

Najaarsbericht 2016

Grondbedrijf



GEMEENTE



OSS

Najaarsbericht 2016 Grondbedrijf



*14 september 2016
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven*

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	2
2	Inleiding	4
3	Macro-economische ontwikkelingen en verkopen.....	6
4	Stand van zaken grondcomplexen	12
5	Nieuwe ontwikkelingen	14
6	Stand van zaken grondbedrijf en ABR	15
7	Risicomanagement	17
8	Grondbedrijf naar de toekomst toe	20
Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen		22
Bijlage II Besluitenlijst		23
Bijlage III Gewijzigde regels Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)		24
Bijlage IV Vennootschapsbelasting voor gemeenten.....		26
Bijlage V Begrippen- en afkortingenlijst.....		29

1

Samenvatting



1 Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar over de stand van zaken. Dit doen we in het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) (april) en het Najaarsbericht (oktober). Het Najaarsbericht geeft inzicht in de ontwikkelingen ten opzichte van het vastgestelde MPG. Daarnaast is het Najaarsbericht de input voor de begroting 2017-2020.

Economische situatie en stand van zaken verkopen

De woningmarkt van Oss maakt een positieve ontwikkeling door. Vanaf halverwege 2013 is zowel in Nederland als in Oss sprake van een sterke stijging in het aantal transacties. Wat betreft de verkoopprijs was landelijk in 2013 de bodem bereikt. In Oss was dat later, namelijk pas in 2015. Wel is er sindsdien sprake van stijgende prijs. We verwachten dat deze trend zich voortzet. Bij het MPG gingen we uit van de verkoop van 256 woningen. Gezien deze vooruitzichten en de verkoopcijfers van 2016, is er geen aanleiding om de prognose in de uitgifte van woningbouw aan te passen.

Wat betreft de bedrijventerreinen zien we ook een toenemende vraag vanuit het bedrijfsleven naar grond voor nieuwe vestigingen op onze industrieterreinen. Dat dit nog niet meteen te zien is in harde verkoopcijfers komt doordat er vaak veel tijd zit tussen het moment van het eerste contact met de gemeente en het moment van uiteindelijk afnemen van de grond. Dit is aanleiding om de planning van de verkoop van bedrijventerreinen ten opzichte van het MPG 2016-2019 toch verder uit te faseren. De wijziging wordt voor een groot deel bepaald door het uitfasen van 2 ha naar 2017 binnen De Geer oost-zuid. Deze vertraging in de verkoop heeft een direct effect op de stand van de ABR. Bij de bedrijventerreinen voorzien we jaarlijks een winstneming. Als de verkoop minder wordt, wordt de winstneming ook lager. In totaal verwachten we eind dit jaar 5,5 ha verkocht te hebben. Vorstengrafdonk heeft met 3,2 ha. hierin een belangrijk aandeel.

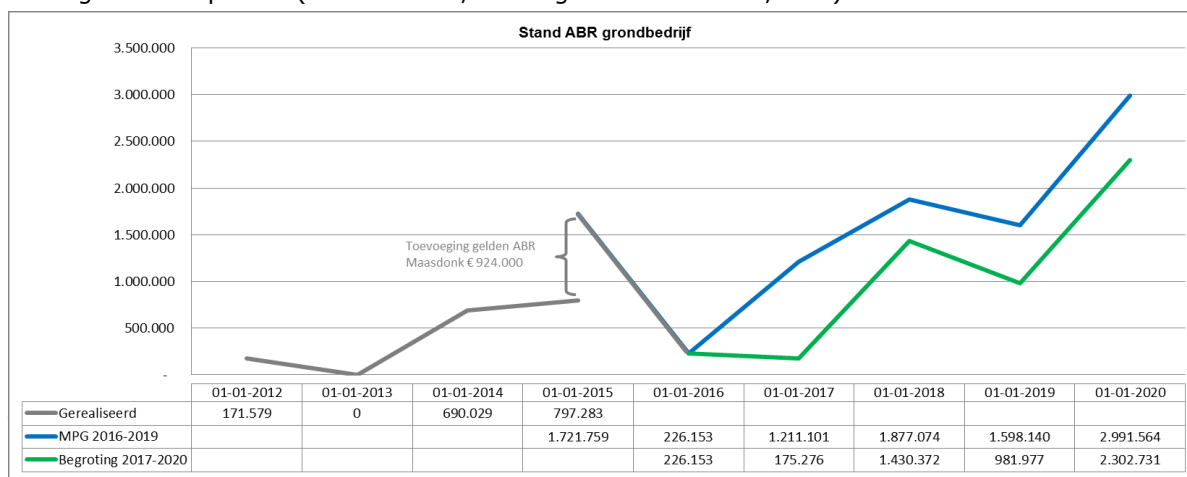
Stand van zaken grondexploitaties

Alle lopende exploitaties, inclusief de risico's zijn, geactualiseerd. Slechts voor een beperkt aantal exploitaties is er sprake van een grote wijziging. Dit geldt voor Bergoss waar de tender van de Sheddaken is afgerond. Het tekort dat hier ontstaat was al voorzien en gedekt. Voor Vorstengrafdonk geldt een meevaller door het afronden van een nog openstaande claim van de bouwcombinatie voor de N329. Deze meevaller is groter dan de tegenvaller door bijgestelde parameters en resulteert per saldo nog tot een voordeel van € 0,7 mln.

Overige mutaties in de projecten zijn met name het gevolg van wijzigingen in de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en het nieuw vastgestelde grondprijsbeleid 2016. Door de nieuwe regels en de nieuwe grondprijzen verwachten we dit jaar een verlies bij de volgende projecten: Megen-Zuid, Weverstraat en Centrumplan Geffen. Deze verliesnemingen hebben een direct effect op de stand van de ABR. Bij de projecten Liesdaal en Wilgendaal verwachten we een lagere winst. Omdat deze winstneming pas na 2020 is voorzien, heeft dat geen effect op de ABR binnen de looptijd van de komende begroting.

Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

De mutaties in de exploitaties hebben effect op de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). Wij verwachten dat de ABR de komende jaren lager gaat uitvallen ten opzichte van de vorige prognose uit het MPG 2016-2019. In het MPG gingen we uit van een ABR (stand 1-1-2017) van € 1,21 mln. Dit wordt € 0,18 mln. en is daarmee € 1,03 mln lager. Dit is het gevolg van latere winstnemingen bij de projecten Piekenhoef en De Geer. Na 2017 groeit de ABR weer tot 2,3 mln. per 1-1-2020 is de verwachting. Deze stijging is het gevolg van de winstnemingen bij de verschillende plannen in de komende jaren. Het gaat hierbij om tussentijdse winstnemingen (bij de bedrijventerreinen en Piekenhoef) en de afsluiting van een aantal woningbouwcomplexen (Horzak 2019, Verlengde De Run 2017, enz.).



Belangrijke ontwikkelingen BBV en Vpb

Het grondbedrijf heeft te maken met twee nieuwe ontwikkelingen per 1-1-2016. Dit betreft ten eerste de vernieuwing van de BBV-regels. Ten tweede moet de gemeente vanaf 2016 vennootschapsbelasting (Vpb) gaan betalen over de winst die met ondernemingsactiviteiten wordt gemaakt. Veranderingen als gevolg van de BBV:

- Startpunt grondexploitatie. De besluitvorming rond het opstarten van een nieuwe grondexploitatie is nu gebonden aan meer voorwaarden. Dit hebben we als separaat beslispunt opgenomen in dit najaarsbericht.
- 10-jaarstermijn grondcomplexen. Een grondexploitatie mag een maximale looptijd hebben van 10 jaar. Als een exploitatie langer doorloopt, dan moet de gemeente maatregelen treffen om de risico's te beperken. Wij rekenen na de termijn van 10 jaar geen opbrengstenstijging meer door op de verkoopprijs. Dit hebben we als separaat beslispunt opgenomen in dit najaarsbericht.
- Kostentoerekening conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Aan een grondexploitatie mogen alleen nog kosten worden toegerekend die staan genoemd in de kostensoortenlijst van de Wro. Bij de jaarrekening hebben we deze slag al gemaakt. Een aantal kostenposten (o.a. onvoorzien) is komen te vervallen.
- Immateriële Vaste activa en Materiële Vaste Activa strategische gronden. De oude termen niet in exploitatie genomen gronden zonder of met stellig voornemen (NIEGG-zonder en NIEGG-met) zijn komen te vervallen. Dit is niet alleen een tekstuele aanpassing. De nieuwe BBV maakt dat we maximaal 5 jaar hebben om een formele exploitatie te starten. Anders moeten we de gemaakte kosten en de gronden financieel afboeken tot de marktwaarde.
- Rentetoerekening aan de grondcomplexen. De rentetoerekening moet op basis van de werkelijke rente en niet op basis van een interne rekenrente. Daarnaast is de rente in het lopende boekjaar (rente rekening courant) komen te vervallen.

Vanaf 2016 moeten gemeenten en andere overheden vennootschapsbelasting (Vpb) gaan betalen over de winst die ze met hun ondernemingsactiviteiten maken. Ook het gemeentelijke grondbedrijf is in beginsel belastingplichtig. Om dat te bepalen, heeft de belastingdienst een rekenmodel ontwikkeld. Met dit model kan je bepalen of het grondbedrijf de afgelopen jaren en de komende jaren structureel winstgevend was en blijft. Op basis van deze berekening is de gemeente Oss winstgevend en gaat dus door de zogenoemde ondernemerspoort.

De tweede stap voor het bepalen van de Vpb-last, is het opstellen van de beginbalans per 1-1-2016. Ook dit is weer een theoretische rekensessie, waarbij de vraag wordt gesteld wat een willekeurige ondernemer bereid zou zijn te betalen voor een grondcomplex. In deze berekening wordt alleen nog maar naar de toekomstige kasstromen gekeken. In het verleden genomen verliezen worden niet meegenomen in deze berekening. Het kan dus zonder meer zijn dat een exploitatie voor ons verliesgevend is, maar volgens de Vpb-regels toch winstbelasting moet gaan betalen.

Wij hebben de samenwerking opgezocht met een adviesbureau. Zij hebben de mogelijke Vpb-last van het grondbedrijf doorgerekend. In deze berekening heeft het bureau enkele aannames gedaan voor wat betreft de rekensystematiek en de parameters. Uit deze berekening blijkt een Vpb-last van € 0,51 mln. Deze last valt na 2020 en leidt voorsnog niet tot een aanpassing van de ABR. Een andere standpunt van de Belastingdienst kan leiden tot een aanpassing van de berekening en de daaraan gekoppelde Vpb-last. Hierover volgt de komende jaren meer duidelijkheid.

Risicomanagement

Het risicoprofiel binnen de grondexploitaties wijzigt nauwelijks ten opzichte van het MPG 2016-2019. Bij het nieuwe MPG verwachten we wel een wijziging. Het BBV heeft in 2015 wijzigingen doorgevoerd voor de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening. Deze wijzigingen van het BBV zijn aanleiding om het risicomanagement opnieuw tegen het licht gehouden en mogelijk op een aantal onderdelen aan te passen. Dit zal gebeuren in de tweede helft van 2016. Hierbij zal meer aandacht zijn voor de projectrisico's en de methode waarop de risico's gekwantificeerd worden. In het komende MPG gaan wij verder in op de nieuwe rekensystematiek en de financiële gevolgen voor de ABR.

Beslispunten gemeenteraad

1. Akkoord te gaan met de in dit Najaarsbericht genoemde parameters voor het MPG 2017:
2. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Soos 66. De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.
3. Akkoord te gaan met de doorlooptijd van langer dan 10 jaar voor de projecten Wilgendaal (totaal 11 jaar), Vorstengrafdonk (totaal 12 jaar) en Liesdaal (totaal 17 jaar). Als beheersmaatregel wordt er geen opbrengstenstijging meer toegerekend vanaf een exploitatietermijn van 10 jaar.

2

Inleiding



2 Inleiding

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

Naast deze rapportages legt het grondbedrijf halfjaarlijks verantwoording af in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmarekening en programmabegroting. De paragraaf grondbeleid is een onderdeel van de programmabegroting of jaarrekening. De paragraaf geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader.

Naast de paragraaf grondbeleid, stelt het grondbedrijf ook het MPG en het najaarsbericht op. Het MPG en het najaarsbericht gaan een slag dieper en bevatten uitgebreidere informatie over de projecten en cijfers. In het verleden werd alleen het MPG ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De wijziging van het BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording) maken dat we nu ook het najaarsbericht willen laten vaststellen. Zo worden de parameters voor het komende MPG via het najaarsbericht alvast vastgesteld. Daarnaast wordt een nieuwe grondexploitatie geopend. Voorheen vond dit plaats via de jaarrekening, maar die werkwijze is niet meer toegestaan.

Nieuwe ontwikkelingen

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

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

In hoofdstuk 4 en 5 geven we meer informatie over beide ontwikkelingen en de gevolgen voor de lopende projecten.

Inhoud Najaarsbericht

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

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

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

Leeswijzer

Inhoud

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro-economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss. Hieruit volgen ook de parameters voor het komende MPG.
- Hoofdstuk 4 gaat kort in op de stand van zaken en de grootste wijzigingen van de verschillende complexen.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de effecten van de bijgestelde verslagleggingsregels van het BBV en de invoering van de vennootschapsbelasting (Vpb) voor gemeenten.
- Hoofdstuk 6 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).
- Hoofdstuk 7 geeft informatie over de risico's en reserves van het grondbedrijf.
- Hoofdstuk 8 geeft inzicht in het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst toe.

Algemeen

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

- **IMVA:** Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waar nog geen gronden voor zijn aangekocht, of waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een Bouwgrond In Exploitatie (in het vervolg BIE) wordt. Als voorbeeld geldt het herbestemmen van een voormalig schoolgebouw. Dit is geen grondexploitatie volgens het BBV, maar valt onder regulier vermogensbeheer. Als dit pand wordt gesloopt en opnieuw bouwrijp wordt gemaakt, is het uiteindelijk wel een BIE. Wel worden hiervoor al voorbereidingskosten gemaakt. Het BBV verplicht om binnen 5 jaar na het starten van een IMVA de keuze te maken om een dergelijk project om te zetten naar een BIE of alle kosten af te boeken.
- **MVA:** Materiële Vaste Activa zijn gronden zonder een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen. Dit zijn de huidige beheersgronden.
- **MVA strategische gronden:** Materiele Vaste Activa met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen (voormalige Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)). Volgens de overgangsregeling van het BBV dient uiterlijk 31 december 2019 de marktwaarde getoetst te worden tegen de dan geldende bestemming. Dan moet uiterlijk de keuze worden gemaakt om de gronden af te waarderen naar MVA of door te zetten naar BIE.
- **BIE:** Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondcomplexen. In het vorige MPG werden deze projecten ook wel uitvoeringsprojecten genoemd, omdat deze projecten in de voorbereidings- of uitvoeringsfase verkeren.

We gebruiken in dit najaarsbericht de termen uit het BBV. De oude Osse termen programmaprojecten, ontwerpprojecten en uitvoeringsprojecten komen te vervallen.

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2017-2020 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2015-2018. De begrotingscijfers geven we in de grafieken weer in het 'groen' en de MPG-cijfers in het 'blauw'. De gerealiseerde geven we weer in 'grijs'.

3

Macro-economische ontwikkelingen en verkopen



3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen

Economische situatie

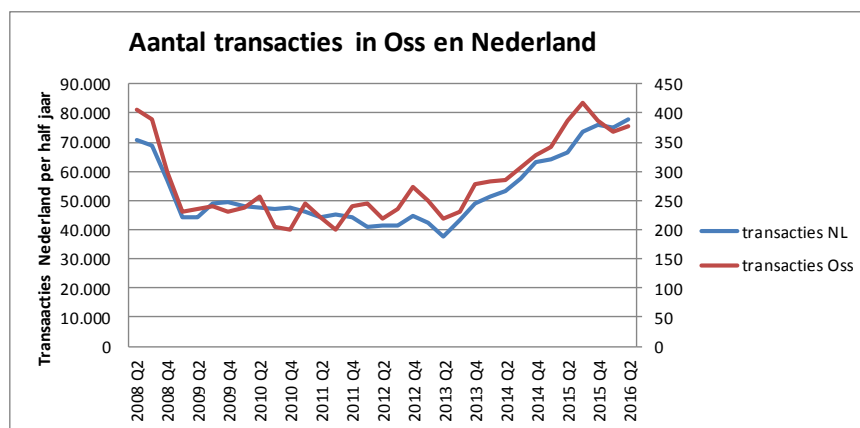
(Gegevens NVM, Rabobank en CBS – augustus 2016)

Woningbouw

De cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn positief. Ten opzichte van 2015 wordt in 2016 landelijk 10 tot 15% meer transacties verwacht en stijgt de gemiddelde woningprijs met 5%. Belangrijke factoren hiervoor zijn het economische herstel en de lage hypotheekrente. Wel wordt het verschil tussen de diverse regio's steeds groter. Oss loopt achter bij de landelijke trend maar ook hier is nu duidelijk sprake van een verbeterde markt.

Oss

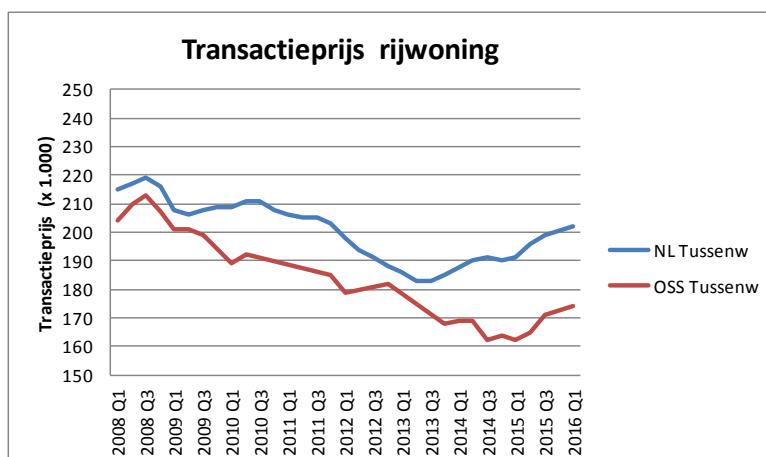
Wat betreft het aantal transacties loopt de gemeente Oss in de pas met de landelijke trend. Vanaf halverwege 2013 neemt het aantal transacties toe. Dit is duidelijk weergegeven in de onderstaande grafiek. Volgens de NVM is er in het tweede kwartaal van 2016 zelfs een verkooprecord geboekt van circa 43.000 transacties in Nederland.



Bron: NVM

Woningprijzen stijgen in een krappe woningmarkt. De regio Oss loopt hierbij achter op het landelijk gemiddelde. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het aantal dagen dat een gemiddelde woning te koop staat. In Oss is dat circa 150 dagen tegenover circa 100 dagen in Nederland. Daarnaast heeft de gemiddelde woningzoeker in Oss een veel ruimere woningkeuze (meer dan 14 woningen) dan gemiddeld in Nederland (8 woningen).

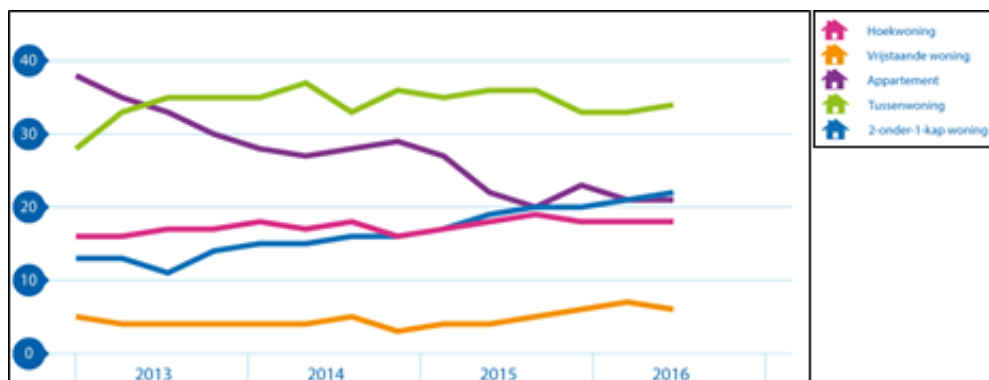
Alhoewel de markt in Oss achterblijft bij het landelijke gemiddelde wordt ook hier de woningmarkt krappere met stijgende woningprijzen als gevolg. Onderstaande grafiek geeft de transactieprijs van rijwoningen weer. Hieruit blijkt dat landelijk in 2013 de bodem was bereikt. In Oss was dat in 2015 en is sindsdien sprake van stijgende prijs. Er is kortom een duidelijke positieve tendens, landelijk en ook voor Oss. We verwachten dat deze trend zich voortzet.



Bron: NVM

Nieuwbouw landelijk

Het aantal transacties voor nieuwbouw volgt een gelijke trend met alle transacties. Sinds 2013 is er sprake van een stijgende lijn maar deze lijkt zich wat af te vlakken. Volgens de NVW zijn in het tweede kwartaal 2016 circa 7.100 nieuwbouwwoningen verkocht. Opvallend is dat er steeds meer voor de doorstroming wordt gebouwd. Dit betekent dat er relatief meer vrijstaande, hoek en twee-onder-een-kap woningen worden verkocht. Het aandeel appartementen lijkt zich te stabiliseren nadat het aandeel sinds 2013 relatief sterk is teruggelopen.

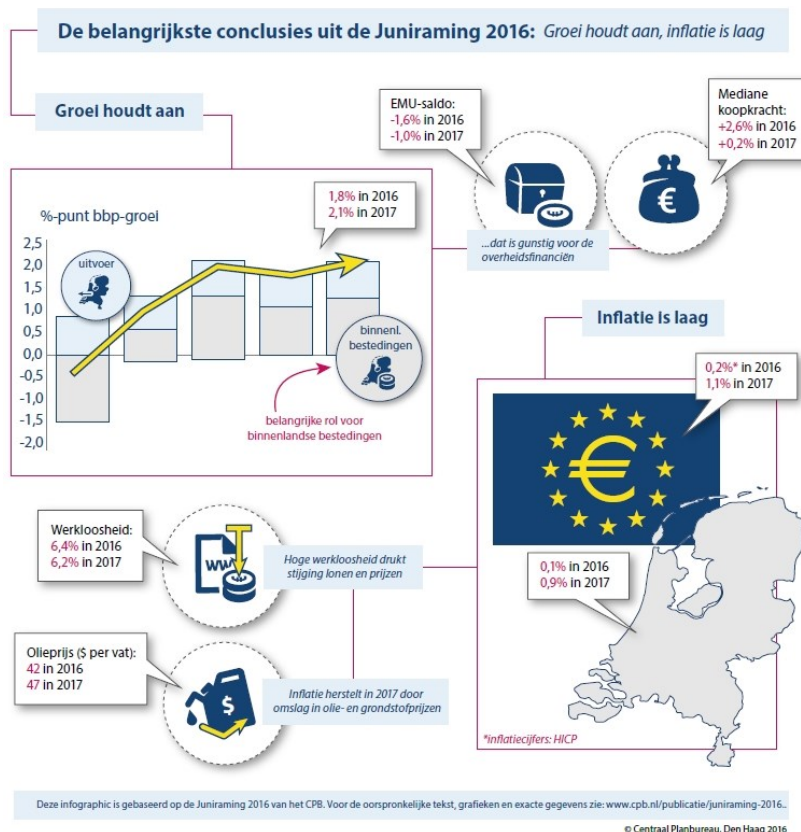


Nieuwbouwtransacties naar woningtype (in %) (bron: NVW)

Bedrijventerreinen

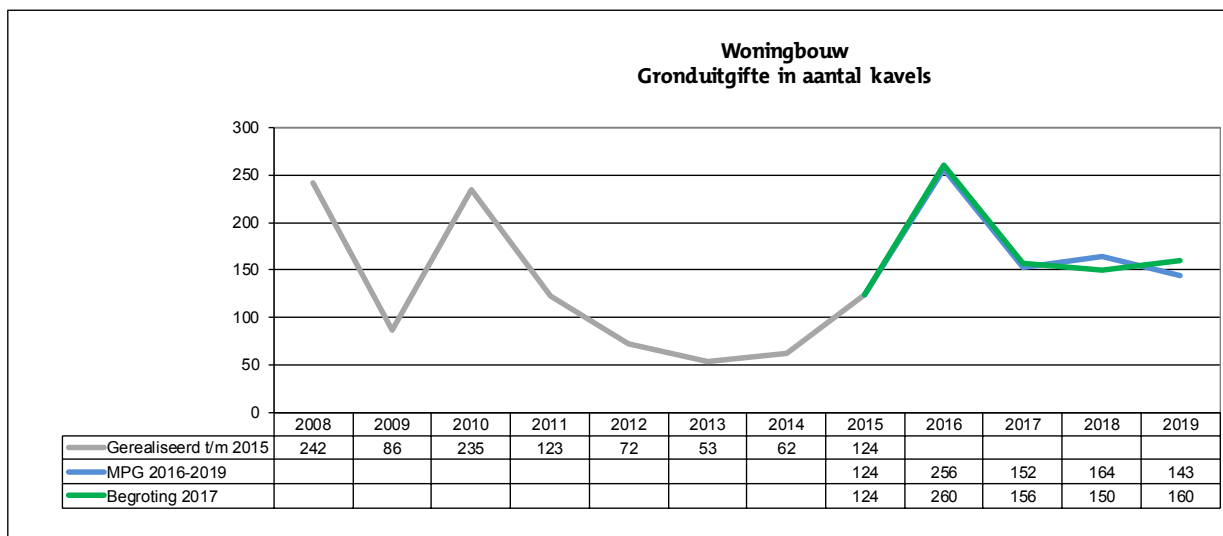
Ook voor het bedrijfsleven zijn de cijfers gunstig. Volgens de "Middellangetermijnverkenning 2018-2021" van het Centraal Planbureau houdt het economisch herstel aan. Met een gemiddelde groei van 1,8% per jaar is er sprake van lichte inhaalgroei. De groei stoelt vooral op de productiviteitsgroei. De investeringen groeien met 2,7% per jaar.

Ook de juniraming 2016 van het Centraal Planbureau geeft aan dat het economisch herstel aanhoudt. In 2017 groeien de investeringen voor het vierde jaar op rij harder dan het bbp. Deze cijfers betreffen macro-economische cijfers. Welke invloed dit op de regio heeft is moeilijk te zeggen, maar uit signalen van lokale marktpartijen is op te maken dat ook hier sprake is van een positieve ontwikkeling bij ondernemers. Deze stelling wordt ondersteund door een toenemende vraag vanuit het bedrijfsleven naar grond voor nieuwe vestigingen op onze industrieterreinen. Dat dit nog niet meteen te zien is in harde verkoopcijfers komt doordat er vaak veel tijd zit tussen het moment van het eerste contact met de gemeente en het moment van uiteindelijk afnemen van de grond.



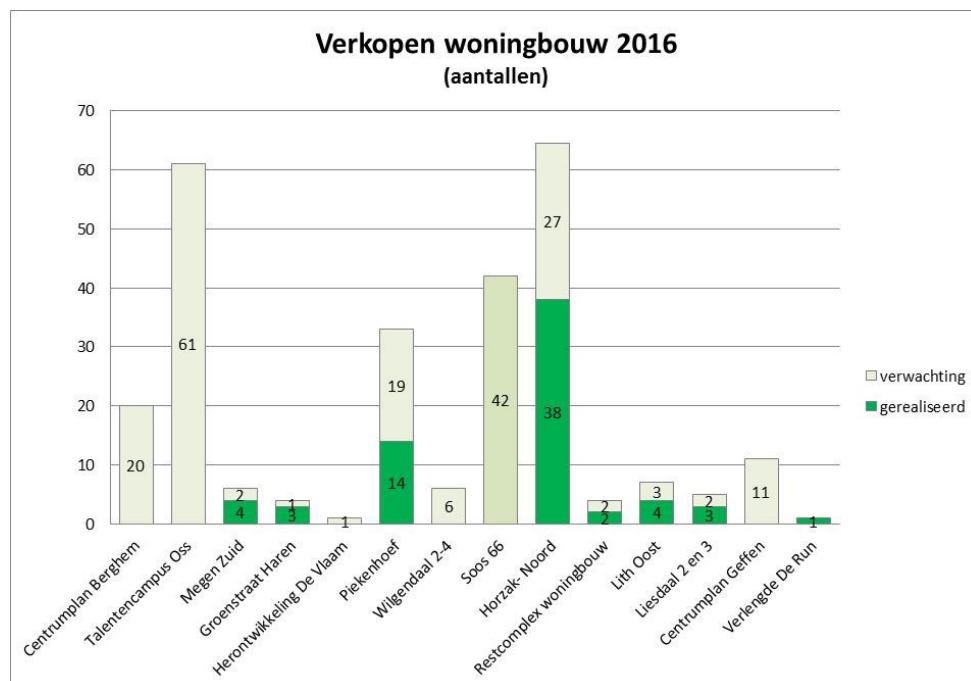
Verkopen woningbouw

In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouw kavels in Oss voor de komende jaren. Dit zijn de kavels die wij bouwrijp verkopen. Dit is exclusief gronden die wij aan ontwikkelaars verkopen in huidige staat en dus niet zelf bouwrijp maken (denk hierbij aan de woningen binnen het project Koornstraat-Begijnenstraat en de te realiseren woningen van Park en People binnen het project Talentencampus).



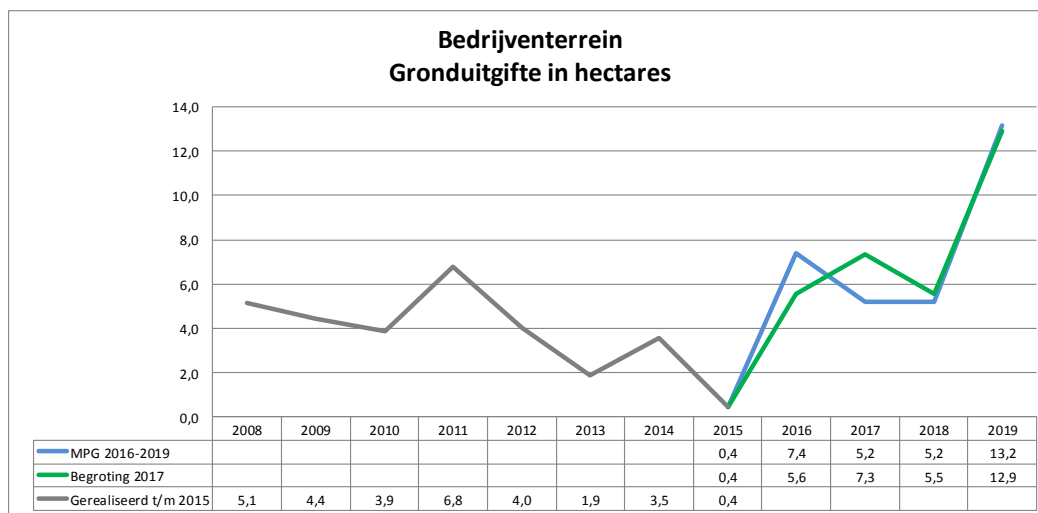
Wij schatten in dat we aan het eind van dit jaar 260 bouw kavels hebben verkocht. Dit zijn 4 kavels meer dan we hadden verwacht bij het opstellen van het MPG. Ook de komende jaren is de verwachting redelijk gelijk gebleven.

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-9-2016). Zoals hierboven al gemeld, hebben wij bij de herziening van de grondexploitaties van de woningbouwcomplexen de planning nogmaals scherp bekeken. Op basis van de huidige inzichten, verwachten wij de planning te halen. Als we een verkoop nog verwachten, als een kavel al in optie is, maar nog niet is verkocht of als er al een koopovereenkomst is gesloten, maar nog niet is geleverd bij de notaris, staat deze aangemerkt als 'verwachting'. De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen (geleverd bij de notaris en betaald) tot 1 september.



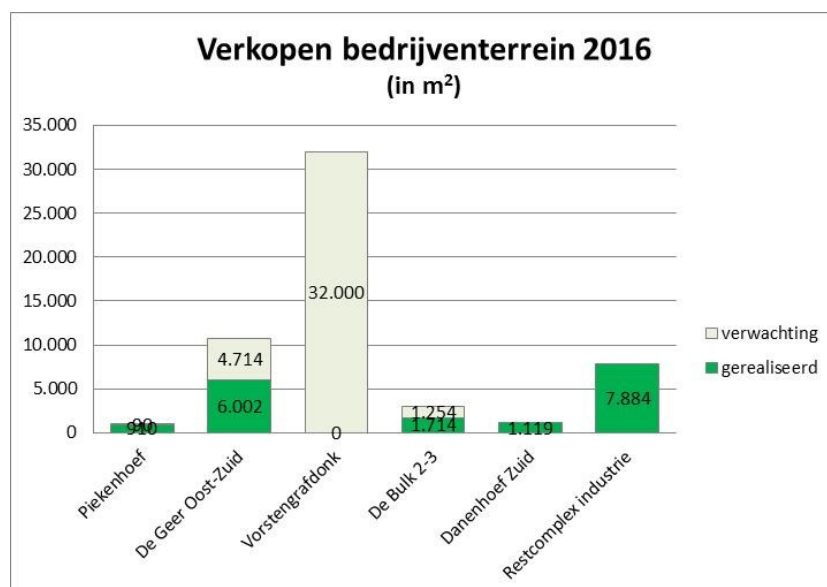
Verkopen bedrijventerrein

In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor industrie (in hectares) in Oss voor de komende jaren. De planning voor de verkoop van bedrijventerreinen is aangepast ten opzichte van het MPG 2016-2019. De wijziging wordt voor een groot deel bepaald door het uitfasen van 2 ha naar 2017 binnen De Geer oost-zuid. In totaal verwachten we eind dit jaar 5,5 ha verkocht te hebben.



In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-9-2016). Als we een verkoop nog verwachten, als een kavel al in optie is, maar nog niet is verkocht of als er al een koopovereenkomst is gesloten, maar nog niet is geleverd bij de notaris, staat deze aangemerkt als 'verwachting'. De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen (geleverd bij de notaris en betaald) tot 1 september.

In de grondexploitatie van Vorstengrafdonk houden we rekening met een uitgifte van 3,2 ha in 2016. Er lopen reserveringsovereenkomsten en er worden nog gesprekken gevoerd met andere gegadigden voor ca. 7,5 ha. Hoeveel van deze meters nog in 2016 verzilverd kunnen worden is nog onzeker. Vooralsnog houden we de prognose ongewijzigd op 3,2 ha.



Parameters MPG 2017-2020

Voor het komende MPG hanteren we de onderstaande parameters. Deze blijven hetzelfde als bij het afgelopen MPG 2016-2019. De enige wijziging is de rente die vanaf 2017 1,50% wordt in plaats van 1,45% in het vorige MPG. De effecten voor de lopende grondexploitaties zijn hiermee gering. De raad wordt gevraagd deze parameters voor het MPG 2017 vast te stellen (zie bijlage II, besluitenlijst).

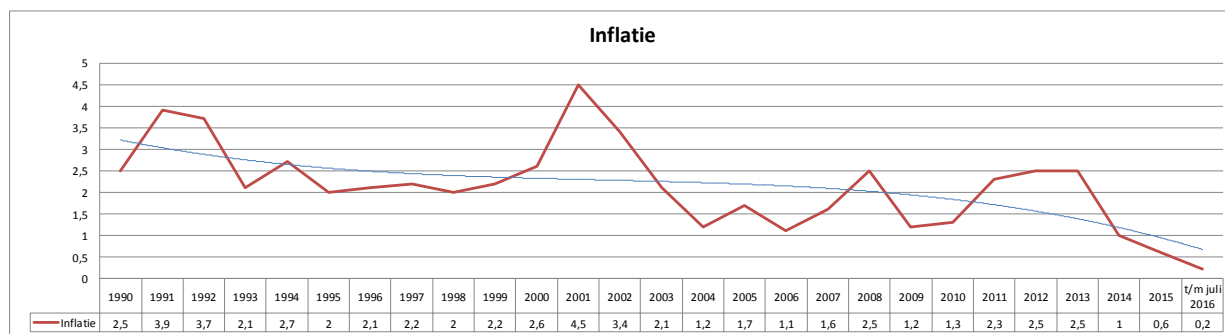
Parameters MPG 2017-2020	2017	2018 en verder
Rente / disconteringsvoet	1,50%	1,50%
Externe kostenstijging	1,00%	1,00%
Interne kostenstijging	1,00%	1,00%
Kostenstijging verwerving	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging industrie	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging overig	1,00%	1,00%

Rente

De concernrente was bij de begroting van vorig jaar vastgesteld op 1,45%. In de begroting 2017-2020 is de rente bijgesteld naar 1,50%. De rente is gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor de verdisconteringsvoet wordt hetzelfde percentage gehanteerd.

Kostenstijging

De inflatie (CPI) was volgens het CBS in juli 2016 voor het eerst in 30 jaar weer negatief. In de afgelopen vijftien jaar was de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging 2,0 procent. De afgelopen tweeënhalve jaar was de inflatie in vrijwel alle maanden lager dan 1 procent.

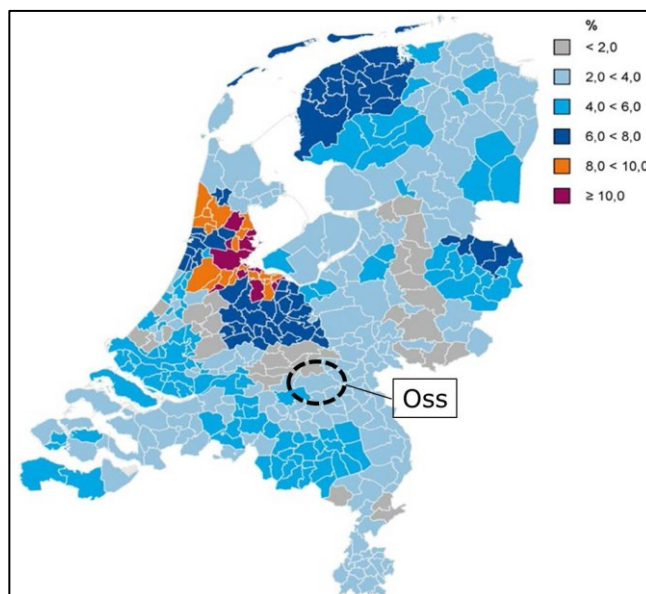


Bron: CBS

Het CBS verwacht dat de inflatie wel weer toeneemt en schat deze voor 2017 in op 0,5%. De prijsontwikkeling van de grond, weg en waterbouw (GWW) laten eenzelfde soortgelijke ontwikkeling zien als de inflatie. Het is opvallend dat de kosten in de GWW-sector dalen, terwijl de bouwkosten van nieuwbouwwoningen stijgen. De GWW sector profiteert nog niet van het structurele herstel op de woningmarkt. De verwachting is wel dat prijzen wat gaan stijgen als gevolg van een stijging van de loon- en materiaalkosten (olie). Gelet op de historische 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.

Opbrengstenstijging

De woningmarkt is in het begin van dit hoofdstuk aan bod gekomen. Hieruit blijkt dat ook in Oss de woningprijzen stijgen. Volgens het NVM zijn de woningprijzen in het tweede kwartaal van 2016 gestegen met 3,3% ten opzichte van vorig jaar. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 5,6% (voortschrijden halfjaar). In de volgende figuur is te zien hoe de woningmarkt van Oss presteert ten opzichte van Nederland.



Woningprijsontwikkelingen afgelopen jaar, bron Calcasa

Voor het bepalen van de grondprijsontwikkeling zijn ook de bouwkosten van belang. De bouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2016 gestegen met 1,6% ten opzichten een jaar eerder (Bouwkostenkompas, 2016).

Gezien de ontwikkelingen van de woningprijzen en de bouwkosten verwachten we dat de grondprijzen vanaf 2017 weer de langjarige inflatiecijfers zullen volgen. Vanaf 2017 verhogen we daarom de grondprijzen voor woningbouw met 1% per jaar. Deze inflatiecorrectie wordt alleen toegepast voor de grondexploitaties waar geen (andere) afspraken zijn met ontwikkelaars.

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 laten we daarom de grondprijzen voor bedrijfskavels vanaf 2017 weer stijgen met de inflatie (1%).

4

Stand van zaken grondcomplexen



4 Stand van zaken grondcomplexen

Projectenportefeuille

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het MPG 2016-2019:

- De eerste wijziging is het in exploitatie nemen van Soos 66. Dit project is onderdeel van de versnellingsopgave sociale woningbouw. Het gaat om een gemeentelijke grondpositie aan de kruising van de Kapelsingel en Singel 1940-1945. Brabant Wonen gaat hier 42 appartementen realiseren met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. De raad wordt gevraagd dit project vast te stellen als Bouwgrondexploitatie (zie bijlage II, besluitenlijst). De toelichting op de bouwgrondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.
- De tweede wijziging betreft de toevoeging van het nieuwe complex Schaapskooi per 1-1-2017. Het betreft de ontwikkeling van 10 wooneenheden voor 1 en 2 persoonshuishoudens (verhuur). Op dit moment verkennen we, samen met Brabant Wonen, de ontwikkelpotentie van dit plangebied. Uitgaande van de planning van Brabant Wonen, is de verwachting dat dit plan eind 2016 / begin 2017 geactiveerd zal gaan worden. Vooruitlopend op de nog vast te stellen grondexploitatie, hebben we de voorlopige cijfers al wel meegenomen in de begroting.

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 Eicht exploitatie	80910 Opstalterreinen 80911 Erfpachtgronden bedrijfsgroden 80912 Beheersgronden 80913 Strategisch vastgoed 80914 Erfpachtgronden woningbouw
	62401 herstructureringsplannen	62201 woningbouwcomplexen	62302 industrieterreinen
IMVA	80260 V&D-locatie 62001-13333 De Ruwert en omgeving Oss		80710 Binnenhaven Elzenburg (rijks subsidie) 80680 Heesch-West
BIE	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" 80390 Soos '66 80410 Schaapskooi 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 2016-2019		
80390	Soos '66	Nieuwe BIE (per 1-9-2016)
80410	Schaapskooi	Nieuwe BIE (naar verwachting per 1-1-2017)

Grote wijzigingen complexen

Onderstaande veranderingen betreffen de veranderingen binnen de complexen die niet het gevolg zijn van de nieuwe BBV-regels. U vindt een verdere uitleg van de regels in hoofdstuk 4. De nieuwe regels hebben bij alle complexen financiële gevolgen. De belangrijkste wijzigingen betreft het wegvallen van de rente in het lopende boekjaar (rente rekening courant) en het niet meer mogen toerekenen van opbrengstenstijging bij complexen met een looptijd na 2025 (Liesdaal en Wilgendaal en Vorstengrafdonk).

Verder is de rente voor de grondexploitaties vanaf 2017 verhoogd van 1,45% naar 1,50%. Dit heeft een negatief effect op de grondexploitaties.

80110 Bergoss

De tender van de Sheddaken is afgerond en de ontwikkeling is gegund. De grondopbrengsten uit de tender (€ 209.000) zijn lager dan oorspronkelijk opgenomen in de grondexploitatie (€ 863.047). Daarnaast heeft een bredere actualisatie van de grondexploitatie plaatsgevonden. Dit alles resulteert in een extra verliesvoorziening van € 856.857. Deze verliesvoorziening is volledig gedekt. Er was bij de risico's al rekening gehouden met een lagere grondopbrengst uit de tender. Dit betekent dat de 'reserve planeconomische risico's' van € 151.182 komt te vervallen. Daarnaast is er in de 1^e Marap 2016 rekening gehouden met een onttrekking uit de algemene reserve van € 705.675 ter dekking van het resterende tekort.

80390 Soos '66

Dit betreft een nieuwe exploitatie. Deze exploitatie kent een voordelig resultaat van € 69.000 op netto contante waarde. Het project wordt naar verwachting in 2019 afgerond. In dat jaar is de winstneming dan ook voorzien.

80220 Megen Zuid

Als gevolg van de vaststelling van het nieuwe grondprijsbeleid, is de grondprijs voor dit plan verlaagd. Dit heeft een negatief effect op de opbrengst. Verder verwachten we extra kosten in het westelijke plandeel voor het opruimen van oude funderingen onder het maaiveld. Bij het MPG gingen we er nog van uit dat we dit plan in 2019 zouden afsluiten met een totaal verlies (reeds genomen en nog te nemen) van € 1,08 miljoen. Dit verlies zal naar verwachting groter worden (€ 1,24 miljoen). Omdat bij de jaarrekening 2015 het plan nog met een kleine plus sloot (€ 102.345,-), moeten we nu een verlies nemen € 64.121,-. Dit verlies nemen we bij de jaarrekening 2016.

80330 Wilgendaal

Ook bij Wilgendaal hebben we een correctie gemaakt op de grondprijs, op basis van het vastgestelde grondprijsbeleid. Dit leidt tot een lager resultaat van € 200.000,-. Dit resultaat kan opgevangen worden binnen de exploitatie zelf (lagere winstverwachting in 2026). Gelet op de regels van het BBV, moet de gemeenteraad besluiten om deze exploitatie langer door te laten lopen dan 2025. Als maatregel hebben we voor het laatste jaar geen opbrengstenstijging opgenomen.

81420 Liesdaal

Bij Liesdaal heeft het vastgestelde grondprijsbeleid een beperkt effect op de opbrengsten. Doordat de looptijd van dit project lang is, hebben de aanpassingen van het BBV een groot effect op de winstverwachting. De verlaging van de opbrengst vangen we op binnen de exploitatie (lagere winstverwachting in 2033). Gelet op de regels van het BBV, moet de gemeenteraad besluiten om deze exploitatie langer door te laten lopen dan 2025. Als maatregel hebben we vanaf 2026 geen opbrengstenstijging opgenomen.

82110 Centrumplan Geffen

De kosten voor de sloop van het voormalige bedrijfspand vallen hoger uit dan verwacht. Dit, samen met het renteverlies, maakt dat we verwachten dat we aan het eind van het jaar bij dit plan een verlies moeten nemen van € 43.963,-.

82330 Weverstraat Geffen

Bij de aanleg van de wegen, is op één plek met asbest vervuilde puin gevonden. De saneringskosten bedroegen € 33.450,-. Dit, samen met het renteverlies, maakt dat we verwachten dat we aan het eind van het jaar bij dit plan een verlies moeten nemen van € 51.128,-.

80630 Vorstengrafdonk

De nominale winstneming verbetert met een bedrag van € 699.656. Dit komt enerzijds door hogere rentelasten (€ 530 k) als gevolg van het vervallen van de rentecomponent "rente rekening-courant" en een lagere opbrengststijging (€ 140 k) als gevolg van het vervallen van de indexering na het 10e exploitatiejaar (BBV wijzigingen). Naast deze tegenvallers is er een meevaller van ca. € 1.370.000. Dit komt door het afronden van een nog openstaande claim van de bouwcombinatie voor de N329. Hierdoor valt een bedrag van het projectbudget vrij waardoor de stortingen in het fonds N329 vanuit de grondexploitatie beperkt kunnen worden.

5

Nieuwe ontwikkelingen



5 Nieuwe ontwikkelingen

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

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

BBV (zie bijlage III)

De commissie BBV heeft een aantal stellige uitspraken gedaan die gelden (met terugwerkende kracht) per 1-1-2016. Deze veranderingen hebben effecten op de lopende grondexploitaties. Bij het MPG hebben we al op een aantal punten voorgesorteerd op de definitieve vaststelling van het nieuwe BBV in maart 2016. Inmiddels zijn alle regels en vraagpunten bekend. Bij het opstellen van de geactualiseerde exploitaties zijn nu alle regels verwerkt.

In bijlage III zijn de stellige uitspraken van het BBV opgenomen die resulteren in een andere werkwijze of wijziging in de grondexploitaties. Er is één stellige uitspraak die leidt tot een separaat beslispunt. Dit betreft de 10 jaarstermijn voor grondcomplexen:

De gemeente heeft drie projecten met een langere doorlooptijd dan 10 jaar (Wilgendaal, Vorstengrafdonk en Liesdaal). De nieuwe richtlijn bepaalt dat exploitaties een looptijd van maximaal 10 jaar mogen hebben. De gemeente mag hier gemotiveerd van afwijken mits deze motivatie is geautoriseerd door de gemeenteraad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. Daarnaast zijn er verplichte risico-beperkende beheersmaatregelen nodig. Wij stellen voor om de jaarlijkse opbrengstenstijging na de 10-jaars termijn op 0% te zetten.

De raad wordt daarom gevraagd akkoord te gaan met de doorlooptijd van langer dan 10 jaar voor de projecten Wilgendaal (11 jaar), Vorstengrafdonk (12 jaar) en Liesdaal (17 jaar). Als beheersmaatregel wordt er geen opbrengstenstijging meer toegerekend vanaf een exploitatietermijn van 10 jaar (zie bijlage II, besluitenlijst). Daarbij geldt dat het hier gaat om projecten met een positief eindresultaat en dus een winstneming.

VPB (zie bijlage IV)

Vanaf 2016 zijn gemeente en andere overheden plichtig om vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen over de winst die ze met hun ondernemingsactiviteiten maken. De gemeente heeft samen met een adviesbureau onderzocht welke mogelijke Vpb-last er geldt voor het grondbedrijf. Er wordt gesproken over mogelijk, omdat de gemeente nadere afspraken moet maken met de belastingdienst. Daarnaast is de belastingdienst zelf nog aan het verkennen hoe de nieuwe wetgeving moet worden uitgelegd. Tot slot wordt de Vpb-last per jaar uiteindelijk bepaald op basis van de werkelijke inkomsten en uitgaven. Als die afwijken van de planning, dan verandert ook de Vpb-last. In bijlage IV wordt nader ingegaan op de VPB en het onderzoek van een extern bureau. Samenvattend komen we met de kennis van nu tot de volgende voorlopige conclusie.

Er zijn volgens het onderzoek verschillende scenario's voor het bepalen van de VPB-last. Op basis van het gekozen scenario van de gemeente ontstaat, wat betreft de openingsbalans, een totale Vpb-last van € 0,51 mln. Deze komt voor rekening van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties (ABR). De verwachting is dat de gemeente de Vpb-last pas vanaf 2024 hoeft te betalen. In de huidige ramingen nemen we dan ook nog geen voorziening voor de Vpb-last op. Voor de bepaling van het VPB-last zijn (samen met een extern bureau) een aantal uitgangspunten gekozen. Hier zitten een aantal onzekerheden in die aan bod komen in bijlage IV.

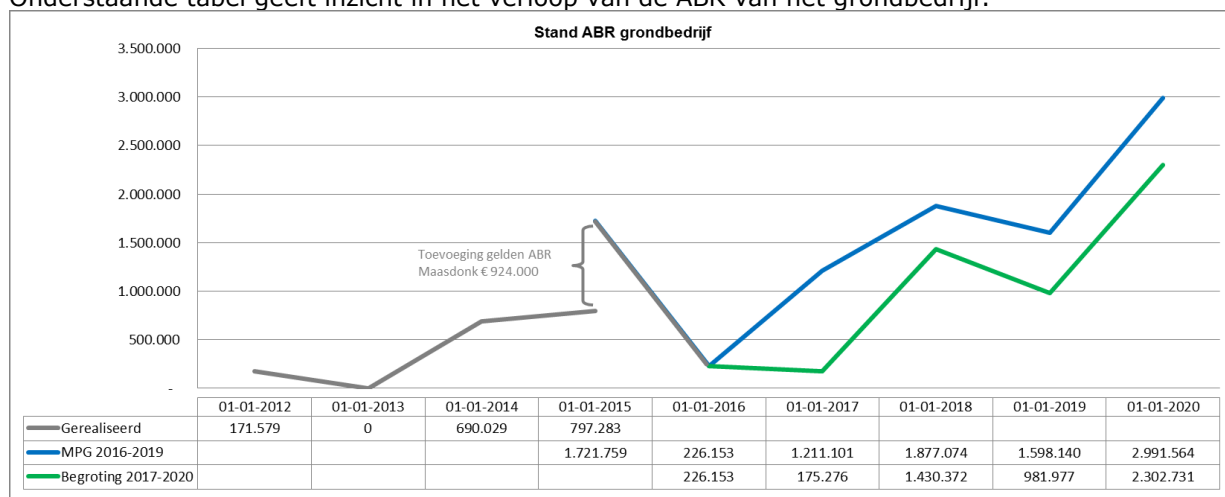
6

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



6 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

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



Op 1-1-2015 maakt de ABR een sprong van € 0,97 miljoen. Dit komt door de toevoeging van de gemeente Maasdonk aan Oss. Oss ontvangt dit bedrag uit de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf van Maasdonk. Dit bedrag is administratief op 1 januari 2015 onderdeel van de ABR van het grondbedrijf van Oss geworden.

In 2019 daalt de ABR. Dit komt door een onttrekking van € 1.190.000,- uit de ABR ten gunste van de bestemmingsreserve Brede School Lith, conform het eerdere raadsbesluit. In 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000,-. Volgens het raadsbesluit zou het grondbedrijf deze gelden uit de winst van de plannen Lith Oost en Liesdaal hebben moeten halen.

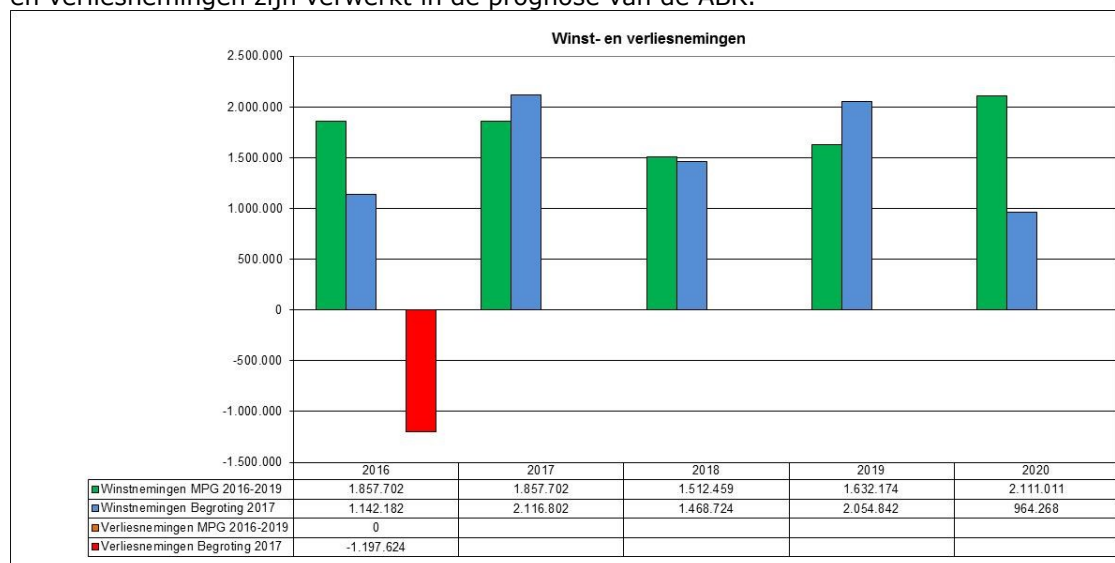
Wij verwachten dat de ABR de komende jaren lager gaat uitvallen ten opzichte van de vorige prognose uit het MPG 2016-2019. In het MPG gingen we uit van een ABR (stand 1-1-2017) van € 1,21 mln. Dit wordt € 0,18 mln. Dit is € 1,03 mln. lager. Hieronder volgen de grootste mutaties :

- Lagere winstnemingen bij de projecten Piekenhoef (0,17 mln.) en De Geer (0,55 mln.) Bij de industriecomplexen en bij het project Piekenhoef hebben we een jaarlijkse winstneming. Een lagere uitgifte leidt direct tot een verlaging van de ABR in het lopende jaar. Bij het plan De Geer verwachten wij structureel een uitgifte van 1 ha per jaar. Uitgaande van het STEC-advies (2015) is er eens in de 5 jaar een extra piek te verwachten van 2 ha. Planningstechnisch stond deze piek gepland voor 2016. We hebben deze incidentele verkoop nu gepland in 2017. Bij de Piekenhoef hebben we de prognose van het aantal uit te geven woningen verlaagd met 20 in 2016.
- Verliesnemingen in de lopende exploitaties. Bij de plannen Koornstraat, Megen Zuid, Centrumplan Lith, Centrumplan Geffen en de Weverstraat moeten we beperkte verliesneming doen. De uitleg van deze verliesnemingen vindt u in hoofdstuk 3 van dit najaarsbericht. In totaal gaat het om een bedrag van € 0,18 mln.
- Verliesneming Schaapskooi. Wij verwachten dat dit complex eind 2016/begin 2017 geactiveerd kan worden. Het resultaat hebben we al meegenomen in deze begroting. Dit gaat om een verlies van € 0,16 mln.
- Verliesneming Bergoss. Dit jaar verwachten we een verlies van € 0,86 mln. te nemen bij dit complex. Deze verliesneming heeft echter geen effect op de ABR. Een deel van de verliesneming hadden we gereserveerd in de voorziening Bergoss. De rest van deze verliesneming wordt gedekt vanuit de Algemene Reserve (zie ook pagina 12).

In het de tabel op de volgende pagina geven we een beeld van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2016-2020. Ter vergelijking hebben we ook de verwachting uit het MPG 2016-2019 toegevoegd. Uit deze grafiek is duidelijk af te lezen wat het verschil is bij de ABR.

Winst- en verliesnemingen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2016-2020 binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



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

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

Voor de volgende projecten vinden tussentijdse winstnemingen plaats in 2016: Piekenhoef, De Geer Oost/Zuid, De Bulk 2-3, Egalisatiecomplex Industrieterreinen en herontwikkeling de Vlaam. Deze winstnemingen zijn verwerkt in de tabel.

Bij de plannen Koornstraat, Megen Zuid, Centrumplan Lith, Schaapskooi, Bergoss, Centrumplan Geffen en de Weverstraat verwachten we een verliesneming. De uitleg over deze verliesnemingen vindt u in hoofdstuk 4.

7

Risicomanagement



MOOI-GEFFEN Nieuwbouw 10 appartementen & uitbreiding supermarkt

NOG 2 TE KOOP !

Opdrachtgever:	Centrum Geffen BV / J. van Herpen	Geffen
Architect:	Leenders Architecten	Veghel
Constructie:	Adviesburo Bekendam & Partners	Roosmalen
Technische afdeling:	van de Linden van Giersbergen	Veghel
Verkoopster:	Bernheze makelaars	Uden
	www.bernheze.nl	

Start verkoop 15 april www.mooi-geffen.nl

7 Risicomanagement

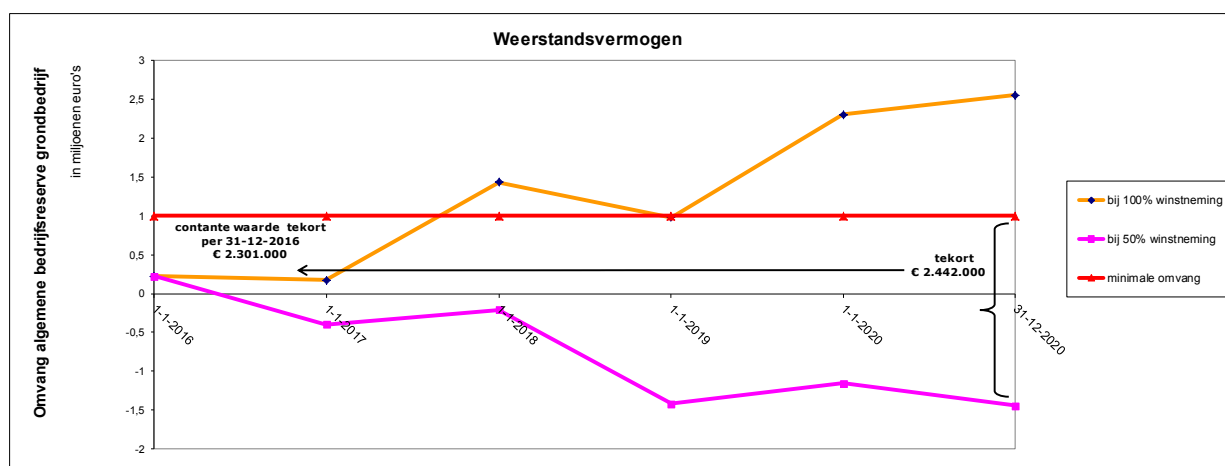
Risico's en voorzienbare verliezen

Bij de grondexploitaties (BIE's) 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 eind 2020 uitkomen op - € 1,4 miljoen. Dat is dus € 2,4 miljoen te laag.

Formeel moet er dus nu een bijstorting in de ABR plaatsvinden. Als we het bedrag van € 2,4 miljoen contant maken naar nu (NCW), zou dat betekenen dat er vanuit de Algemene Reserve een bijstorting plaats moet vinden van € 2,3 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 BIE's 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. Om de benodigde hoogte van de reserve te bepalen voert het grondbedrijf twee keer per jaar een risicoanalyse uit.

Stand van zaken per 1-1-2017	MPG 2016-2019	Programmabegroting 2017	Verschil
Grondexploitaties (BIE)	1.324.000	1.139.000	-185.000

* afgedekt met de reserve planeconomische risico's

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, nemen de projectrisico's af van de projecten met onvoldoende of geen winstpotentie. De belangrijkste wijzigingen met betrekking tot risico's zijn:

- Bergoss: risico vervalt (€ 151.000). De lagere grondwaarde op basis van tender Sheddaken is verwerkt in de grondexploitatie en is daarmee onderdeel van de bijgestelde verliesneming.
- Groenstraat (Paradijs): in het westelijke deel van het plan bestaat de mogelijkheid voor de ontwikkeling van 4 extra woningen. Gelet op de huidige vraag en de mogelijke moeilijkheden met de herziening van het bestemmingsplan, hebben we het risicoprofiel verhoogd van middel naar hoog. Dit maakt dat we de reserve met € 103.000,- moeten verhogen.
- Koornstraat: toename risicoprofiel (€ 46.000 nadeel)

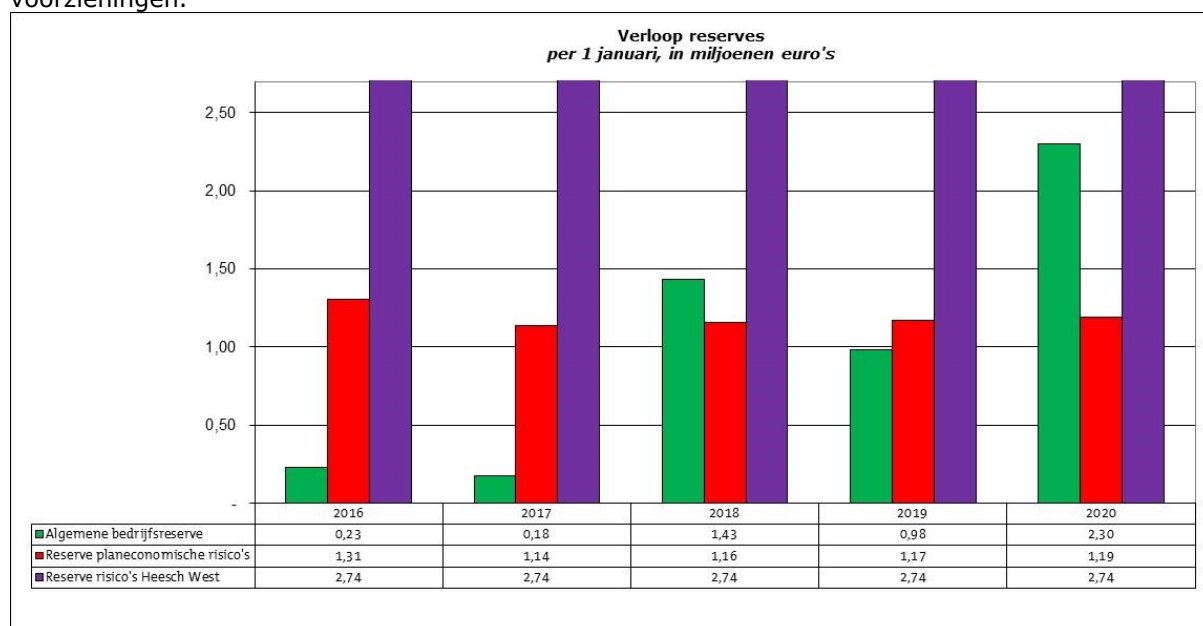
Projectrisico's bij IMVA's berekenen we anders. De gemaakte (plan)kosten dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. Gelet op de nieuwe BBV regels, moeten de gemeenteraad binnen 5 jaar besluiten om een IMVA om te zetten naar een BIE. In dat geval worden de gemaakte kosten overgedragen aan de BIE. Anders moeten we de kosten afboeken.

Aanpassingen risicomanagement in het MPG 2017-2020

Voor gemeenten zijn de verslagleggingsregels voor grondexploitaties herzien vanaf 2016. Daarnaast heeft het BBV in 2015 wijzigingen doorgevoerd voor de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening. Deze wijzigingen van het BBV zijn aanleiding om het risicomanagement opnieuw tegen het licht te houden en mogelijk op een aantal onderdelen aan te passen. Dit zal gebeuren in de tweede helft van 2016, eventuele aanpassingen worden daarmee doorgevoerd in het komende MPG 2017-2020. Hierbij zal meer aandacht zijn voor de projectrisico's en de methode waarop de risico's gekwantificeerd worden. In het komende MPG gaan wij verder in op de nieuwe rekensystematiek en de financiële gevolgen voor de ABR.

Reserves

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand per 1 januari 2016 is gerealiseerd en de standen per 1 januari voor 2017 tot en met 2020 zijn een inschatting. Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



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. Afroming van de ABR naar de algemene dienst kan plaatsvinden als winsten daadwerkelijk gerealiseerd zijn en vindt dus niet meer plaats op basis van prognoses. Met de huidige stand van de ABR is afroming dus niet mogelijk. De uitleg over de hoogte van de ABR staat in hoofdstuk 6.

Reserve Heesch West

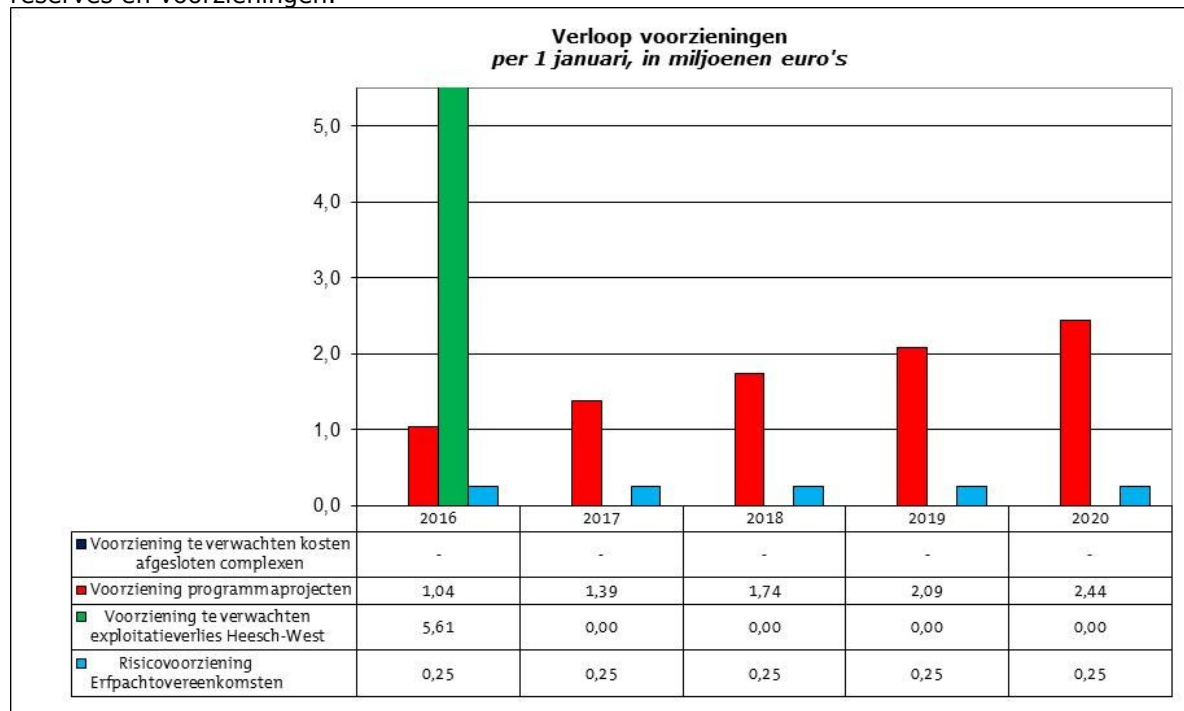
Voor het complex Heesch West verwachten we een financieel tekort. Dit tekort hebben we afgedekt in de voorziening exploitatieverlies Heesch West. Daarnaast hebben we als gemeente Oss zelf een risicoprofiel opgesteld voor dit complex. Uitgaande van dit slechtere scenario, zou de bijdrage van de gemeente Oss ca. € 2,74 mln hoger worden. Dit bedrag hebben we als risicoreserve meegenomen in het grondbedrijf.

Reserve planeconomische risico's

Zie hiervoor de beschrijving bij de projectrisico's op de vorige pagina

Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand per 1 januari 2016 is gerealiseerd en de standen per 1 januari voor 2017 tot en met 2020 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



Voorziening programmaprojecten

Deze voorziening dekt voor IMVA's 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. In de in de voorziening programmaprojecten hebben we geld opgenomen voor het V&D project (bekostiging uren) en voor nieuwe projecten.

Stand van zaken per 1-1-2017	MPG 2016-2019	Programmabegroting 2017	Vershil
Voorziening programmaprojecten	1.391.127	1.391.127	0

Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen

De voorziening vangt te verwachten kosten op van afgesloten grondexploitaties (BIE's) waar geen opbrengsten tegenover staan. Op dit moment is de stand van deze reserve nul. Deze wordt gevuld op het moment dat we complexen afsluiten.

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 van € 250.000,-.



8 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.

▪ 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. Samen met een concurrerend prijzenbeleid, hebben we de verkoop van de particuliere kavels met deze service vergroot.

▪ 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 (bloot eigendom) voor de gemeente en een erfpachtrecht voor de particulier. De particulier betaalt de gemeente maandelijks een vast bedrag voor het gebruik van de grond. Dit noemen we de canon. Omdat het erfpachtrecht een zakelijk recht is en geen huur, kan de erfpachter een hypotheek afsluiten voor de woning. De canon is aftrekbaar van de belasting, net als de hypotheekrente. Banken hanteren sinds 2010 strenge regels bij het verstrekken van hypotheeken op woningen op particuliere erfpacht. De gemeentelijke regeling sluit aan bij deze regels.

Op 1 juli 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 erfpachtovereenkomst bij nieuwbouwgronden altijd sprake van BTW (21% over de koopsom). Dit is een kostenverhoging voor potentiële kandidaten. Toch kan erfpacht voor geïnteresseerden in grond een goed alternatief zijn.

▪ 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

In juli 2016 heeft de raad een nieuw grondprijnsbeleid vastgesteld (oude dateert uit 2009). Dit beleid heeft betrekking op een scala van functies zoals woningbouw en bedrijventerreinen. Het grondprijnsbeleid 2016 is, indien van toepassing, verwerkt in de lopende exploitaties.

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

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

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

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

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

Ontwikkelingen en trends naar de toekomst toe

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

Bijlage I

Verloop reserves en voorzieningen



Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen

Verloop reserves en voorzieningen 2016-2020	2016			2017			2018			2019			2020			
	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																
1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./72095)	226.153	3.279	54.156-	175.276	2.629	1.252.467	1.430.372	21.456	469.851-	981.977	14.730	1.306.025	2.302.731	34.541	215.205	2.552.477
1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw			928.291-			803.838			583.715			1.452.253			352.942	
1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie			872.849			1.312.964			885.009			602.589			611.326	
1.3 - Uitname tbv (structurele kosten) reserve strategische aankopen			21.650-			86.825-			10.825-			10.825-			10.825-	
1.4 - Bijstelling reserve planeconomische risico's			166.521			16.510-			16.750-			16.992-			17.239-	
1.5 - Bijstelling voorziening "programma"-projecten			350.000-			350.000-			350.000-			350.000-			350.000-	
1.6 - Beheercomplexen			371.000-			371.000-			371.000-			371.000-			371.000-	
1.7 - Verkoop beheersgronden (DAP 2012)			88.260-													
1.8 - Campagne "Wonen in Oss"			40.000-			40.000-			-							
1.9 - Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit) (in 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000)									1.190.000-							
1.10 Bijdrage Algemene Dienst tbv afboeking sheddaken Bergoss			705.675													
Totaal bedrijfsreserves	226.152,78	3.279	54.156-	175.276	2.629	1.252.467	1.430.372	21.456	469.851-	981.977	14.730	1.306.025	2.302.731	34.541	215.205	2.552.477
Overige reserves																
2 Reserve strategische aankopen (0720.7722./72134)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
2.1 - (Tussentijdse) winstnemingen grondexploitaties industrie			-			-			-			-			-	
2.2 - (Stelpost) strategische aankopen incl. exploitatiekosten			21.650-			86.825-			10.825-			10.825-			10.825-	
2.3 - Bijdragen van de algemene bedrijfsreserve			21.650			86.825			10.825			10.825			10.825	
3 Reserve planeconomische risico's (0720.7722./72133)	1.305.155		166.521-	1.138.634		16.510	1.155.144		16.750	1.171.894		16.992	1.188.886		17.239	1.206.125
3.1 - Bijstelling MPG 2016			166.521-			16.510			16.750			16.992			17.239	
4 Reserve risico's Heesch West (0720.7722./72186)	2.742.001		-	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																
Totaal overige reserves	4.047.156		166.521-	3.880.635		16.510	3.897.145		16.750	3.913.895		16.992	3.930.887		17.239	3.948.126
Voorzieningen																
5 Voorziening te verwachten kosten afgesloten complexen (0710.7710./72121)	-			-			-			-			-			-
6 Voorziening 'programma'-projecten (0710./7710./72156)	1.041.127		350.000	1.391.127		350.000	1.741.127		350.000	2.091.127		350.000	2.441.127		350.000	2.791.127
6.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			350.000			350.000			350.000			350.000			350.000	
7 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./72158)	5.605.794		5.605.794-	0		0	0		0	0		0	0			
7.1 - Uitbetaling voorziening aan GR			5.605.794-													
8 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./71136)	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000			250.000
Totaal voorzieningen	6.896.922		5.255.794-	1.641.128		350.000	1.991.128	-	350.000	2.341.128	-	350.000	2.691.128	-	350.000	3.041.127
Totaal generaal Grondbedrijf	11.170.231	3.279	5.476.471-	5.697.039	2.629	1.618.977	7.318.645	21.456	103.101-	7.237.000	14.730	1.673.017	8.924.746	34.541	582.443	9.541.730

Bijlage II

Besluitenlijst



Bijlage II Besluitenlijst

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

1. Akkoord te gaan met de volgende parameters voor het MPG 2017:

Parameters MPG 2017-2020	2017	2018 en verder
Rente / disconteringsvoet	1,50%	1,50%
Externe kostenstijging	1,00%	1,00%
Interne kostenstijging	1,00%	1,00%
Kostenstijging verwerving	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging industrie	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging overig	1,00%	1,00%

2. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Soos 66. De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.
3. Akkoord te gaan met de doorlooptijd van langer dan 10 jaar voor de projecten Wilgendaal (totaal 11 jaar), Vorstengrafdonk (totaal 12 jaar) en Liesdaal (totaal 17 jaar). Als beheersmaatregel wordt er geen opbrengstenstijging meer toegerekend vanaf een exploitatietermijn van 10 jaar.

Bijlage III

Gewijzigde regels Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)



Bijlage III Gewijzigde regels Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De Gemeentewet schrijft voor dat elke gemeente jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat een commissie zorg draagt voor een eenduidige uitvoering en toepassing van regels.

In 2015 heeft de commissie BBV 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. Ook wilde de commissie de regels voor grondexploitaties meer laten aansluiten bij de regels voor de Vennootschapsbelasting. Het idee van de commissie is dat daardoor de administratieve druk voor de gemeenten vermindert.

De commissie BBV heeft een aantal stellige uitspraken gedaan die gelden (met terugwerkende kracht) per 1-1-2016. Deze veranderingen hebben effecten op de lopende grondexploitaties. Bij het MPG hebben we al op een aantal punten voorgesorteerd op de definitieve vaststelling van het nieuwe BBV in maart 2016. Inmiddels zijn alle regels en vraagpunten bekend. Bij het opstellen van de geactualiseerde exploitaties hebben we nu ook die regels verwerkt.

De commissie BBV werkt met aanbevelingen en stellige uitspraken. Aanbevelingen zijn, zoals de naam al aangeeft, aanbevelingen en tips van de commissie om de transparantie te vergroten en de controle door de accountant te verbeteren. Stellige uitspraken hebben het karakter van een wet: de gemeente moet hieraan voldoen. Hieronder volgen de stellige uitspraken van het BBV die effect hebben op werkwijze zoals die door ons gehanteerd werd bij de actualisatie van exploitaties:

- Startpunt grondexploitatie
Het BBV schrijft voor dat een grondexploitatie geopend wordt door middel van een raadsbesluit, inclusief grondexploitatiebegroting. De besluitvorming laten wij parallel lopen met de besluitvorming rond het najaarsbericht en het MPG. Bij beide stukken nemen we dan ook een separate besluitenlijst op. Het verschil met oude situatie is dat we nu het starten van een exploitatie expliciet als besluit opnemen in plaats van dat dit algemeen was opgenomen in het MPG. Het tweede verschil is dat we vanaf nu het najaarsbericht ook formeel ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad. De vorige najaarsberichten werden slechts ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden.
- 10-jaarstermijn grondcomplexen
De gemeente heeft drie projecten met een langere doorlooptijd dan 10 jaar (Wilgendaal, Vorstengrafdonk en Liesdaal). De nieuwe richtlijn bepaalt dat exploitaties een looptijd van maximaal 10 jaar mogen hebben. De gemeente mag hier gemotiveerd van afwijken mits deze motivatie is geautoriseerd door de gemeenteraad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. Daarnaast zijn er verplichte risico-beperkende beheersmaatregelen nodig. Wij rekenen na de termijn van 10 jaar geen opbrengstenstijging meer door op de verkoopprijs. Dit hebben we als separaat beslispunt opgenomen in dit najaarsbericht.
- Kostentoerekening conform de Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan)
De kostentoerekening bij grondexploitaties is gelimiteerd door een opgegeven lijst met kosten (limitatieve kostensoortenlijst). Daarmee wil de commissie BBV aansluiten bij de wijze van kostentoerekening in het exploitatieplan en de nieuwe Vpb-regels. Alle lopende projecten zijn getoetst op deze kosten en eventuele correcties zijn doorgevoerd. Deze slag hebben we grotendeels al gemaakt bij het MPG 2016.
- Immateriële Vaste activa en Materiële Vaste Activa strategische gronden
De oude categorieën programmaprojecten (NIEGG-zonder) en ontwerpprojecten (NIEGG-met) zijn vervallen. De projecten die vielen onder de eerste categorie zijn nu ondergebracht onder de categorie IMVA. Het gaat om de projecten Haven Elzenburg en de V&D locatie. Binnen 5 jaar moeten we bekijken of deze projecten alsnog aangemerkt kunnen worden als een BIE, anders moeten we de gemaakte plankosten afboeken. De projecten in de categorie NIEGG-met hebben we bij de jaarrekening al omgezet naar een BIE. Een voorbeeld hiervan is het centrumplan in Lith.

Ook het plan Heesch-West was een NIEGG-met. Omdat het hier gaat om een participatie, is nog niet duidelijk hoe dit plan in de nieuwe BBV regels past. Bij het opstellen van het MPG 2017 hebben we dit wel duidelijk. Vooralsnog hebben we Heesch-West opgenomen als een IMVA.

- Rentetoerekening aan de grondcomplexen

Vanaf 2016 moet de toe te rekenen rente aan grondexploitaties worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Dit betekent dat de rente in de grondexploitaties bijgesteld is van 4% in 2015 naar 1,45% in 2016.

Verder moeten we vanuit het BBV nu ook jaarlijks de rente herzien op basis van de actuele renteportefeuille. Dit leidt tot kleine fluctuaties in de jaarlijkse rente. Voor 2017 en verder is de rente nu 1,50%. Deze jaarlijkse schommelingen kunnen dus ieder jaar voor verschillen in de exploitatie leiden.

Daarnaast zegt het BBV dat de rente aan de projecten wordt toegerekend over de boekwaarde van de grondexploitatie per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit betekent voor de gemeente dat rente over het lopende jaar (rekening courant) komt te vervallen.

Alle aanpassingen zijn inmiddels doorgevoerd.

Bijlage IV

Vennootschapsbelasting voor gemeenten



Bijlage IV 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 het gemeentelijke grondbedrijf valt onder de werking van de Vpb.

De gemeente heeft samen met een extern bureau onderzocht welke mogelijke Vpb-last er geldt voor het grondbedrijf. Er wordt gesproken over mogelijk, omdat de gemeente nadere afspraken moet maken met de belastingdienst. Daarnaast is de belastingdienst zelf nog aan het verkennen hoe de nieuwe wetgeving moet worden uitgelegd. Tot slot wordt de Vpb-last per jaar uiteindelijk bepaald op basis van de werkelijke inkomsten en uitgaven. Als die afwijken van de planning, dan verandert ook de Vpb-last.

Met de kennis van nu komen we tot de volgende voorlopige conclusies.

Is het grondbedrijf Vpb-plichtig?

Of het grondbedrijf Vpb-plichtig is hangt af van een aantal factoren. Een van de belangrijkste is dat er sprake moet zijn van een structureel winstoogmerk. Oftewel: heeft het gemeentelijke grondbedrijf de afgelopen jaren structureel winst gemaakt.

Om dit te toetsen is een Quickscan beschikbaar. Deze is door de gemeente uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het grondbedrijf op basis van het MPG 2016 (prijsspeil 1-1-2016) Vpb-plichtig is omdat het gezamenlijk resultaat van de exploitaties een positief saldo toont. Dit positieve saldo zal naar verwachting de komende jaren op een soortgelijk niveau blijven waardoor geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een structureel winstoogmerk.

Bij wijzigingen in de projectenportefeuille (door het toevoegen of eerder afronden van projecten) kan deze conclusie mogelijk in de toekomst veranderen. Daarom wordt jaarlijks gekeken of er daadwerkelijk nog sprake is van een structureel winstoogmerk.

Bepaling Vennootschapsbelasting

Het grondbedrijf moet dus vanaf 1-1-2016 rekening houden met Vpb. Deze Vpb bestaat uit 25%¹ vennootschapsbelasting over de winst van grondbedrijfsactiviteiten. Het grondbedrijf kent meerdere activiteiten maar de grondexploitaties zijn daarin de belangrijkste. Daarom hebben we samen met een extern bureau de Vpb-druk van de lopende grondexploitaties inzichtelijk gemaakt.

Fiscale openingsbalans

Voor de bestaande grondexploitaties geldt een unieke situatie. Er wordt een fiscale openingsbalans opgesteld. De openingsbalanswaarde kan gezien worden als de (fictieve) kostprijs voor verwerving van de grondpositie per 1 januari 2016. Oftewel: wat zou een willekeurige ondernemer bereid zijn te betalen voor de huidige grondposities van de gemeente, indien we die op de markt zouden brengen.

Op die balans moeten de bezittingen en schulden gewaardeerd worden tegen de waarde in het economisch verkeer. Simpel vertaald: de werkelijke waarde per 1 januari 2016. Als na 1 januari 2016 de waarde van de grondpositie stijgt, moet over die waardevermeerdering bij realisatie dus VPB worden betaald door de gemeente.

De gemeente betaalt dus voor de lopende grondexploitaties Vpb over de waardevermeerdering te opzichte van de openingsbalans. Voorbeeld: een bestaande grondexploitatie kent op dit moment een positief resultaat van € 1 mln. (openingsbalans). Als het werkelijke resultaat straks € 2 mln. positief blijkt, betaalt de gemeente Vpb over de waardevermeerdering (25% over € 1 mln.). De gemeente dient dus voor alle lopende grondexploitaties een openingsbalans op te stellen om in de toekomst de mogelijke Vpb-last te kunnen bepalen.

Het grote nadeel van deze methode, is dat het verleden er niet (meer) toe doet, alleen de toekomstige geldstromen. Het is dus zonder meer mogelijk dat we bij een bepaald project fors hebben afgeboekt, maar dat er uiteindelijk winstbelasting betaald moet worden.

¹ tarief tot en met € 200.000 is 20%, daarboven 25%
Gemeente Oss, Najaarsbericht 2016

Vpb op de in- en uitgaande geldstromen

Per project wordt een fiscale openingsbalans opgesteld op basis van een DCF-methode. Deze methode hanteren wij ook voor het bepalen van de gemeentelijke grondexploitaties. Alle bedragen worden op de juiste plaats in de tijd gezet (verwachting wanneer ze gemaakt worden). Vervolgens worden deze kosten/opbrengsten weer terug gerekend naar het nu met een bepaald (rente)percentage. Oftewel het contant maken van de te verwachten geldstromen. Per jaar worden de ingaande en uitgaande geldstromen in kaart gebracht en contant gemaakt. Dit is de zogenaamde Vpb op de in- en uitgaande geldstromen en deze maken onderdeel uit van de openingsbalanswaardering. De gemeente betaalt alleen VPB over de mutaties van deze geldstromen in de toekomst zoals eerder beschreven.

Vpb in de disconteringsvoet

Daarnaast is er een tweede Vpb-last, de zogenaamde Vpb in de disconteringsvoet. De redenatie is dat een "denkbeeldige investeerder" de 'grex' deels financiert met vreemd vermogen. Hij kan dan bij het bepalen van zijn fiscale winst de betaalde rente in aftrek brengen. Daarmee krijgt de investeerder een claim op de fiscus. Die claim heeft een positieve invloed op de waardering. Deze wordt in de DCF-berekening tot uiting gebracht door de Vpb mee te nemen in de disconteringsvoet op het vreemd vermogen. Deze verplichte rekenmethode zorgt er dus wel voor dat er altijd Vpb betaald moet worden. Het uitgangspunt voor de renteberekening is immers dat je Vpb betaalt. Deze Vpb-last is nu al inzichtelijk te maken en kan vanaf 1-1-2016 leiden tot een kostenpost voor de gemeente. Ook in de denkbeeldige situatie dat grondexploitaties in de toekomst onveranderd blijven.

Te betalen vennootschapsbelasting

Een extern bureau heeft een modelmatige Vpb-analyse uitgevoerd. Hierin wordt een indicatie gegeven van de openingsbalanswaardering, de mogelijke fiscale jaarwinsten, alsmede de daaruit voortvloeiende mogelijke vennootschapsbelastingdruk. Omdat de kaders voor de berekeningsmethode van de openingsbalans nog interpretabel zijn, heeft het onderzoeksbureau een aantal scenario's doorgerekend. Van twee scenario's geeft het onderzoeksbureau aan dat deze fiscaal acceptabel lijken. Op basis van deze twee scenario's ontstaat wat betreft de openingsbalans een totale Vpb-last van € 0,51 tot € 0,71 mln over de gehele looptijd van de projectenportefeuille.

Gekozen scenario

De twee scenario's verschillen in de wijze waarop de kosten per jaarschijf verrekend worden met eventuele winsten. Voor de Vpb moet bij elke verkochte kavel (m2) een resultaat worden bepaald. Per jaar worden daarom de kosten en opbrengsten per m2 inzichtelijk gemaakt. Voor het bepalen van de kosten per m2 kan uitgegaan worden van de *werkelijke kosten op dat moment*, of de kosten die *toe te rekenen zijn* aan de m2 uitgeefbaar. De laatste methode is voordeliger, omdat hiermee ook nog te maken kosten kunnen worden toegerekend aan kavels die in de beginfase verkocht worden. Dit leidt tot lagere jaarresultaten in de beginfase en verkleint daarmee het risico dat in de beginfase vennootschapsbelasting moet worden betaald. Vanwege de wettelijke verrekeningssystematiek mogen verliezen worden verrekend met de winsten van de negen daarop volgende jaren. Het is daarom voordelig om in het begin lagere jaarresultaten te hebben.

Conclusie

De gemeente gaat vooralsnog uit van het scenario van gemiddelde kostprijsberekening waarbij toekomstige kosten ook toe te rekenen zijn. De geraamde Vpb-last in deze methode bedraagt € 0,51 mln en komt voor rekening van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties (ABR). De verwachting is dat de gemeente de Vpb-last pas vanaf 2024 hoeft te betalen. In de huidige ramingen nemen we dan ook nog geen voorziening voor de Vpb-last op.

Onzekerheid

In de berekening zijn een aantal uitgangspunten gekozen die een vertaling zijn van de nieuwe wetgeving maar waarover nog breed een discussie is. Daarnaast moet de gemeente straks zelf met de belastingdienst afspraken gaan maken. Daarom gelden bij de gekozen Vpb-last wel de volgende onzekerheden:

- Het gewogen rentepercentage van de gemeente Oss over het vreemd vermogen bedraagt per 1-1-2016 2,15%. De SVLO² heeft bandbreedtes gegeven ten aanzien van de 'marktrente' c.q. het rentepercentage over vreemd vermogen van 3,00% tot 5,00%. De gemeente zit dus onder bandbreedte. Een eventuele hogere rente betekent ook een hogere Vpb-last over de verdisconteringsvoet. Dit is een mogelijk risico;

² De Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden
Gemeente Oss, Najaarsbericht 2016

- Van de 25 complexen kennen 7 een negatieve openingsbalans. De Belastingdienst zou mogelijk het standpunt kunnen innemen dat een negatieve openingsbalans op het niveau van een individuele grondexploitatie niet mogelijk is. Een ondernemer zal immers ook niet starten met een project waarbij hij bij voorbaat weet dat hij verlies loopt. Echter zou dat voor ons een forse stijging van de Vpb-last betekenen, omdat je daarmee verliesposten (aftrekposten) verliest;
- Werkelijke of gemiddelde kostprijsmethode: op dit moment is nog niet zeker welke methode(n) de Belastingdienst aanvaardbaar vindt. Het onderzoeksbureau acht beide methoden onder voorwaarden in overeenstemming met goedkoopmansgebruik, zijnde het kader voor de fiscale jaarresultaatsbepaling.
- Een belangrijk uitgangspunt van de Vpb-last van € 0,51 mln. is dat deze een uitkomst is van de in de grondexploitaties opgenomen ramingen. Indien de werkelijke kasstromen afwijken van de geraamde kasstromen, dan zal ook de werkelijke Vpb-last afwijken van de nu geraamde Vpb-last.

Bijlage V

Begrippen- en afkortingenlijst



Bijlage V Begrippen- en afkortingenlijst

Afroming

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

ABR Algemene Bedrijfsreserve

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

BBV Besluit Begroting en Verantwoording

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

BW Boekwaarde

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

Contante waarde

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

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2019 heeft op 1 januari 2016 een contante waarde bij een rente van 1,5% per jaar van $€ 1.000 \text{ euro} / (1,015)^3 = € 876,30$.

EW Eindwaarde

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

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2016, is over drie jaar op 1 januari 2019 als de rente 1,5% per jaar bedraagt $€ 1.000 \times (1,015) \times (1,015) \times (1,015) = € 1.000 \times (1,015)^3 = € 1.045,68$ 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.

IMVA

Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waar nog geen gronden voor zijn aangekocht, of waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een Bouwgrond In Exploitatie (in het vervolg BIE) wordt. Als voorbeeld geldt het herbestemmen van een voormalig schoolgebouw. Dit is geen grondexploitatie volgens het BBV, maar valt onder regulier vermogensbeheer. Als dit pand wordt gesloopt en opnieuw bouwrijp wordt gemaakt, is het uiteindelijk wel een BIE. Wel worden hiervoor al voorbereidingskosten gemaakt. Het BBV verplicht om binnen 5 jaar na het starten van een IMVA de keuze te maken om een dergelijk project om te zetten naar een BIE of alle kosten af te boeken.

MVA

Materiële Vaste Activa zijn gronden zonder een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen. Dit zijn de huidige beheerscomplexen. Onder de beheerscomplexen 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 beheerscomplexen 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

MVA strategische gronden

Materiele Vaste Activa met een reëel en stellig voornemen om te ontwikkelen (voormalige Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)). Volgens de overgangsregeling van het BBV dient uiterlijk 31 december 2019 de marktwaarde getoetst te worden tegen de dan geldende bestemming. Dan moet uiterlijk de keuze worden gemaakt om de gronden af te waarderen naar MVA of door te zetten naar BIE.

BIE

Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondcomplexen. In het vorige MPG werden deze projecten ook wel uitvoeringsprojecten genoemd, omdat deze projecten in de voorbereidings- of uitvoeringsfase verkeren.

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.

Residuele grondprijsberekening

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

Reserve

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

VW Verwachtingswaarde

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

Voorziening

Het grondbedrijf treft voorzieningen om de te verwachten verliezen af te dekken en het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde in huidige bestemming van de IMVA's 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

