De grond is bouwrijp.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

De eerste projectmatige woningen zijn opgeleverd. Daarnaast is er ook weer een particuliere kavel verkocht. De voorbereidingen start verkoop voor 7 goedkope rijwoningen zijn afgerond. De woningen worden consumentgericht door Reuvers gebouwd. De verkoop is eind 2015 gestart. De bouw van 5 woningen is gestart.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Aanleggen parkeerplaatsen voor de woningen die klaar zijn. Start bouw 7 goedkope rijwoningen. Voortzetten verkoop particuliere kavels.

Maren-Kessel West (81430)

1. Algemeen

In de hoek van de Marensedijk en de Wildsedijk in Maren-Kessel bezit de gemeente een perceel van ca. 5.800 m². Het idee was om hier 3 woningen te realiseren. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Maren-Kessel 2013' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2. Wat hebben we in 2015 gedaan?

We hebben dit plan in de jaarrekening 2015 afgesloten en het verlies afgeboekt. Dat hebben we gedaan om de volgende redenen:

Het gebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied in de nieuwe provinciale verordening Ruimte. Dat betekent dat woningbouw alleen mogelijk is als er een ruimtelijke compensatie wordt geleverd, bijvoorbeeld de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel. Die kosten gaan ten laste van de opbrengst.

Het gebied valt daarnaast binnen de beschermingszone van de dijk (primaire waterkering). De verwachting is dat het Waterschap negatief ten opzichte van een ontwikkeling zal staan.

Tot slot is de ontwikkeling van de kavels een concurrent voor ons eigen plan Liesdaal. In Maren-Kessel is onvoldoende behoefte om beide plannen te ontwikkelen.

De boekwaarde op 31-12-2015 was € 70.122. Dit verlies dekken we af vanuit de ABR.

Oude Baan Geffen (82310)

1. Algemeen

In 2010 kocht de gemeente Maasdonk een perceel grond aan de Oude Baan. Dit perceel was eigendom van bouwbedrijf Heijmans. Zij gebruikten dit perceel tijdens de ombouw van de A-59 als zanddepot. Op het perceel zijn 2 bouwkvavels ontwikkeld, van ieder circa 6.000 m2. Een gedeelte van deze kvavels heeft een natuurbestemming.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

De 2 bouwkvavels zijn november 2015 in verkoop gebracht.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Voortzetten verkoop van deze bouwkvavels.

Verlengde De Run (82320)

1. Algemeen

Dit project is vanaf 1 januari 2015 in beheer van de gemeente Oss. Het betreft de ontwikkeling van 100 woningen, grenzen aan de bestaande kern Geffen. De ontwikkeling is zo goed als helemaal afgerond. De wijk is inmiddels voor het grootste deel woonrijp gemaakt.

2. Wat gaan we doen in 2016?

Er zijn nog twee verkopen te verwachten in het plangebied: één bouwkvavel (overeenkomst is gesloten) en een perceel grond aan een particulier. Die kan op zijn eigen grond plus de aan hem verkochte grond nog 4 kvavels ontwikkelen. De verwachting is dat het complex in 2016 afgesloten kan worden.



Weverstraat (82330)

1. Algemeen

Dit plan is vanaf 1 januari 2015 in beheer van de gemeente Oss. Het betreft de ontwikkeling van ca. 6 hectare nieuwe natuur, de sanering van een agrarisch bedrijf en de ontwikkeling van circa 15 grotere bouwkvavels. Een deel van de grond is gereserveerd voor nieuwbouw van de scouting/gilde/jeugdvakantiewerk. Tegen een gedeelte van het bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Raad van State.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

Een stukje van de Weverstraat is bouwrijp gemaakt. De bouwkvavels die hieraan liggen zijn in november 2015 in verkoop gebracht. De Raad van State heeft begin 2015 besloten een stukje van het bestemmingsplan te vernietigen. Er is besloten dit nu zo te laten. Er wordt voor dit stukje geen nieuw bestemmingsplanprocedure opgestart.

Er wordt onderzoek gedaan naar de waterhuishouding in Geffen zuid en plan Weverstraat. En er is onderzoek gedaan naar de das die in het plan Weverstraat woont. Het inrichtingsplan is in grote lijnen hierop aangepast.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Afronden waterhuishoudkundig onderzoek. Aan de hand van de uitkomst van dit onderzoek, aanpassen van het inrichtingsplan. Uitwerken inrichtingsplan. Ontheffing aanvragen in het kader van de Flora en Fauna wet voor de das. Start verkoop overige kvavels. Meer duidelijkheid over de locatie voor scouting/gilde/jeugdvakantiewerk.



Den Herd Geffen (82340)

1. Algemeen

Aan de zuidzijde van het plangebied Verlengde De Run ligt grond van particulieren. Momenteel is de gemeente in onderhandeling met de eigenaren over de ontwikkeling van die gronden. Dit plan betreft dus een uitbreiding en een aanpassing van het plan Verlengde De Run.

2. Wat gaan we doen in 2016?

De komende tijd gaan we verder met het uitwerken van de plannen en het opstellen van de benodigde overeenkomsten. De planning is om de uitgifte van de gronden te kunnen starten in 2017.

Industrieterreinen

De Geer Oost-Zuid (80620)

Geen nieuwe ontwikkelingen.

Vorstengrafdonk (80630)

1. Algemeen

Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk ligt in het zuiden van de gemeente Oss en ligt in de oksel van de N329 en de A59. Het is met name bedoeld voor grotere bedrijfskavels.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan Vorstengrafdonk zijn inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. In overleg met het parkmanagement is een nieuw plan voor de inrichting van de openbare ruimte van Vorstengrafdonk uitgewerkt.

In 2015 is het Keltenbosje gerooid en is de dassenburcht verwijderd. Ook in 2015 is de illegale carpoolplaats verwijderd en is een tijdelijke carpoolplaats (voormalig parkeerterrein van het informatiecentrum N329) in gebruik genomen.



Tussen het bedrijventerrein en de N329 de afscherming in de vorm van een talud en keerwand met hek aangebracht. Dit zal in 2016 ook aan de zuidzijde worden gerealiseerd.

3. Wat gaan we doen in 2016?

Eind 2015 is door het parkmanagement een plan gepresenteerd om de entree van het bedrijventerrein een representatieve uitstraling te geven. Over dit plan zal in 2016 verder worden gesproken en mogelijk worden gerealiseerd. Met enkele bedrijven zijn afspraken gemaakt over grondaankopen op het terrein. Voor de grote kavels is relatief veel belangstelling.

De Bulk 2-3 (80660)

Geen nieuwe ontwikkelingen.

Danenhoef Zuid (80690)

1. Algemeen

Het plan voorziet in de verkoop van een deel van de groensingel langs de Dennenweg/Aengelbertlaan aan de aangrenzende bedrijven. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en er ligt ook een groencompensatieplan.

2. Wat is er gebeurd in 2015?

Inmiddels zijn de gesprekken met de bedrijven gestart over de verkoop van de percelen. De belangstelling blijkt aanzienlijk lager te zijn dan men in het verleden heeft aangegeven. Op 14 juli is door het college van B&W een voorstel behandeld over het verlagen van de grondprijzen. Het college is akkoord met het voorstel om de grondprijs te verlagen. Door aankoop van een bestaand bedrijf is er inmiddels ook overleg met een serieuze kandidaat voor aankoop of het in erfpacht nemen van een strook grond.

3. Wat gaan doen in 2016?

Tenminste één overeenkomst sluiten voor koop of erfpacht. Verder in overleg treden met de aangrenzende bedrijven om tot overeenstemming tot koop of erfpacht te komen.

3

Economische ontwikkelingen



3 Macro-economische ontwikkelingen

Economische situatie algemeen

(Gegevens NEPROM, Rabobank, DTZ-Zadelhof, NVM, CBS en CPB – januari/maart 2016)

Volgens de raming van het CBS nam de omvang van de economie in het laatste kwartaal van 2015 met 0,3% toe ten opzichte van het kwartaal ervoor. Dit is lager dan verwacht en komt met name door een lagere verkoop van gas in november en december. De uitvoergroei was eveneens laag. Vooral de bedrijfsinvesteringen droegen de groei. De investeringen in woningen zijn eveneens hoger.

Consumenten hebben in het vierde kwartaal iets meer besteed dan in het vierde kwartaal van 2014. Ze gaven vooral meer uit aan de inrichting van hun woningen en elektrische apparaten. Ook gaven ze meer uit aan diensten, zoals horeca, recreatie en cultuur. Uitgaven aan diensten maken ruim de helft van de totale binnenlandse consumptieve bestedingen uit.

Nederlandse bedrijven exporteerden in het laatste kwartaal van 2015 meer chemische producten en transportmiddelen dan een jaar eerder. Nederland voerde naast goederen ook meer diensten uit.

Voor 2016 zijn de vooruitzichten in beginsel positief. Het vertrouwen bij bedrijven is groot. Het consumentenvertrouwen is laag. Diverse belastingregels maken dat het te besteden inkomen bij consumenten in 2016 wel hoger zal worden. De risico's op een verslechterde markt zijn echter groot. In Europa heeft met name de vluchtelingencrisis een negatief effect op de handel, doordat steeds meer landen grenscontroles invoeren. Ook het consumentenvertrouwen leidt onder de vluchtelingencrisis. Verder hebben veel economieën te leiden onder de lage olieprijs. Tot slot laat de Chinese economie de laatste maanden steeds minder gunstige resultaten zien.

Woningbouw

De cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn positief. In de gemeente Oss steeg het aantal koopovereenkomsten in de tweede helft van 2015 met 21% ten opzichte van dezelfde periode in 2014. Landelijk was dat 19%. Alleen bij de appartementen is er in Oss nog geen sprake van een stijging. Het aandeel appartementen bij de verkopen is landelijk ruim 32%. In Oss is dat op dit moment 16%.

De verwachting voor 2016 is dat de woningmarkt het hogere niveau van de verkopen van 2015 blijft vasthouden. Belangrijke factoren hiervoor zijn het economische herstel en de lage hypotheekrente.

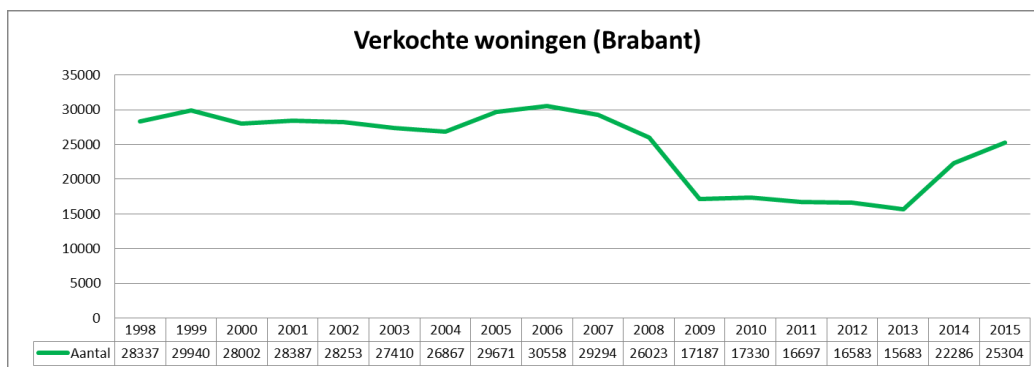


Fig. totaal aantal transacties in Brabant (CBS)

De gemiddelde verkoopprijs in Oss in het vierde kwartaal van 2014 was € 219.000,-. In het derde kwartaal van 2015 bleef die prijs gelijk. In het vierde kwartaal van 2015 steeg de gemiddelde verkoopprijs naar € 229.000,-. Landelijk was dit € 225.000,-. Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland, krijg je in Oss veel woning voor je geld. De gemiddelde transactieprijs per m² woonoppervlak is € 1.676,-/m². Landelijk is dat € 2.041,-/m². Dit is vergelijkbaar als eind 2014. Hieruit kunnen we concluderen dat de prijzen van woningen in Oss stabiel zijn. In het laatste kwartaal zijn er in Oss gemiddeld meer en duurdere woningen verkocht met meer m² woonoppervlak.

Het aantal dagen dat een woning in de verkoop staat in Oss is in een jaar tijd gedaald van 216 dagen naar 195 dagen. Er wordt sneller verkocht echter we zijn nog ver weg van de landelijke verkooptijd van 97 dagen.

Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss

In 2015 hebben we twee keer zo veel kavels verkocht dan in 2014. Het aantal verkopen bleef wel achter bij de planning uit de begroting (119 in plaats van 169). De grootste verschillen tussen de begroting en het MPG zitten in de plannen Piekenhoef (-12), Horzak (-12) en het Centrumplan in Geffen (-11). Bij de plannen Horzak en Centrumplan Geffen betreft het een vertraging bij de ontwikkelende partij. Contractueel zijn deze verkopen al wel vastgelegd. Het betreft dus uitstel van de verkoop. In het plan Piekenhoef hebben we inmiddels een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaars. De verwachting is dat in 2016 de productie weer vol zal starten.

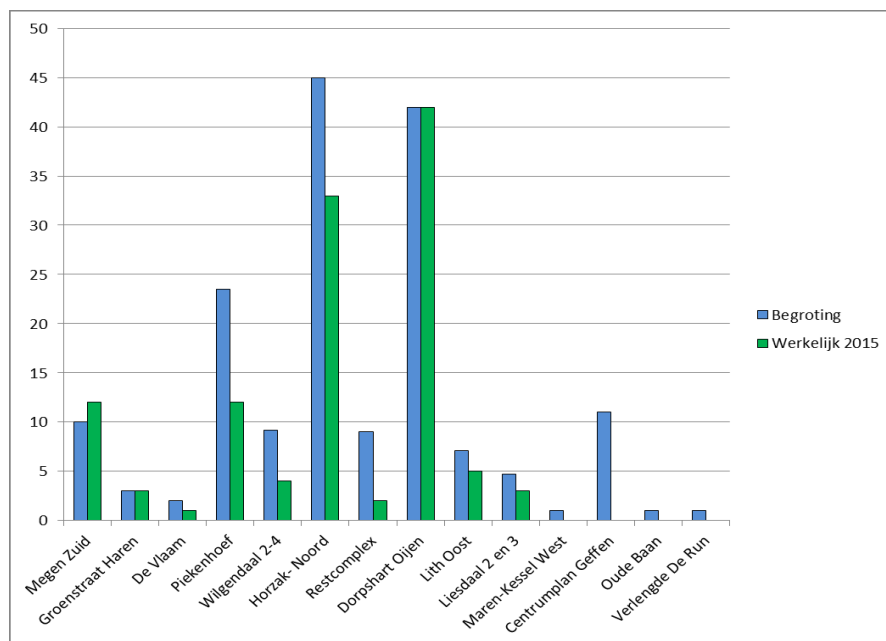


Fig. werkelijke verkoop bouw kavels in 2015, verschil t.o.v. de begroting

Voor de periode 2015-2016 liggen veel verkopen vast in overeenkomsten (ontwikkeling Hoeve II in de Horzak, Talentencampus en Centrumplan Berghem in 2016). Tot slot verwachten we de stijgende trend in de verkopen vast te houden in 2016. Dit maakt dat we verwachten dat de verkopen in de komende jaren weer zullen stijgen. De cijfers van de verkopen per plan staan in bijlage 1: details verkopen woningbouw.

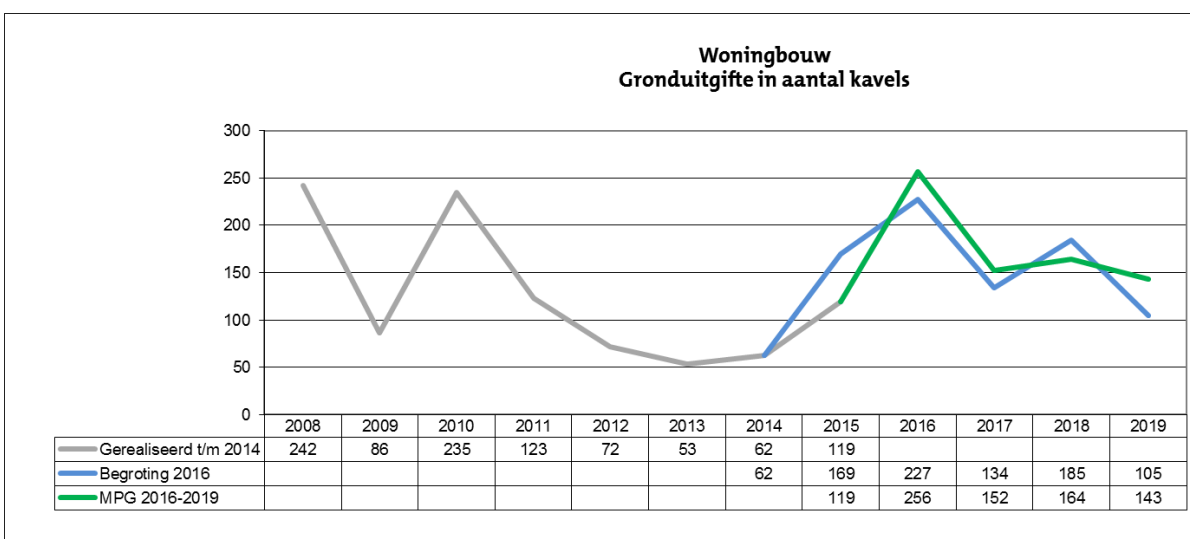


Fig. totale verkoop bouw kavels naar de toekomst toe

Bedrijventerreinen

Zoals gemeld, is het vertrouwen in de markt bij ondernemers groter dan vorig jaar. De maakindustrie vormde met een groei van 2,4% op kwartaalbasis een positieve uitschieter onder de sectoren. De groei valt samen met de sterke stijging van de bedrijfsinvesteringen.

De verkoop van bedrijfsgrond in Oss toont een divers beeld. In de logistieke sector is er veel vraag en oriënteren veel partijen zich op nieuwe posities. Uit het trendonderzoek van DTZ-Zadelhoff blijkt dat de grootste dynamiek binnen de logistiek zich focust op de provincie Noord-Brabant en Limburg. Veel Europese Distributiecentra (ECD's) richten zich op multimodale knooppunten. Uit recent onderzoek van Dynamis Makelaars blijkt dat de vraag naar logistieke kavels tegenwoordig begint bij 30.000m² gebouw. Kavels van minstens 5 ha zijn dan ook zeer gewild. Oss kan die ruimte bieden, deels op Vorstengrafdonk en (naar de toekomst toe) op Heesch-west.

Verkoop bedrijventerrein gemeente Oss

In 2015 hebben we een aantal percelen in optie uitgegeven. Bij het opstellen van de begroting gingen we er van uit dat deze opties zouden leiden tot een grondoverdracht in 2015. Dat bleek helaas niet haalbaar. Hieraan liggen vaak redenen ten grondslag, waarop de gemeente geen invloed heeft b.v. de keuze voor vestiging in een andere gemeente of provincie, het achterwege blijven van investeringen, het kiezen voor andere oplossingen e.d. Dat is vooral aan de orde wanneer het internationale bedrijven zijn, waarvan de hoofddirectie in het buitenland is gevestigd. De verkoop van de bedrijfsgronden blijft vooral daarom fors achter op de planning.

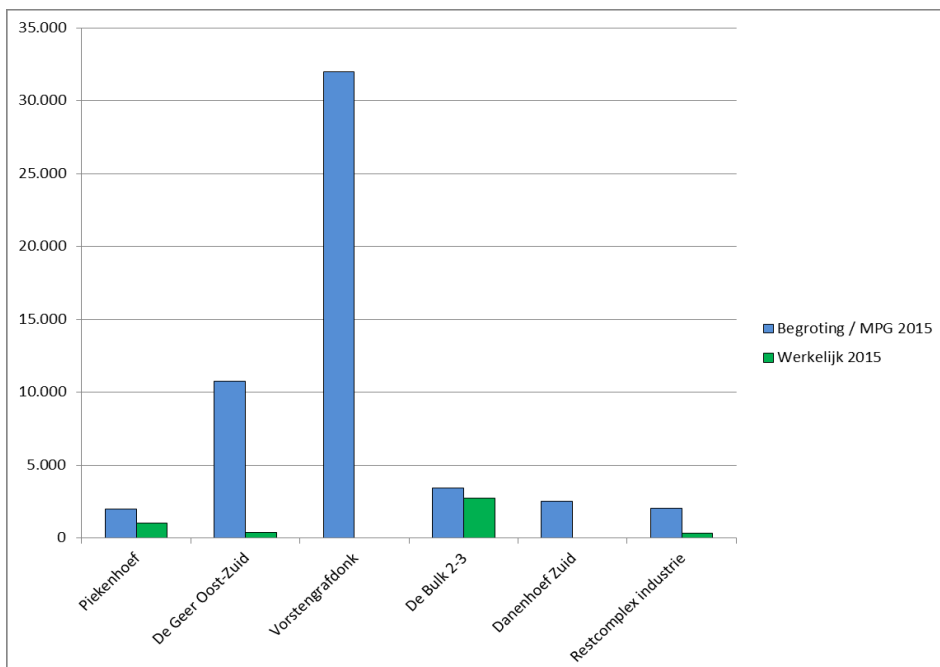


Fig. werkelijke verkoop bedrijfskavels (in m²) in 2015, verschil t.o.v. de begroting

We voeren nog gesprekken met potentiële kandidaten. Deze gesprekken verlopen goed, maar de praktijk leert dat het veel tijd kost voordat bedrijven een definitieve beslissing nemen. Dit leidt tot een vertraging in de uitgifte. Voor 2016 verwachten we in totaal 6,5 ha bedrijventerrein te verkopen, waarvan 5 ha op Vorstengrafdonk en 1,5 ha op Bedrijventerrein De Geer.

De stijgende lijn sluit aan bij de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen voor de logistieke sector. Begin 2014 hebben we advies gevraagd over de verkoopmogelijkheden van de bedrijfsgrond op Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Volgens dit advies is er een structurele vraag van ca. 3 ha per jaar. Eens in de vijf jaar is er een extra verkoop van 7 ha. In de planning hebben we de eerste piek voorzien in 2019.

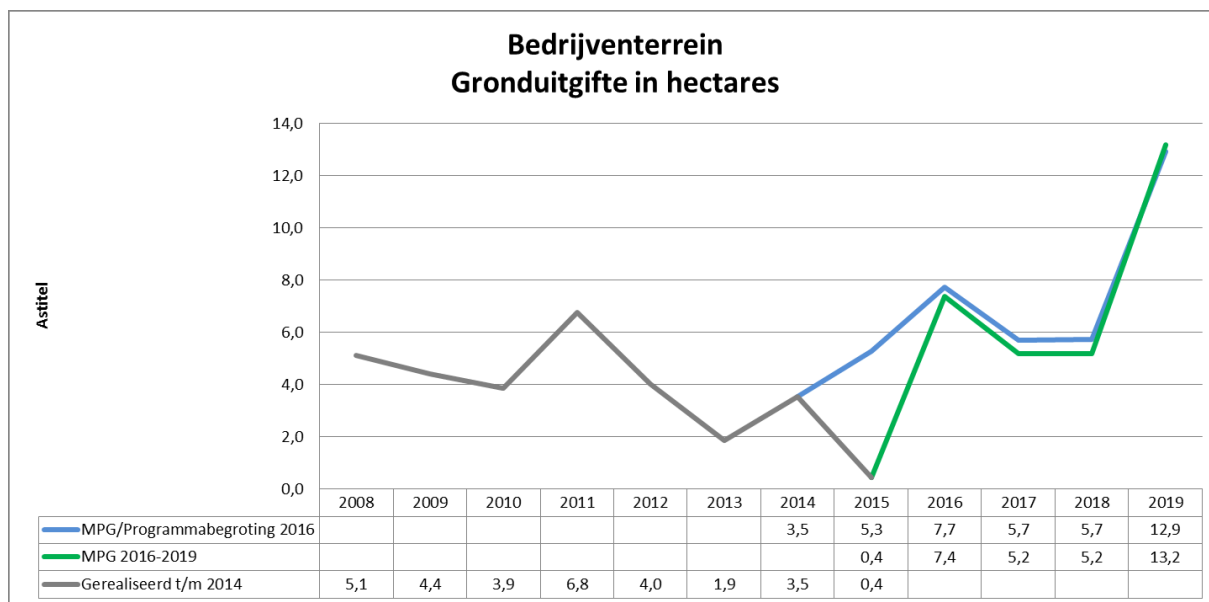


Fig. totale verkoop bedrijfskavels (in ha) naar de toekomst toe

4

Gevolgen grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

Actualisatie van de parameters

De parameters voor kosten en opbrengsten in de grondexploitaties passen we aan.

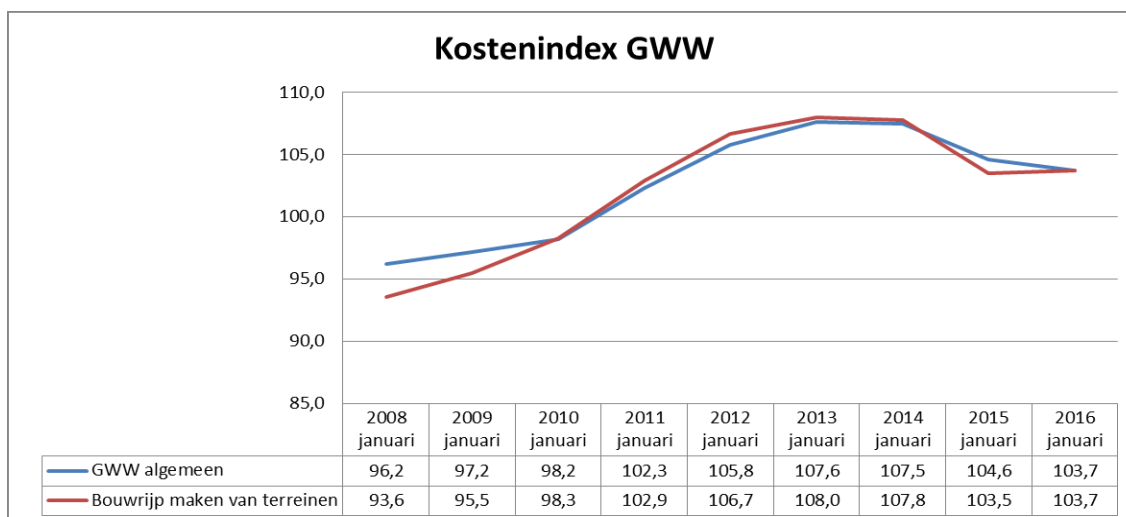
Parameter	2015	2016	2017
Rente / disconteringsvoet	4%	1,45%	1,45%
Externe kostenstijging	0%	1%	1%
Interne kostenstijging	2%	1%	1%
Kostenstijging verwerving	1%	1%	1%
Opbrengstenstijging industrieterreinen	0%	0%	1%
Opbrengstenstijging Overig	0%	0%	1%

Rente

Tot 1 januari 2016 hanteerden we een rekenrente van 4% bij onze complexen. De concernrente is bij de begroting 2016-2019 vastgesteld op 1,45%. Dit percentage hanteren wij als rekenrente / disconteringsvoet. Deze rente sluit beter aan bij de huidige, lagere rentestanden (10-jaarslening Bank Nederlandse Gemeenten).

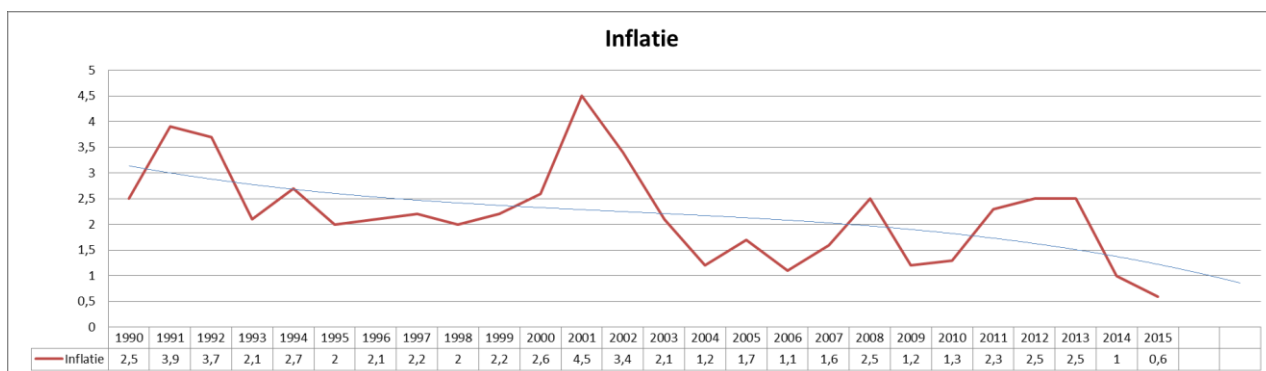
Inflatie en kostenstijging

De afgelopen twee jaar zijn de prijzen voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) gedaald. Dit ligt vooral aan een daling van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Gelet op de stijgende vraag naar woningen, is de verwachting dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken de komende jaren licht zullen stijgen.



Bron: CBS

De afgelopen 25 jaar is de inflatie langzaam gedaald van gemiddeld 3% in de begin jaren '90 tot aan gemiddeld 1,75% de afgelopen 5 jaar. In 2015 was de inflatie 0,6%. Voor 2016 is de verwachting dat de inflatie rond of net onder de 1,0% zal blijven.



Bron: CBS

Gelet op de inflatie en de kostenindex voor grond-, water en wegenbouw, hanteren we de komende jaren een indexering van 1% bij de posten externe kostenstijging en verwervingskosten.

Interne kosten

Vanaf 1 januari 2016 is de nieuwe cao in werking. Ambtenaren krijgen een loonsverhoging van 3%. Voor een groot deel wordt dit vergoed door een lagere afdracht richting het pensioenfonds. Voor de komende jaren verhogen we daarom de post voor interne kosten. Hierbij sluiten we aan bij het indexcijfer voor de kostenstijging van 1%.

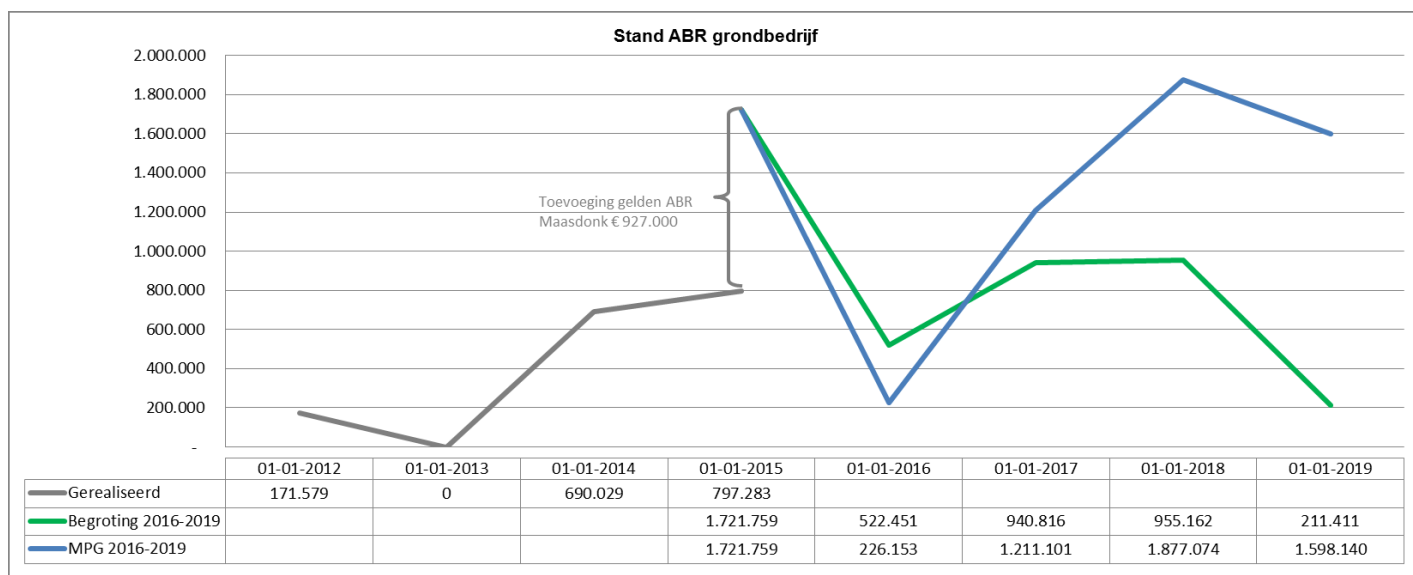
Opbrengstenstijging

Sinds 2014 zijn de verkopen in de regio Oss verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Echter heeft dat niet tot een prijsstijging geleid. De vastgoedprijzen zijn zelfs vorig jaar nog licht gedaald. Eind 2015 heeft de gemeentelijke taxatiecommissie de grondprijzen voor woningbouw herijkt. Dit leidt niet tot een stijging van de grondprijzen. Voor 2016 worden de grondprijzen niet verhoogd. Voor 2017 verwachten we dat de grondprijzen weer de inflatiecijfers zullen volgen. Vanaf 2017 verhogen we de grondprijzen voor woningbouw met 1% per jaar. In de exploitaties Talentencampus en Centrumplan Geffen hanteren we geen opbrengstenstijging voor de komende jaren. In deze plannen hebben we afspraken gemaakt met ontwikkelaars over de betalingen. Daardoor kunnen we de bedragen direct, goed invullen in de grondexploitaties.

Onderzoek van NVM Business naar de situatie op de bedrijfsruimtemarkt in 14 grote Nederlandse gemeenten laat zien dat het herstel van de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt voorzichtig heeft ingezet. Hoewel het aanbod in de meeste onderzochte gemeenten over het algemeen nog wel oploopt, laat de opname ook vaak een stijgende lijn zien. De huurprijzen zijn gestabiliseerd of stijgen licht. Het ondernemersvertrouwen is in de meeste sectoren toegenomen. Gelet op dit lichte herstel verhogen we de grondprijzen in 2016 nog niet. Vanaf 2017 zullen we de grondprijzen weer laten stijgen met de inflatie.

Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

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



Algemeen

Op 1-1-2015 heeft de ABR een sprong gemaakt van € 0,9 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.

Stand ABR 1-1-2016

De ABR sluit dit jaar op € 226.153 positief. Dit is bijna € 300.000 lager dan waarvan werd uitgegaan bij de begroting. In de bijlagen staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop de ABR is gebaseerd.

De grootste wijzigingen ten opzichte van de begroting (groter dan € 50.000) staan in onderstaande tabel. De totale lijst staat in bijlage 2: staat van reserves en voorzieningen.

	prognose mutaties bij begroting	feitelijke mutaties bij MPG	verschillen groter dan € 50.000
1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw	737.620	595.590	142.030-
1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie	636.752	185.507	451.245-
1.4 - Bijstelling reserve planeconomische risico's	208.094-	279.280-	71.186-
1.5 - Bijstelling voorziening "programma"-projecten	343.533-	258.424-	85.109
1.6 - Saldo bijstelling te verwachten exploitatieverliezen (afwaardering boekwaarde)	2.003.139-	1.870.371-	132.768
1.7 - Overdracht gelden ABR Maasdonk	333.233	105.532	227.701-
1.9 - Exploitatieverliezen afgesloten complexen		70.657-	70.657-
1.11 - Vrijval / storting in voorzieningen Heesch West	85.149-	35.620	120.769
1.15 - Verkoop beheersgronden (DAP 2012)	310.000	405.612	95.612
1.16 - Verkoop koepelcomplex gronden	-	213.941	213.941
1.22 - bijstelling reserve risico's Heesch West	176.902-	265.369-	88.467-
totaal saldo ABR	522.451	226.153	296.298-

- **1.1 – Winstnemingen woningbouw:** Bij de begroting gingen we er van uit dat we het plan Verlengde de Run dit jaar zouden afsluiten. Dat blijkt nog niet mogelijk. We mogen wel een tussentijdse winstneming doen, maar die is lager dan was gepland. De winst komt uiteraard nog wel, maar pas volgend jaar. Dit scheelt in 2015 ca. € 140.000 met de begroting. Door de lagere verkoop in de Piekenhoef, is ook de tussentijdse winstneming bij dit plan iets lager. Dit heeft een negatief effect op de ABR.
- **1.2 – Winstnemingen industrie:** Zoals al reeds gemeld in hoofdstuk 3, is de verkoop van bedrijfsground in 2015 fors lager dan eerder was gepland. Omdat we bij de bedrijventerreinen altijd winst nemen bij verkoop, heeft dat een direct effect op de ABR. De verkoop viel €451.000 lager uit dan bij de begroting was aangenomen. De winsten schuiven op naar de volgende jaren.
- **1.4 – Bijstelling reserve planeconomische risico's:** Toevoeging risico's projecten Maasdonk (hogere plankosten, lagere verkoop Kloosterstraat 14): € 105.000, lager risico Talentencampus/oude kwekerij: € 86.500, verhoging risico Groenstraat (niet verkopen laatste kavels): € 26.000, diverse wijzigingen in de planning: rentebaten en lasten.
- **1.5 – Bijstelling voorziening programmaprojecten:** In het MPG nemen we een post op om bij mogelijke nieuwe projecten de kosten te kunnen dekken. Deze post was vorig jaar niet aangesproken.
- **1.6 – Exploitatieverliezen:** Het verwachte verlies bij de plannen Weverstraat en Centrumplan Geffen is hoger dan bij de begroting van is uitgegaan. Het verlies bij het plan Oude Baan Geffen valt lager uit. Het verlies bij het plan Koornstraat is gelijk gebleven. In totaal is het uiteindelijke verlies € 132.000 lager dan van was uitgegaan bij de begroting.
- **1.7 – Bijstorting frictiebudget:** In 2015 hebben we de grondexploitaties van de voormalige gemeente Maasdonk overgezet naar het Osse model. Het gaat om de plannen Weverstraat, Centrumplan Geffen, Verlengde De Run en Oude Baan. Verder stijgt ook het aandeel van de gemeente Oss in de gemeenschappelijke exploitatie van Heesch-west. Als deze transitie tot verlies zou leiden voor de ABR, dan zou het verschil worden bijbetaald vanuit het frictiebudget, wat beschikbaar is gesteld voor de samenvoeging. De meest recente berekeningen laten nog wel een verlies zien, maar dat is ca. € 225.000 lager dan eerder was aangenomen, namelijk € 105.500 in plaats van € 330.000. In de paragraaf Gevolgen ABR na samenvoeging Maasdonk, gaan we hier verder op in.
- **1.9 – Exploitatieverliezen afgesloten complexen:** Afsluiting Maren-Kessel west.
- **1.11 – voorziening Heesch-west:** de bijdrage vanuit Maasdonk aan het plan is hoger dan gepland. Dit bedrag is toegevoegd aan de reeds bestaande voorziening vanuit Oss.
- **1.15 – Verkoop beheersgrond:** verkoop gronden aan de Hertog Janstraat in Lith
- **1.16 – verkoop koepelcomplex:** verkoop aan de Hoessenboslaan in Berghem.
- **1.22 – Bijstelling reserve risico's Heesch-west:** Door de toevoeging van Geffen, stijgt het aantal inwoners van de gemeente Oss, en daarmee ook onze bijdrage in het plan Heesch-west. Daardoor moeten we de reserve risico's Heesch-west verhogen. Uit een herberekening schatten we dit risico hoger in. Daardoor moeten we € 90.000 meer reserveren dan dat we van uit waren gegaan bij de begroting.

Stand ABR naar de toekomst toe

Zoals vermeld, zijn de winstnemingen in 2015 lager dan eerder van was uitgegaan. We verwachten deze winsten te kunnen nemen in 2016. Daarnaast hebben we besloten om de reserve voor strategische aankopen te laten vervallen (zie hoofdstuk 5. paragraaf reserves). Dit maakt dat we verwachten dat de ABR eind 2016 uitkomt op € 1,21 miljoen.

De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR. De belangrijkste wijziging is de aanpassing van de rente van 4% naar 1,45%.

Bij de stijging van de ABR in de komende jaren moeten we een kanttekening plaatsen voor wat betreft de gevolgen van de Vpb voor het grondbedrijf. Een eventuele Vpb-last bij het grondbedrijf kan ten laste gaan van de ABR.

Bij de meeste grondcomplexen heeft de lagere rente een positief effect op de eindwaarde. Bij de Piekenhoef kunnen we naar verwachting € 200.000 extra winst per jaar nemen. Verder verwachten we de komende jaren enkele plannen met winst af te kunnen sluiten. In 2018 verwachten we ca. € 155.000 winst te kunnen nemen bij het restcomplex woningbouw. In 2019 verwachten we een winst bij de projecten Megen-Zuid (€ 100.000), Horzak (€ 210.000), Den Herd Geffen (€ 150.000). Tot slot zijn we in 2015 gestart met het project De Kolk in Ravenstein. We verwachten dit project in 2016 af te kunnen sluiten met een winst van € 610.000.

In 2018 daalt de ABR. 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. De eerste storting is in 2018 (€ 1,2 miljoen). De tweede storting is in 2023 (€ 2,8 miljoen).

Gevolgen ABR na 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

Bij drie exploitaties moeten we een verlies nemen bij de jaarrekening 2015. Het gaat om de plannen Weverstraat, Oude Baan en het Centrumplan Geffen. Daarnaast moeten we de reserve voor het mogelijke extra verlies bij Heesch-west ophogen.

Bij de begroting was de verwachting dat we het complex Verlengde De Run in 2015 konden afsluiten. De verkoop van een aantal percelen is wat vertraagd. Dat heeft ook een effect op de afronding van het woonrijp maken. Wel nemen we bij de jaarrekening een tussentijdse winst. De overige winst nemen we als we het complex eind 2016 afsluiten. De totale winst is hoger dan in de begroting rekening mee is gehouden, door de verkoop van een extra bouwperceel.

De gemeente Maasdonk nam in 2013 en 2014 € 0,85 miljoen voortijdig winst uit dit plan. Bij 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, dit bedrag heeft ontvangen ten gunste van de ABR.

Verder zijn we in 2015 gestart met het nieuwe complex Den Herd Geffen. Dit is eigenlijk een aanpassing van de zuidelijke groenstrook bij het plan Verlengde De Run. De verwachting is dat we dit complex met winst kunnen afsluiten.

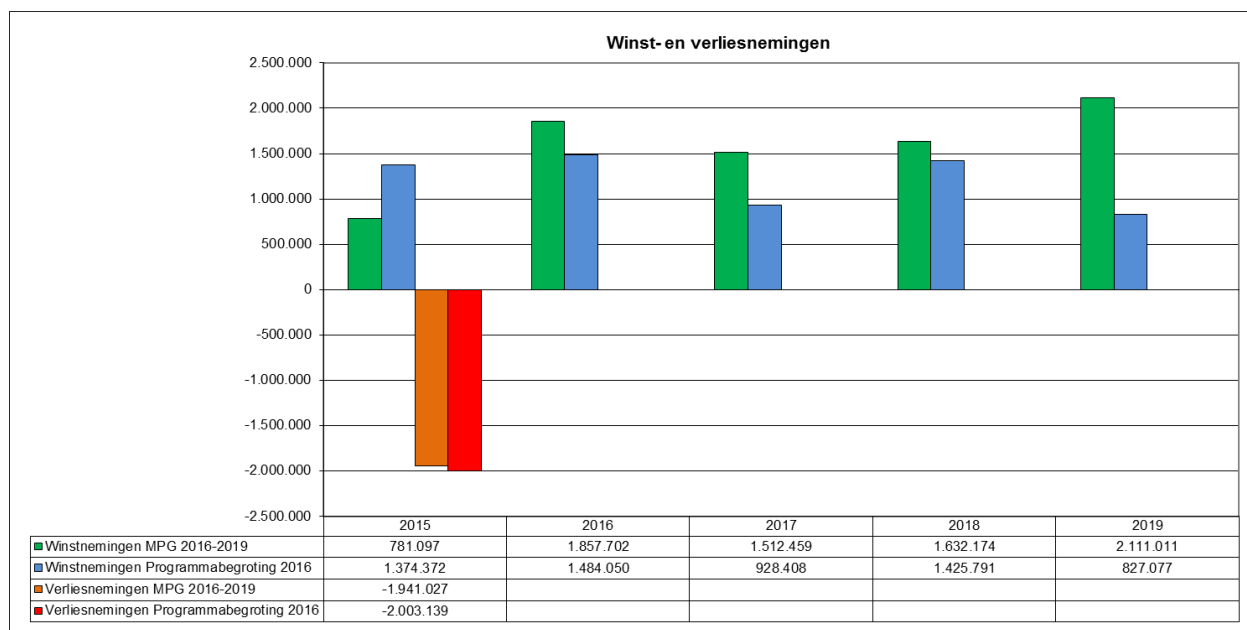
Het financiële effect van de samenvoeging is als volgt opgebouwd:

	winst		verlies	
82330 Weverstraat			€ 1.223.143	
82310 Oude Baan			€ 62.231	
82110 Centrumplan Geffen			€ 348.604	
Risico's Maasdonk in Heesch-west			€ 265.699	
<i>Totale verlies</i>			€ 1.899.347	
82320 Eerder genomen winst Verlengde De Run (1-1-2015)	€ 850.000			
82320 Tussentijdse winstneming Verlengde De Run (1-1-2016)	€ 525.000			
82320 Winstneming sluiting Verlengde De Run (NCW 1-1-2016)	€ 278.920			
82340 Winst Den Herd - Geffen (NCW 1-1-2016)	€ 139.895			
<i>Totale winst</i>	€ 1.793.815			
<i>Negatief resultaat - Betaling uit frictiebudget</i>			€ 105.532	

Als gevolg van de samenvoeging ontvangt de ABR € 105.532 uit het frictiebudget. Dit is lager dan in de begroting 2015 nog rekening mee is gehouden. Met de storting uit het frictiebudget is de samenvoeging met Maasdonk in het grondbedrijf financieel afgerond.

Winst- en verliesnemingen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in 2015 genomen winsten en verliezen en de te verwachten winstnemingen voor de periode 2016-2019.



Algemeen

Binnen de grondexploitatie 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, volgens afspraak, nog tussentijdse winstnemingen plaats: Piekenhoef, De Geer Oost-Zuid, De Bulk 2-3 en Egalisatiecomplex Industrierterreinen. In 2016 gaan we deze tussentijdse winstnemingen toetsen aan de nieuwe BBV-regels. Het kan zijn dat daardoor de methode van de tussentijdse winstneming verandert.

Analyse cijfers

In 2015 was de winstneming lager dan verwacht in de programmabegroting. Zoals reeds gemeld in de paragraaf over de ABR, komt dit voor een beperkt deel door een lagere winstneming bij de woningbouw in Geffen en Piekenhoef in 2015. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de lagere inkomsten bij de bedrijven.

Het verlies in 2015 is iets lager dan gepland. Het plan Maren Kessel West hebben we afgesloten. De boekwaarde (€ 70.000) hebben we afgeboekt. Verder is het verlies bij de plannen Weverstraat Geffen en Centrumplan Geffen iets hoger dan verwacht. Daar staat tegenover dat het verlies bij het plan Oude Baan Geffen € 140.000 lager uitvalt. De kavels zijn opnieuw getaxeerd. Dat levert een voordeel op.

Zoals gemeld in de paragraaf over de ABR, stijgen de winstnemingen naar de toekomst toe door een lagere rentestand en het wegvallen van posten die niet opgenomen zijn in de regels van de BBV en de Vpb.

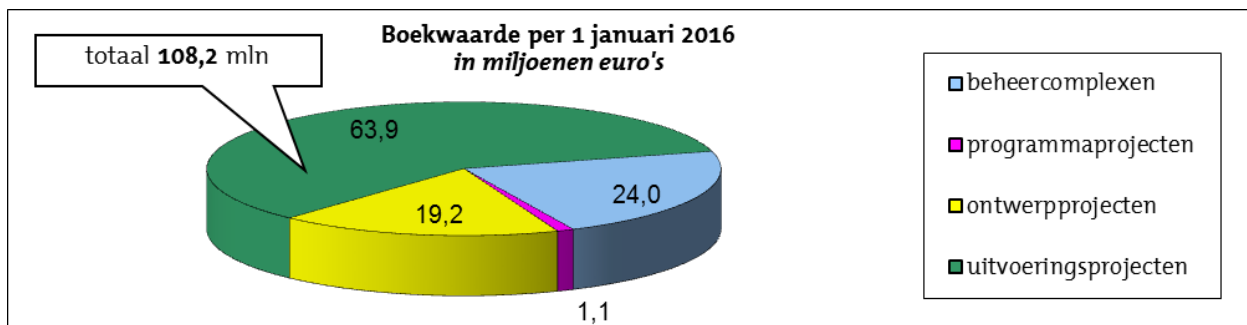
Netto Contante Waarde Economisch resultaat

Voor een overzicht van alle cijfers verwijzen we naar de tabel in bijlage I. De netto contante waarde (NCW) van het economisch resultaat is als volgt opgebouwd: Reeds genomen winst/verlies + Verwachte winst- en verliesnemingen + Rente over alle winst- en verliesneming. Dit bedrag netto contant gemaakt naar 1-1-2016

De NCW van de uitvoeringsprojecten was met de begroting 2016-2019 € 42,7 miljoen. De verwachte NCW met het MPG 2016-2019 is € 57,1 miljoen. Deze stijging is voor een groot deel het gevolg van de lagere rentestand.

Geïnvesteed vermogen/boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2016 was € 108,2 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld onder de beheerscomplexen, de programma-, ontwerp- en uitvoeringsprojecten. Eventuele verliezen bij de complexen boeken we bij het grondbedrijf direct af. We vormen daarvoor geen voorziening.



Onderstaande tabel geeft de verschillen weer met de boekwaarde van 1 januari 2015.

	per 1 januari 2015	mutatie 2015	per 1 januari 2016
beheercomplexen	19,3	4,7	24,0
programmaprojecten	0,8	0,3	1,1
ontwerpprojecten	19,9	-0,7	19,2
uitvoeringsprojecten	66,2	-2,3	63,9
totaal	106,2	2,0	108,2

- De boekwaarde bij de beheerscomplexen is verhoogd met € 4,7 miljoen. Dat is het gevolg van de overdracht van gronden naar het erfpachtcomplex en een toevoeging van ca. € 0,3 miljoen vanuit de Algemene Dienst (overdracht vastgoed). In 2015 is in totaal voor ca. € 4,4 miljoen aan gronden overgedragen naar de erfpachtcomplexen voor woningbouw (€ 1,3 miljoen) en bedrijventerrein (o.a. OLSP € 3,1 miljoen)).
- Het verschil bij de programmaprojecten komt door een verhoging van de boekwaarde van de V&D (plankosten).
- De boekwaarde bij de ontwerp-projecten is lager door een bijdrage van de provincie in het project Heesch-west.

5

Risicomanagement



5 Risicomanagement

Risico's en voorzienbare verliezen

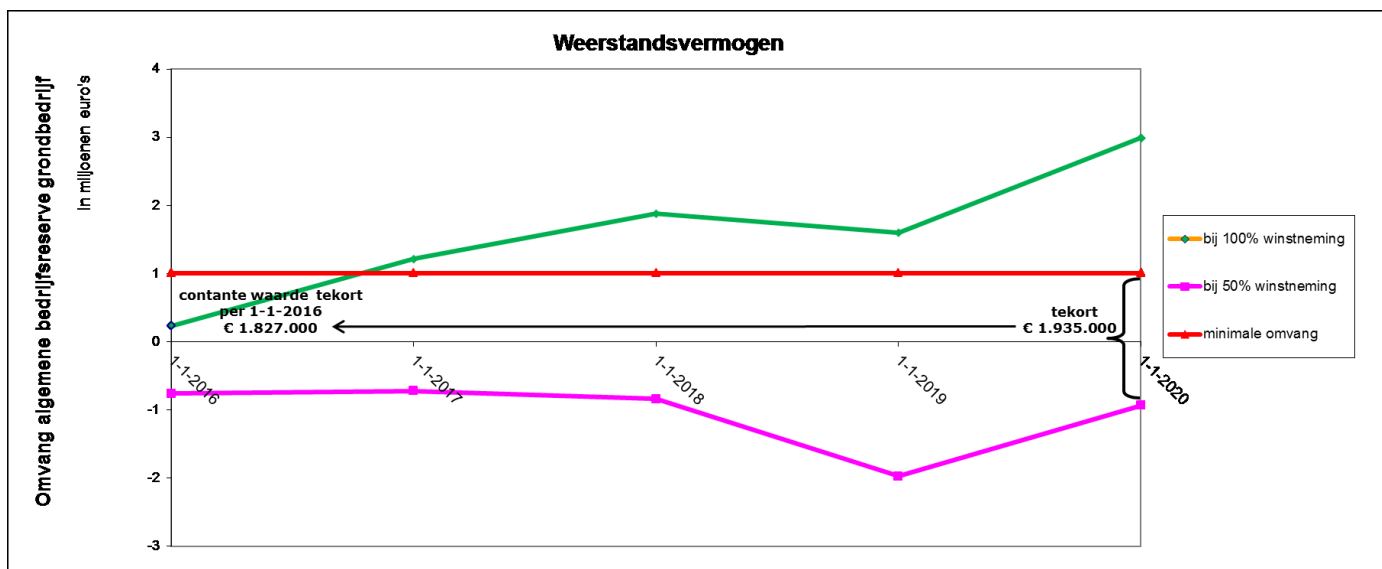
Bij de complexen onderscheiden we twee soorten risico's, namelijk de conjuncturele risico's en de projectrisico's. Vertraging in de uitgifte door een lagere woningvraag of een verlaging van de grondprijzen door een slechtere economie zijn voorbeelden van conjuncturele risico's.

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. De minimale ondergrens van de ABR is bepaald op € 1,0 miljoen. Dat bedrag moet beschikbaar blijven, zelfs in het meest negatieve scenario. Bij dit negatieve scenario gaan we uit van de fictie dat alle winstnemingen 50% lager uitvallen. Dit percentage is een combinatie van het vertragen van de verkoop en lagere grondprijzen. Op basis van dit negatieve scenario zou de ABR in 2020 uitkomen op - € 0,9 miljoen. Dat is dus € 1,9 miljoen te laag.

Formeel moet er dus nu een bijstorting in de ABR plaatsvinden. Als we het bedrag van € 1,9 miljoen contant maken naar nu (NCW), zou dat betekenen dat er vanuit de Algemene Reserve een bijstorting plaats moet vinden van € 1,8 miljoen. Deze bijstorting 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.

In vrijwel alle complexen was tot 1-1-2016 een post 'onvoorzien' opgenomen. Kleine verschillen of onverwachte kosten werden eerst uit deze post gedekt. Met de invoering van de nieuwe BBV-regels en de vennootschapsbelasting, is deze post niet meer toegestaan. Bij alle exploitaties hebben we deze post laten vervallen. Uitzondering hierbij is de stelpost bij de raming voor bouw- en woonrijp maken. Deze post is wel toegestaan in de Standaardssystematiek voor kostenramingen (SKK van de CROW).

	MPG 2016-2019	Programma-begroting 2016	Vershil
ontwerpprojecten*	0	107.391	107.391
uitvoeringsprojecten*	1.305.155	1.079.117	-225.978
Totaal	1.305.155	1.186.508	-118.647

* afgedekt met de reserve planeconomische risico's

Belangrijkste wijzigingen met betrekking tot risico's zijn:

Ontwerpprojecten

Bij de begroting was het project centrumplan Lith nog aangemerkt als een ontwerpproject. Dit project is nu een uitvoeringsproject. De gemeente heeft op dit moment één ontwerpproject, namelijk Heesch-west. Gelet op de bijzondere status met de gemeenschappelijke regeling, hebben we er voor gekozen om voor Heesch-west een separate reserve voor de risico's op te stellen.

Uitvoeringsprojecten

- Toevoeging Centrumplan Lith.
- Koornstraat. Dit risico is afgedekt door een verliesneming in 2015 bij dit complex en vervalt dus als risico.

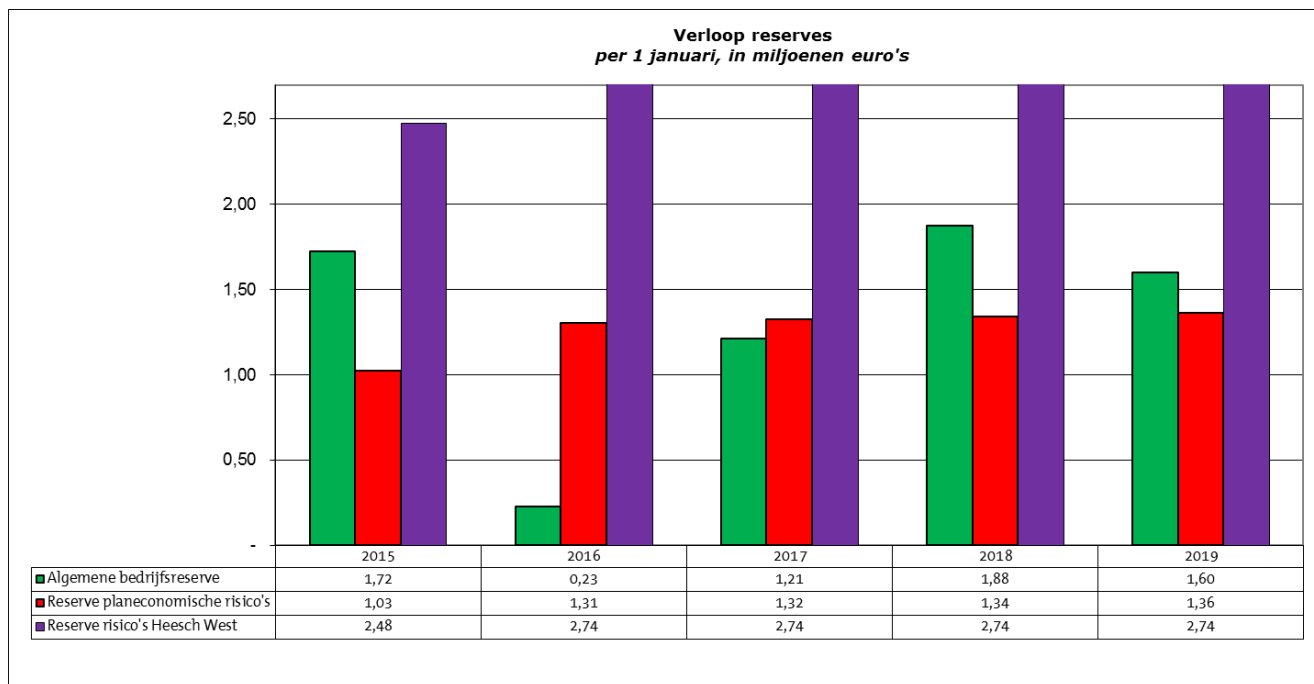
Projectrisico's bij programmaprojecten berekenen we anders, namelijk door de boekwaarde te verminderen met de marktwaarde in huidige bestemming (regelmatig getaxeerd door een externe taxateur). Dit bedrag dekken we vervolgens voor 100% af met de voorziening programmaprojecten.

Stand van zaken 1-1-2016	MPG 2016-2019	Programma-begroting 2016	Vershil
Voorziening programmaprojecten	1.041.127	1.126.237	-85.110

We hebben gelden opgenomen in voorziening programmaprojecten voor het V&D project (bekostiging uren) en voor nieuwe projecten. In 2015 waren de kosten voor de V&D iets hoger dan geraamd. De post voor nieuwe projecten hebben we niet gebruikt. Dat scheelt € 85.000.

Reserves

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2015 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2016. De standen voor de jaren 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 1 treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



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.

Afoming van de ABR naar de Algemene Dienst kan plaatsvinden als in het meest negatieve scenario (winst 50%) de ABR nog boven de € 1,0 miljoen uitkomt. Het bedrag boven de € 1,0 miljoen wordt dan gestort in de Algemene Dienst. Hierbij geldt dat de winsten daadwerkelijk gerealiseerd moeten zijn. Afoming vindt niet plaats op basis van prognoses.

Reserve strategische aankopen

In het verleden had het grondbedrijf een reserve voor strategische aankopen. Deze reserve werd gevuld vanuit de winstnemingen bij de bedrijventerreinen: 20% van de winstneming werd in deze reserve gestort, met een maximum van € 5,0 miljoen.

Bij de vaststelling van de programmabegroting 2013-2016 besloot de gemeenteraad tijdelijk af te stappen van deze beleidslijn. De planning was dat in de periode 2012-2015 de (tussentijdse) winstnemingen volledig ten gunste zouden komen aan de ABR om zo deze te versterken. Vanaf 2016 zou de reserve dan weer worden aangevuld.

Zoals we hebben beschreven in de paragraaf van de conjuncturele risico's, voldoet de ABR nog niet aan de minimale omvang van € 1,0 miljoen bij het negatieve scenario. Daarom vullen we de reserve strategische aankopen vooralsnog niet aan.

Reserve risico's Heesch-West

Zoals gebruikelijk in Oss hebben we een risicoanalyse uitgevoerd voor het project Heesch-west. Hierbij worden specifieke uitgangspunten, kennis en omstandigheden vanuit Oss in aanmerking genomen. Het gaat dus om een Osse inschatting, zoals de andere gemeenten die deelnemen aan Heesch-west ook een eigen inschatting maken.

Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. De alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,7 miljoen. Omdat Heesch-west geen Osse grondexploitatie is, hebben we een afzonderlijke reserve gevormd in plaats van het risico op te nemen in de reserve planeconomische risico's. Deze reserve stijgt in 2015 vanwege vergroting aandeel door overname deel Maasdonk.

Reserve planeconomische risico's

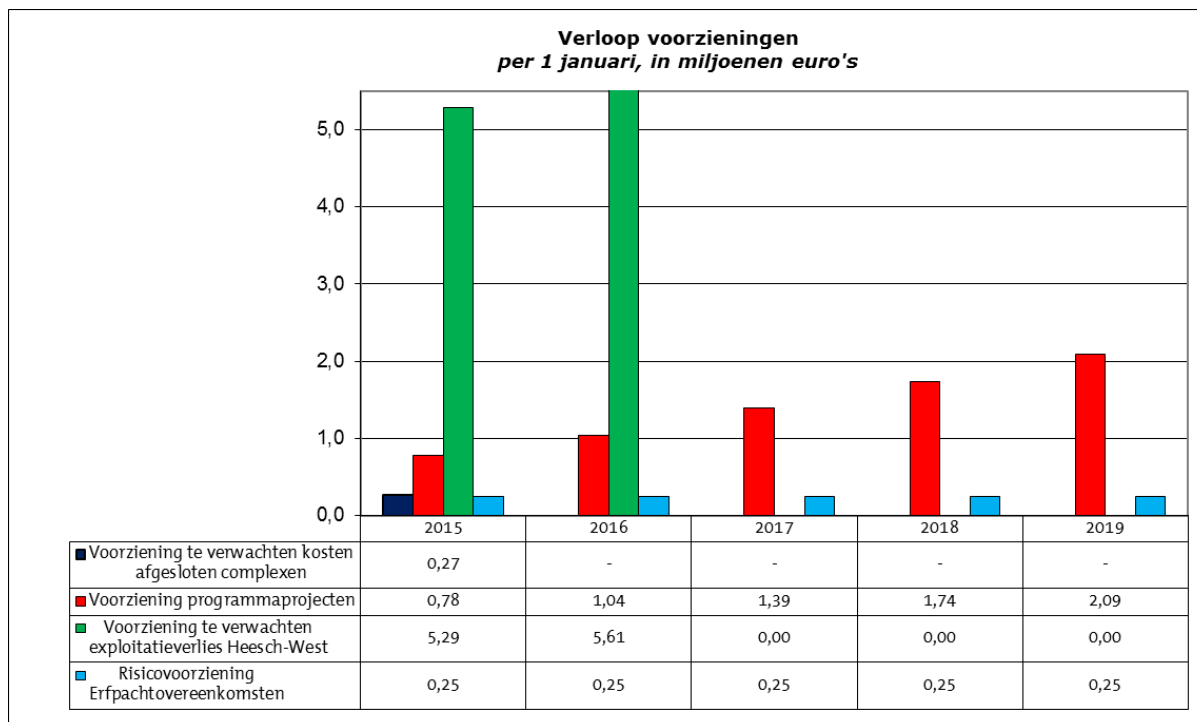
De ontwerp- en uitvoeringsprojecten brengen projectrisico's met zich mee. Deze projectrisico's dekt het grondbedrijf binnen de projecten af of met de reserve planeconomische risico's.

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.

Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand is per 1 januari 2016 gerealiseerd. De standen voor de jaren 2017 tot en met 2019 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage 1 treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen

De voorziening vangt te verwachten kosten op van afgesloten 'uitvoering'-projecten waar geen opbrengsten tegenover staan.

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. Voor de komende jaren hebben we structureel geld opgenomen om de ambtelijke uren van het V&D project te kunnen bekostigen. Daarnaast nemen we structureel geld op om de ambtelijke uren van eventuele nieuwe projecten te kunnen bekostigen.

In 2016 gaan we deze structuur tegen het licht houden. Feitelijk zijn we nu de plankosten direct aan het financieren vanuit de ABR. Tegenover deze kosten staat geen grondexploitatie. De verwachting is dat het grondbedrijf steeds vaker betrokken wordt bij dit soort vraagstukken (b.v. discussie cultuurcluster, tijdelijke woonruimte statushouders, enz.). Dit vraagt mogelijk om een andere financiering van de uren.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-west

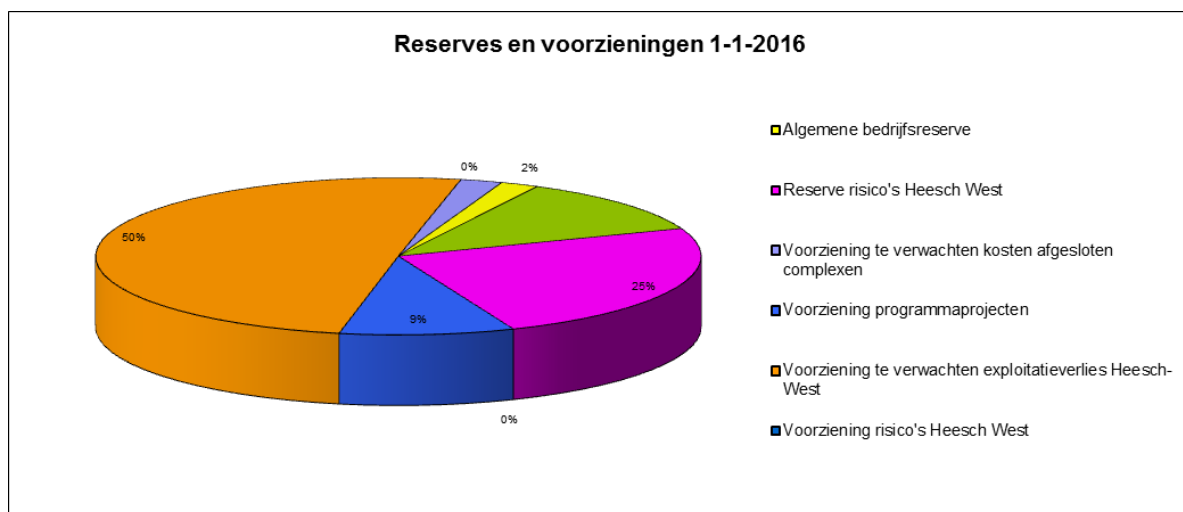
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch-west op te vangen. Uitgaande van de huidige planning, dragen we deze voorziening eind 2016 over aan de Gemeenschappelijke Regeling.

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.

Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

Het onderstaande diagram geeft een overzicht van het totaal aan reserves en voorzieningen (totale risicoafdekking) van het grondbedrijf. De voorziening Heesch-west beslaat 50% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf.



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. De lening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Daardoor blijven de maandlasten de eerste drie jaar beperkt. De starterslening is van toepassing op bestaande bouw en nieuwbouw. Nieuw in de regeling is dat sinds 2015 de verkoper een bijdrage betaalt in de kosten van de startersregeling. De bijdrage is 1% van het verkoopbedrag. De regeling geldt vooralsnog tot 31-12-2016.
- ✓ 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. Begin september 2015 is de ontwikkelaar gestart met de bouw. De eerste bewoners hebben hun woning inmiddels betrokken.
- ✓ Opzet van een fysiek punt met informatie over verduurzaming, levensloopbestendig maken en huur- en koopmogelijkheden, in combinatie met een duurzaamheidslening. Eigenaren van woningen kunnen, onder voorwaarden, tot € 15.000,- tegen een zeer gunstige rente lenen. Dit geld moet gebruikt worden om de woning te verduurzamen.
- ✓ 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 bouw kavels

Om de verkoop van de particuliere bouw kavels 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 bouw kavel. Daarnaast hebben we de promotie van de verkoop van bouw kavels vergroot. Eind 2015 presenteerde de gemeente de nieuwe bouw kavels op het woonevent van de Rabobank.

▪ Erfpacht

Om de uitgifte van bouw kavels 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 (blooteigendom) voor de gemeente en een erfpacht recht 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 erfpacht recht een zakelijk recht is en geen huur, kan de erfpachter gewoon een hypotheek afsluiten voor de woning. Banken hanteren sinds 2010 strenge regels bij het verstrekken van hypotheek leningen op woningen op particuliere erfpacht. De gemeentelijke regeling sluit aan bij deze nieuwe regels.

Per 1 juli van 2015 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 erfpacht overeenkomst 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

Wij benaderen 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 bijvoorbeeld 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

Het huidige grondprijzenbeleid dateert uit 2009. In 2016 willen we het beleid integraal herzien. In dit nieuwe beleid nemen we de volgende zaken op:

▪ Verkoop

Voor woningbouw geldt dat we sinds 2 jaar met een taxatiecommissie werken. De commissie heeft de waarde bepaald van vier complexen (Piekenhoef, Groenstraat-Haren, Horzak en Megen-Zuid). Op basis van die taxaties, is de gemeente onderverdeeld in vier categorieën met een eigen basisgrondprijs:

- | | | |
|----|-----------------------------|----------------------------|
| 1. | Oss | (€ 275,00/m ²) |
| 2. | Berghem | (€ 264,00/m ²) |
| 3. | Kernen met voorzieningen | (€ 247,50/m ²) |
| 4. | Kernen zonder voorzieningen | (€ 221,00/m ²) |

Begin augustus 2015 heeft de taxatiecommissie de vier referentiewijken herzien. Op basis van deze taxaties merkten we dat de onderverdeling van de vier groepen te grof is. Daarom hebben we besloten om alle grondcomplexen te laten taxeren door de taxatiecommissie. De eerste resultaten laten een gevarieerder beeld zien. Deze nieuwe taxaties zorgen voor meer maatwerk, specifiek toegespitst op de verschillende complexen.

▪ Sociale verhuur

Het huidige beleid voor sociale huurwoningen dateert van 2007. De grondprijs is daarna jaarlijks verhoogd met de inflatiecorrectie. Eind 2015 zijn we gestart met een herziening van de prijs. De grondprijs voor sociale huurwoningen komt tot stand op basis van een aantal uitgangspunten. Dit traject voeren we in samenspraak met de corporaties en het gemeentebestuur uit.

▪ Groen- en reststroken

Het gemeentelijke beleid is gericht op verkoop van overtollige groen- en reststroken. Vanuit het verleden, hebben nog veel gebruikers een huurovereenkomst. Zowel de overeenkomsten als de gehanteerde huurprijzen wijken onderling sterk af. Daarnaast is er nu vaak geen financiële prikkel om te gaan kopen in plaats van te huren. Tot slot zijn de gemeentelijke kosten in veel gevallen hoger dan de opbrengsten. Dit is de aanleiding om in 2016 tot een aanpassing van het huurprijzenbeleid voor groen- en reststroken te komen.

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 Weverstraat in Geffen (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 concurrentievervalsingen wegnemen.

Ook een gemeentelijke grondbedrijf kan onder de werking van de Vpb vallen. Om dit te bepalen hebben de VNG, de VVG en de Belastingdienst eind november 2015 een quickscan ontwikkeld. Het doel van deze quickscan is te bepalen of het grondbedrijf een winstootmerk had/heeft. Uit deze quickscan blijkt dat ook het ons grondbedrijf door de ondernemerspoort gaat. Dat betekent dat we Vpb-plichtig zijn.

Voor het bepalen van de Vpb-druk, hanteert de Belastingdienst een andere rekenmethode dan de rekenmethode die wordt gebruikt vanuit de BBV. In het verleden behaalde resultaten of eerder genomen verliezen, worden in de berekening van de Vpb niet meer meegenomen. Zo kan het dus voorkomen dat de gemeente in het verleden bij een project een verlies heeft genomen (een verliesgevend project volgens de BBV), maar toch naar de toekomst toe belasting moet betalen over de nog te behalen winsten. Dit wordt vanuit de VVG een onredelijke uitkomst genoemd.

Momenteel zijn we in overleg met een groot aantal (middel-)grote gemeenten in heel Nederland over de vraag wat te doen met onredelijke uitkomsten in de berekeningen. Verder lopen er nog onderhandelingen met de Belastingdienst over mogelijke fiscale clustering van projecten, gelijke verdeling van winsten en verliezen, enz.

Gelet hierop, kunnen we nog geen gegevens presenteren over de gevolgen van de Vpb op het gemeentelijke grondbedrijf. De verwachting is dat dit in de loop van 2016 meer duidelijk wordt.

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 moeten leiden tot wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan. In eerste instantie was de planning van de commissie BBV om de nieuwe regels in te laten gaan per 1-1-2016. Dit bleek niet haalbaar te zijn. De regels worden in de loop van 2016 geïmplementeerd. Bij de begroting zullen wij de nieuwe regels doorvoeren in de exploitaties.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

Tienjaars termijn grondcomplexen

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

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

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.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I Cijfers op projectniveau

Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de afgelopen vier jaar en de prognose voor de komende vier jaar per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van 'ontwerp'- en 'uitvoering'-project hebben. Daarnaast betreft het de verkoop van bouwrijpe bouw kavels door de gemeente aan particulieren en ontwikkelaars. Gronden die marktpartijen op eigen grond, in eigen beheer ontwikkelen, nemen we niet mee in dit overzicht.

Woningbouw	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gronduitgifte in aantal kavels	72	53	62	119	256	152	164	143
80190 Centrumplan Berghem					20		17	11
80200 Talentencampus Oss					71			
80220 Megen Zuid	1	14	2	12	6	6	6	6
80230 Groenstraat Haren			1	3	3	3	3	3
80280 Herontwikkeling De Vlaam				1	1			
80310 Piekenhoef	30	10	24	13	53	45	54	48
80330 Wilgendaal 2-4	15		10	5	7	7	7	7
80520 Horzak- Noord	2	7	2	33	65	62	27	27
80590 Restcomplex woningbouw				2	6	5	5	
81120 Centrumplan Lith							5	5
81140 Dorpshart Oijen			7	42				
81400 Lith Oost		1	13	5	8	9	15	13
81420 Liesdaal 2 en 3		1	3	3	5	6	6	6
81430 Maren-Kessel West								
82110 Centrumplan Geffen					11	5	14	14
82310 Oude Baan						1	1	
82320 Verlengde De Run					1			
82330 Weverstraat						2	3	2
82340 Den Herd Geffen						2	2	2

Details verkopen – Industriegrond

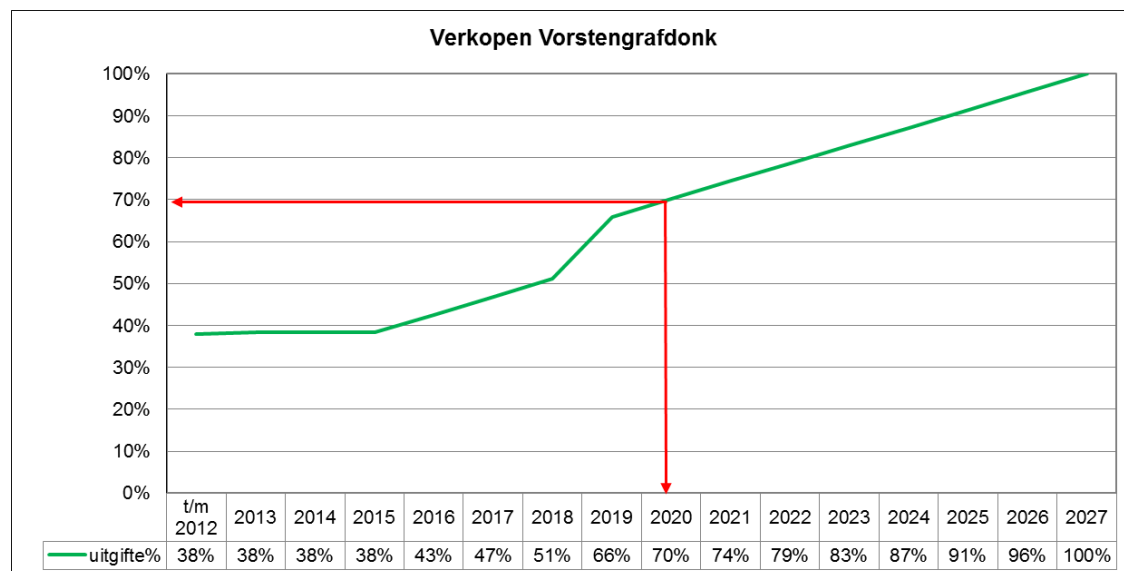
De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van de afgelopen vier jaar en prognose voor de komende vier jaar weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van 'ontwerp'- en 'uitvoering'-project hebben.

Industrieterreinen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gronduitgifte in m2	40.266	18.712	35.390	4.465	73.879	51.760	51.760	131.760
80310 Piekenhoef	1.024	1.410		1.000	4.108	3.108	3.108	3.108
80620 De Geer Oost-Zuid	18.704	960	35.390	387	30.716	10.716	10.716	10.716
80630 Vorstengrafdonk	12.603	2.951			32.000	32.000	32.000	112.000
80660 De Bulk 2-3	3.964			2.728	2.968	2.968	2.968	2.968
80690 Danenhoef Zuid					1.119			
80790 Restcomplex industrie	3.971			350	2.968	2.968	2.968	2.968

Verkoop Vorstengrafdonk (80630)

Gelet op de huidige prognoses, zal in Vorstengrafdonk begin 2020 voor 70% zijn verkocht. Dit percentage is van belang voor de verdere ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Heesch-West. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de verkoop van Heesch-West pas zal starten als Vorstengrafdonk voor minimaal 70% verkocht is.

Totaal uitgiftebaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
752.718	38%	38%	43%	47%	51%	66%	70%	74%	100%



Boekwaarden complexen

per 1 januari 2016

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

Boekwaarde (beheercomplexen)

beheercomplexen	gerealiseerd		begroot
	01 januari 2015	mutatie 2015	1 januari 2016
Verhuurde gronden en gebouwen	3.038.834	-70.814	2.968.020
Beheerscomplexen	7.408.173	312.348	7.720.521
Erfpachtsgronden industrieterreinen	8.863.526	3.242.420	12.105.946
Erfpachtsgronden woningbouw		1.236.060	1.236.060
totaal	19.310.533	4.720.014	24.030.547

Boekwaarde (programmaprojecten)

'programma'-projecten	01 januari 2015	mutatie 2015	1 januari 2016
62401 herstructureringsplannen			
80260 V&D-locatie	776.237	264.891	1.041.127
62201 woningbouwcomplexen			
Nieuwe projecten			100.000
totaal	776.237	264.891	1.141.127

Boekwaarde (ontwerpprojecten)

'ontwerp'-projecten	01 januari 2015	mutatie 2015	1 januari 2016
62302 industrieterreinen			
Heesch-West*	19.919.304	-702.331	19.216.973
subtotaal	19.919.304	-702.331	19.216.973
totaal	19.919.304	-702.331	19.216.973

* aandeel in intergemeentelijk project (bron: gemeente 's-Hertogenbosch)

Boekwaarde (uitvoerings-projecten)

per 1 januari 2016

'uitvoering'-projecten	01 januari 2015	mutatie 2015	1 januari 2016
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-370.289	-448.572	-818.861
80120 Koorstraat	6.467	-224.614	-218.147
80130 Ussenstraat 74		-69.001	-69.001
80140 Elzeneind-Slowcare		16.119	16.119
80190 Centrumplan Berghem	-1.332.283	1.012.405	-319.878
80200 Talentencampus Oss	-2.997.330	309.272	-2.688.058
80210 Sluisbuurt Macharen	-66.246	11.550	-54.696
80220 Megen Zuid	1.371.997	-529.494	842.503
80230 Groenstraat Haren	1.085.242	-86.469	998.773
80240 De Kolk Ravenstein		12.244	12.244
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"	210.119	-44.284	165.835
81120 Centrumplan Lith	-326.684	42.050	-284.634
81140 Dorpshart Oijen	642.852	-803.605	-160.753
82110 Centrumplan Geffen	2.935.432	-707.932	2.227.499
<i>subtotaal</i>	<i>1.159.276</i>	<i>-1.510.332</i>	<i>-351.056</i>
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	13.194.197	-531.552	12.662.645
80330 Wilgendaal 2-4	2.183.492	-158.942	2.024.550
80520 Horzak- Noord	5.777.835	-663.421	5.114.414
80590 Restcomplex woningbouw	917.004	-452.513	464.491
81400 Lith Oost	2.263.170	-199.850	2.063.320
81420 Liesdaal 2 en 3	2.063.809	-86.694	1.977.116
81430 Maren-Kessel West	67.425	-67.425	0
82310 Oude Baan Geffen	317.461	-47.759	269.702
82320 Verlengde De Run Geffen	-672.429	520.961	-151.468
82330 Weverstraat Geffen	2.453.609	-854.768	1.598.841
82340 Den Herd Geffen	0	0	0
<i>subtotaal</i>	<i>28.565.572</i>	<i>-2.541.962</i>	<i>26.023.610</i>
62302 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	4.608.538	170.988	4.779.525
80630 Vorstengrafdonk	30.574.300	1.662.193	32.236.493
80660 De Bulk 2-3	307.667	-136.521	171.147
80690 Danenhoef Zuid	72.880	10.825	83.705
80790 Restcomplex industrie	930.599	35.584	966.183
<i>subtotaal</i>	<i>36.493.984</i>	<i>1.743.069</i>	<i>38.237.053</i>
totaal	66.218.833	-2.309.225	63.909.608

Netto contante waarde

per 1 januari 2016

het totaal resultaat inclusief reeds genomen winsten en verliezen

Toelichting op genoemde netto contante waarde in het MPG 2016-2019 en de programmabegroting 2016-2019:

- Een negatief bedrag betekent dat de contante waarde van de kosten hoger is dan de contante waarde van de opbrengsten (een verlies).
- Een positief bedrag betekent dat de contante waarde van de opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de kosten. (een winst).

Om beide bedragen met elkaar te kunnen vergelijken, hebben we de bedragen uit de begroting contant gemaakt naar 1-1-2016.

Vooruitlopend op nieuwe BBV-regels, hebben we de boekingen uit het verleden opnieuw gelabeld. Bij een aantal plannen leidt dit tot een hogere winst- of verliesneming. Alle bijdragen aan en van de Algemene dienst in het project, zijn nu gelabeld als winst- of verliesneming (b.v. bijdrage herstructureringsfonds bij Centrumplan Berghem is nu als een verliesneming gelabeld).

Het gaat om de volgende plannen:

- Bergoss
- Centrumplan Berghem
- Megen Zuid
- Vorstengrafdonk
- Restcomplex Industrierterreinen

'uitvoering'-projecten	Begroting 2016-2019 (winstneming conform MPG)	MPG 2016-2019	Verschil
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-4.751.003	-4.708.313	42.690
80120 Koornstraat	-236.393	-235.901	491
80190 Centrumplan Berghem	-6.527.700	-6.527.347	353
80200 Talentencampus	0	0	0
80220 Megen Zuid	-1.315.454	-1.218.835	96.618
80230 Groenstraat Haren	-1.022.212	-1.022.212	0
80240 De Kolk Ravenstein	0	574.077	574.077
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"	0	37.695	37.695
81120 Centrumplan Lith	-779.542	-777.781	1.762
81140 Dorpshart Oijen	-2.276.149	-2.276.149	0
82110 Centrumplan Geffen	-3.270.327	-3.249.753	20.574
<i>subtotaal</i>	<i>-20.178.780</i>	<i>-19.404.519</i>	<i>774.261</i>
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	27.666.306	30.153.701	2.487.396
80330 Wilgendaal 2-4	1.158.589	1.818.039	659.450
80520 Horzak- Noord	594.433	790.099	195.666
80590 Restcomplex woningbouw	0	149.839	149.839
81400 Lith Oost	-375.133	-49.084	326.049
81420 Liesdaal 2 en 3	0	923.079	923.079
81430 Maren-Kessel West	-523.209	-593.865	-70.657
82310 Oude Baan	-207.983	-62.231	145.752
82320 Verlengde de Run	2.198.324	2.364.078	165.754
82330 Weverstraat	-1.552.605	-1.586.163	-33.558
82340 Den Herd	120.486	139.895	19.408
<i>subtotaal</i>	<i>29.079.209</i>	<i>34.047.385</i>	<i>4.968.177</i>
62302 industrierterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	11.165.583	11.501.536	335.953
80630 Vorstengrafdonk	13.445.290	21.742.205	8.296.915
80660 De Bulk 2-3	3.882.158	4.002.508	120.349
80690 Danenhoef Zuid	0	0	0
80790 Restcomplex industrie	5.301.051	5.188.940	-112.111
<i>subtotaal</i>	<i>33.794.082</i>	<i>42.435.188</i>	<i>8.641.106</i>
totaal	42.694.511	57.078.055	14.383.544

Contante waarde van het nog te nemen resultaat

Per 1 januari 2016

Toelichting bij de genoemde contante waarde van het nog te nemen resultaat in het MPG 2016-2019 en de programmabegroting 2016-2019:

- Een negatief bedrag betekent dat er sprake is van een nog te nemen verlies. Deze verliezen worden afgedekt ten laste van de algemene bedrijfsreserve.
- Een positief bedrag betekent dat er sprake is van een nog te nemen winst.

Toelichting op verschil:

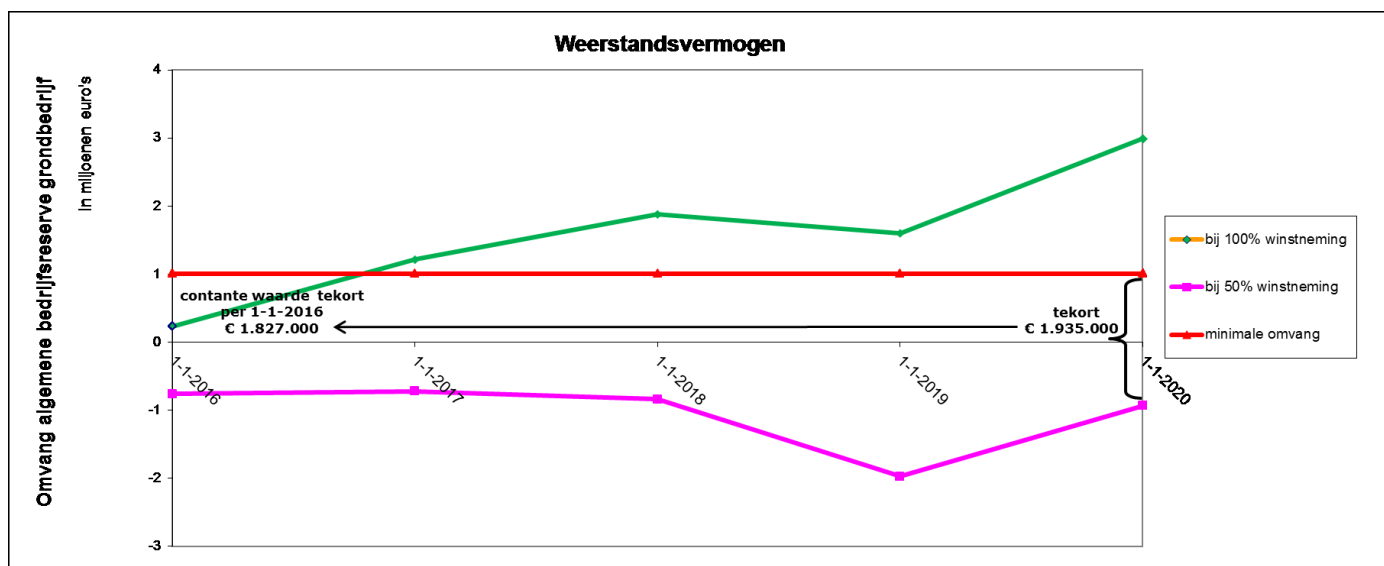
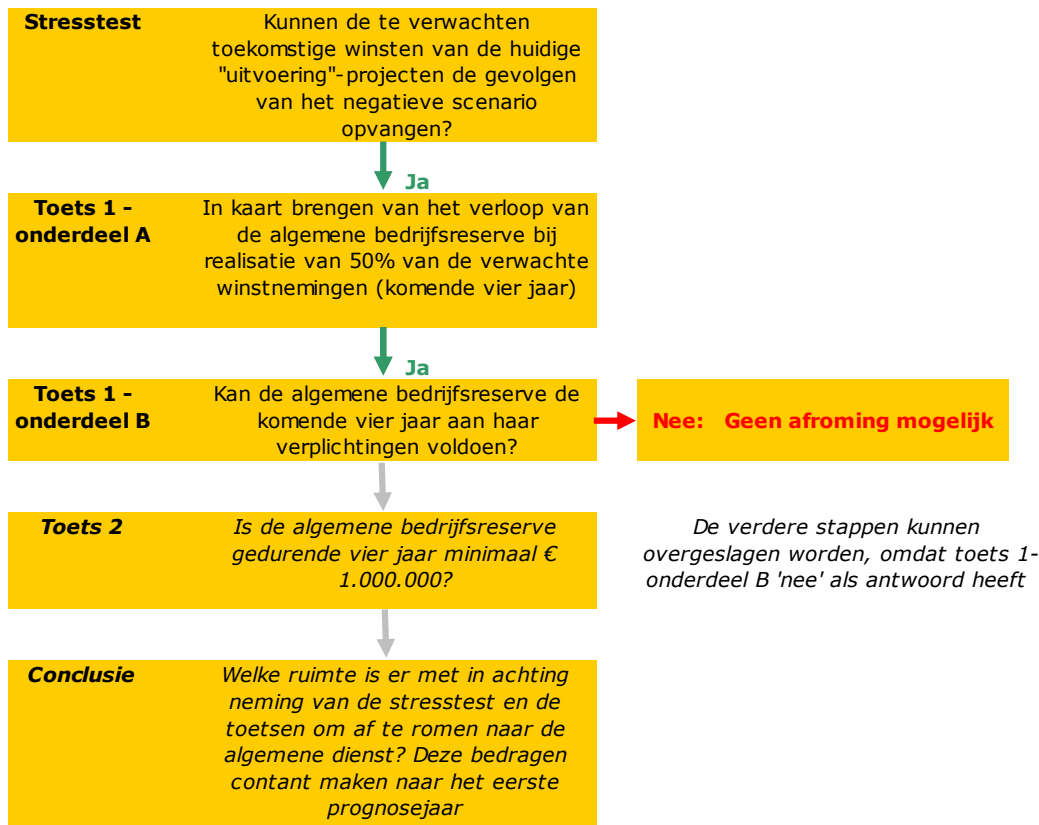
- Een negatief bedrag betekent dat de contante waarde van het nog te nemen resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2016-2019 verslechterd is ten opzichte van de contante waarde van het nog te nemen resultaat berekend bij het MPG 2016-2019.
- Een positief bedrag betekent dat de contante waarde van het nog te nemen resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2016-2019 verbeterd is ten opzichte van de contante waarde van het nog te nemen resultaat berekend bij het MPG 2016-2019.

Om beide bedragen met elkaar te kunnen vergelijken, hebben we de bedragen uit de begroting contant gemaakt naar 1-1-2016.

'uitvoering'-projecten	Verwachte laatste jaar van de grondexploitatie	Begroting 2016-2019	MPG 2016-2019 incl. verlies- & winstneming 2015	Vershil
62401 herstructureringsplannen				
80110 Bergoss	2017	0	42.690	42.690
80120 Koornstraat	2020	-236.393	-235.901	491
80190 Centrumplan Berghem	2020	0	353	353
80200 Talentencampus	2020	0	0	0
80220 Megen Zuid	2019	0	96.618	96.618
80230 Groenstraat Haren	2022	0	0	0
80240 De Kolk Ravenstein	2019	0	574.077	574.077
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"	2016	0	37.695	37.695
81120 Centrumplan Lith	2019	0	1.762	1.762
81140 Dorpshart Oijen	2016	0	0	0
82110 Centrumplan Geffen	2019	-369.178	-348.604	20.574
<i>subtotaal</i>		<i>-605.571</i>	<i>168.690</i>	<i>774.261</i>
62201 woningbouwcomplexen				
80310 Piekenhoef	2025	5.561.079	8.048.475	2.487.396
80330 Wilgendaal 2-4	2026	1.158.589	1.818.039	659.450
80520 Horzak- Noord	2019	0	195.666	195.666
80590 Restcomplex woningbouw	2018	0	149.839	149.839
81400 Lith Oost	2023	0	326.049	326.049
81420 Liesdaal 2 en 3	2033	0	923.079	923.079
81430 Maren-Kessel West	2015	0	-70.657	-70.657
82310 Oude Baan	2018	-207.983	-62.231	145.752
82320 Verlengde de Run	2017	644.564	810.318	165.754
82330 Weverstraat	2021	-1.189.585	-1.223.143	-33.558
82340 Den Herd	2019	120.486	139.895	19.408
<i>subtotaal</i>		<i>6.087.150</i>	<i>11.055.327</i>	<i>4.968.177</i>
62302 industrieterreinen				
80620 De Geer Oost-Zuid	2021	4.225.380	4.561.333	335.953
80630 Vorstengrafdonk	2027	6.682.282	14.979.197	8.296.915
80660 De Bulk 2-3	2021	1.787.091	1.907.440	120.349
80690 Danenhoef Zuid	2016	0	0	0
80790 Restcomplex industrie	2018	925.849	813.737	-112.111
<i>subtotaal</i>		<i>13.620.602</i>	<i>22.261.708</i>	<i>8.641.106</i>
totaal		19.102.182	33.485.726	14.383.544

Weerstandsvermogen

Voor het bepalen van het Weerstandsvermogen wordt het onderstaande stappenplan doorlopen. Als we uitgaan van een maximale winstneming van slechts 50%, zal de ABR uitkomen op een verlies van € 0,9 miljoen. Daarnaast is het noodzakelijk om de ABR over een periode van 4 jaar op minimaal € 1,0 miljoen positief te hebben. Dit is nodig om aan alle financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen. Dit houdt in dat volgens de regels eigenlijk vanuit de Algemene Dienst een bijstorting moet plaatsvinden in de ABR van € 1,8 miljoen (contant per 1-1-2016). Gelet op het positief saldo van de Algemene Reserve en het huidige positieve saldo van de ABR, zal in 2015 geen bijstorting plaatsvinden.

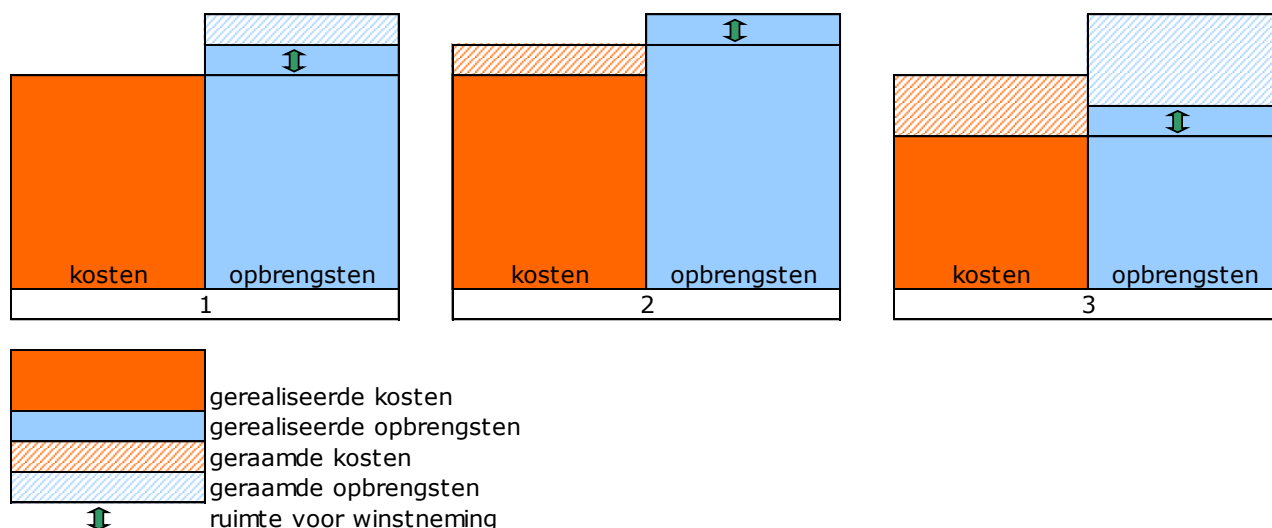


Winstnemingen

De gemeente neemt tussentijds winsten uit de uitvoeringsprojecten volgens de 'percentage of completion methode'. De commissie BBV schrijft voor dat dit kan als er sprake is van een goed beheersbaar en voorspelbaar project. De tussentijdse winstneming is gebaseerd op de gerealiseerde omzet in enig jaar ten opzichte van de te verwachten totale omzet. Uit het oogpunt van voorzichtigheid wordt maximaal 85% van de berekende winst vóór de afsluiting van de grondexploitatie genomen. De laatste 15% van de winst wordt genomen bij de afsluiting van het project.

In afwijking van deze beleidslijn zet het grondbedrijf vanaf 2012 voor nieuwe projecten een andere lijn in. Deze lijn is conform de aanbevelingen van de commissie BBV. Deze lijn past beter bij de huidige onzekere marktomstandigheden en houdt in dat winsten pas genomen worden als de kosten geheel of grotendeels gemaakt zijn en er een goede grip op de te verwachten kosten en opbrengsten is. De regels voor winstneming worden hieronder nader beschreven en zijn afgeleid van de aanbevelingen van de commissie BBV.

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.



De winstnemingen uit de herstructurerings- en woningbouwprojecten gaan naar de ABR. De winstnemingen uit de industriecomplexen gaan voor 80% naar de ABR en voor 20% naar de reserve strategische aankopen. Om de ABR te versterken is bij het vaststellen van de programmabegroting 2013-2016 besloten om in de periode 2012 t/m 2015 af te wijken van het beleid ten aanzien van de winstnemingen op industrieterreinen door niet 80% maar 100% in de ABR te storten.

Winstnemingen

Hieronder staan de winstnemingen van projecten die per 1 januari 2016 tot de uitvoeringsprojecten behoren.

'uitvoering'-projecten	gerealiseerd	prognose			
	2015	2016	2017	2018	2019
62401 herstructureringsplannen					
80110 Bergoss			43.937		
80120 Koornstraat-Begijnenstraat					
80220 Megen Zuid					102.345
80240 De Kolk Ravenstein					608.105
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"		38.242			
81120 Centrumplan Lith					1.866
82110 Centrumplan Geffen					
<i>subtotaal</i>		38.242	43.937		712.316
62201 woningbouwcomplexen					
80310 Piekenhoef	70.590	415.453	379.937	534.523	438.162
80520 Horzak-Noord					207.264
80590 Restcomplex woningbouw				156.452	
81430 Maren-Kessel West					
82310 Oude Baan					
82320 Verlengde De Run	525.000		293.652		
82330 Weverstraat					
82340 Den Herd Geffen					148.187
<i>subtotaal</i>	595.590	415.453	673.589	690.975	793.613
62302 industrieterreinen					
80620 De Geer Oost-Zuid	11.875	937.634	391.099	396.770	402.523
80660 De Bulk 2-3	159.718	193.997	196.810	199.664	202.559
80790 Restcomplex industrie	13.914	272.376	207.024	344.765	
<i>subtotaal</i>	185.507	1.404.007	794.933	941.199	605.082
totaal	781.097	1.857.702	1.512.459	1.632.174	2.111.011

Verliesnemingen

Hieronder staan de verliesnemingen van projecten die per 1 januari 2016 tot de uitvoeringsprojecten behoren.

'uitvoering'-projecten	2015
62401 herstructureringsplannen	
80120 Koornstraat-Begijnenstraat	-236.393
82110 Centrumplan Geffen	-348.604
<i>subtotaal</i>	-584.997
62201 woningbouwcomplexen	
81430 Maren-Kessel West	-70.657
82310 Oude Baan	-62.231
82330 Weverstraat	-1.223.143
<i>subtotaal</i>	-1.356.031
totaal	-1.941.027

Risico's afgedekt met de voorziening programmaprojecten

per 1 januari 2016

'programma'-projecten	Begroting 2016-2019	MPG 2016-2019	Vershil
62401 herstructureringsplannen			
80260 V&D-locatie	1.026.237	1.041.127	14.891
xxxxx Nieuwe projecten	100.000		-100.000
<i>subtotaal</i>	<i>1.126.237</i>	<i>1.041.127</i>	<i>-85.109</i>
62201 woningbouwcomplexen			
<i>subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
62302 industrieterreinen			
<i>subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
totaal	1.126.237	1.041.127	-85.109

Risico's afgedekt met de reserve planeconomische risico's

per 1 januari 2016

De planeconomische risico's van 'ontwerp'- en uitvoeringsprojecten worden bij voldoende winstpotentie in de grondexploitatie opgevangen. Indien de grondexploitatie niet of niet voldoende winstpotentie heeft om een projectrisico op te vangen, dan wordt dit afgedekt met de reserve planeconomische risico's.

'ontwerp'-projecten	Begroting 2016-2019	MPG 2016-2019	Vershil
62401 herstructureringsplannen			
81120 Centrumplan Lith	111.687	0	-111.687
62201 woningbouwcomplexen			
62302 industrieterreinen			
totaal	111.687	0	-111.687

'uitvoering'-projecten	Begroting 2016-2019	MPG 2016-2019	Vershil
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	155.290	151.182	-4.108
80120 Koornstraat	45.081	61.357	16.276
80130 Ussenstraat 74		3.723	3.723
80140 Elzeneind		3.685	3.685
80190 Centrumplan Berghem	38.103	39.646	1.543
80200 Talentencampus	704.403	627.550	-76.853
80230 Groenstraat Haren	179.405	206.158	26.753
81120 Centrumplan Lith		107.745	107.745
82110 Centrumplan Geffen		85.719	85.719
82330 Weverstraat		18.390	18.390
<i>subtotaal</i>	<i>1.122.282</i>	<i>1.305.155</i>	<i>182.873</i>
62201 woningbouwcomplexen			
62302 industrieterreinen			
totaal	1.122.282	1.305.155	182.873
totaal planeconomische risico's	1.233.969	1.305.155	71.186

Verloop reserves en voorzieningen 2015-2019	2015			2016			2017			2018			2019			
	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																
1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./72095)	1.721.759	60.262	1.555.867-	226.153	3.279	981.669	1.211.101	17.561	648.412	1.877.074	27.218	306.152-	1.598.140	23.173	1.370.251	2.991.564
1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw			595.590			453.695			717.526			690.975			1.505.929	
1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie			185.507			1.404.007			794.933			941.199			605.082	
1.3 - Uitname tbv (structurele kosten) reserve strategische aankopen			21.650-			7.848-			83.848-			7.848-				
1.4 - Bijstelling reserve planeconomische risico's			279.280-			18.925-			19.199-			19.478-			19.760-	
1.5 - Bijstelling voorziening "programma"-projecten			258.424-			350.000-			350.000-			350.000-			350.000-	
1.6 - Saldo bijstelling te verwachten exploitatieverliezen (afwaardering boekwaarde)			1.870.371-			-			-			-			-	
1.7 - Overdracht gelden ABR Maasdonk			105.532													
1.8 - Vrijval voorziening Bergoss																
1.9 - Exploitatieverliezen afgesloten complexen			70.657-													
1.10 - Nagekomen kosten afgesloten complexen			35.468													
1.11 - Vrijval / storting in voorzieningen Heesch West			35.620													
1.12 - Plankosten Heesch-west			28.859-													
1.13 - Plankosten Heesch-west (afboeken kosten 2014)																
1.14 - Beheercomplexen			340.182-			371.000-			371.000-			371.000-			371.000-	
1.15 - Verkoop beheersgronden (DAP 2012)			405.612			88.260-										
1.16 - Verkoop koepelcomplex gronden			213.941													
1.17 - Campagne "Wonen in Oss"			1.654			40.000-			40.000-			-				
1.18 - Afdracht aan algemene dienst - Promotie en acquisitie industrieterreinen																
1.19 - Afdracht aan algemene dienst (samenwerkingsprogramma 1996)																
1.20 - Storting in risicovoorziening erfpachtovereenkomsten																
1.21 - Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit) (in 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000)												1.190.000-				
1.22 - bijstelling reserve risico's Heesch West			265.369-													
1.23 - Vordering GR Heesch-West (plankosten)																
Totaal bedrijfsreserves	1.721.759	60.262	1.555.867-	226.153	3.279	981.669	1.211.101	17.561	648.412	1.877.074	27.218	306.152-	1.598.140	23.173	1.370.251	2.991.564
Overige reserves																
2 Reserve strategische aankopen (0720.7722./72134)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
2.1 - (Tussentijdse) winstnemingen grondexploitaties industrie			-			-			-			-			-	
2.2 - (Stel)post strategische aankopen incl. exploitatiekosten			21.650-			7.848-			83.848-			7.848-			7.848-	
2.3 - Bijdragen van de algemene bedrijfsreserve			21.650			7.848			83.848			7.848			7.848	
3 Reserve planeconomische risico's (0720.7722./72133)	1.025.875		279.280	1.305.155		18.925	1.324.080		19.199	1.343.279		19.478	1.362.757		19.760	1.382.516
3.1 - Bijstelling MPG 2014			279.280			18.925			19.199			19.478			19.760	
4 Reserve risico's Heesch West (0720.7722./72186)	2.476.632		265.369	2.742.001		-	2.742.001		-	2.742.001		-	2.742.001			2.742.001
4.1 - Overheveling van voorziening risico's Heesch West																
4.2 - Bijstelling ivm samenvoeging met Maasdonk			265.369													
Totaal overige reserves	3.502.507		544.649	4.047.156		18.925	4.066.081		19.199	4.085.280		19.478	4.104.758		19.760	4.124.517
Voorzieningen																
5 Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen (0710.7710./72121)																
5.1 - Te verwachten kosten afgesloten complexen	271.759		271.759-	-												
6 Voorziening "programma"-projecten (0710./7710./72156)	782.704		258.424	1.041.127		350.000	1.391.127		350.000	1.741.127		350.000	2.091.127		350.000	2.441.127
6.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			258.424			350.000			350.000			350.000			350.000	
7 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./72158)	5.292.013		313.781	5.605.794		5.605.794-	0		0	0		0	0		0	0
7.1 - Bijstelling MPG 2014			35.620-						0			0			0	
7.2 - Uitbetaling rente over voorziening 2014 en 2015 aan GR			-													
7.3 - Uitbetaling voorziening aan GR						5.605.794-										
7.4 - Bijstelling MPG 2015, te dekken plankosten																
7.5 - Overdracht verliesvoorziening Maasdonk			349.401													
7.6 - Uitbetaling voorziening Maasdonk aan GR			-													
8 Voorziening risico's Heesch West (0710.7710./71133)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
8.1 - Bijstelling MPG 2014																
8.2 - Bijstelling MPG 2015																
8.3 - Overheveling naar reserve risico's Heesch West																
9 Voorziening Bergoss (0710.7710./71134)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
9.1 - Bijstelling MPG 2015																
10 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./71136)	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000
10.1 - Bijstelling MPG 2015																
Totaal voorzieningen	6.596.476		300.446	6.896.922		5.255.794-	1.641.128		350.000	1.991.128	-	350.000	2.091.128	-	350.000	2.441.128
Totaal generaal Grondbedrijf	11.820.742	60.262	710.773-	11.170.231	3.279	4.255.200-	6.918.310	17.561	1.017.611	7.953.482	27.218	63.326	7.794.025	23.173	1.740.011	9.557.209

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 Begroten en Verantwoorden

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 uitvoeringprojecten, 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 gecorrigeert 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 / $(1,045)^3 = € 876,30$.

CROW Centrum voor Regelgeving en onderzoek in de Grond-, water- en wegenbouw

De CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer.

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 $(1,045) \times (1,045) \times (1,045) = € 1.000 \times (1,045)^3 = € 1.141,17$ 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. Onder deze definitie valt ook het plan 'V&D locatie'. Dit is een zogenoemde IMVA (Immateriële Vaste Activa), oftewel een voorbereiding op een ontwikkeling.

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.

IMVA Immateriële vaste activa

Immateriële activa zijn vaste activa die niet tastbaar zijn. Het betreft bezittingen die wel een rol spelen in het financiële proces, maar nooit in het fysieke bedrijfsproces. Immateriële activa kunnen alleen dan op de balans opgevoerd worden, wanneer zij een objectief bepaalde waarde hebben. Over de waardering van immateriële activa zijn per soort verschillende afspraken vastgelegd. Uitgangspunt van de waardering is dat er een inschatting moet zijn van de nuttige gebruiksduur, de afschrijving per jaar is dan het waardeverlies over de totale tijd gedeeld door het aantal jaren nuttig gebruik. In Oss is het project V&D locatie een IMVA. Volgens de Osse omschrijvingen, valt dit project onder de programmaprojecten.

Nibud Nationaal instituut voor budgetvoorlichting

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) is een onafhankelijke stichting die informeert en adviseert over financiën van huishoudens.

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.

VNG Vereniging van Nederlandse Gemeenten

De VNG is de belangenbehartiger van alle gemeenten en een belangrijke gesprekspartner voor andere overheden en maatschappelijke organisaties. Alle gemeenten in Nederland zijn lid.

VVG Vereniging van Grondbedrijven

De VVG houdt zich bezig met kennisuitwisseling en belangenbehartiging van o.a. de planeconomische, juridische en makelaarsaspecten van integrale locatie- en gebiedsontwikkeling, gezien vanuit het publieke domein

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

