

MPG 2017-2020

Meerjarenprogramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2016



**MeerjarenProgramma Grondbedrijf
en Jaarverslag 2016**

15 maart 2017

**afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven**

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	2
1.1	Economische situatie en stand van zaken verkopen	2
1.2	Stand van zaken grondbedrijf	2
1.3	Risicomanagement	3
1.4	Aanpassing regeling BBV	4
2	Inleiding en doel rapportages grondbedrijf	5
2.1	Nieuwe regels BBV en Vpb	5
2.2	Leeswijzer	5
3	Macro-economische ontwikkelingen	6
1.1	Economische situatie algemeen	6
1.2	Woningbouw	6
1.3	Bedrijventerreinen	8
4	Stand van zaken grondbedrijf en ABR	10
4.1	Projectenoverzicht	10
4.2	Parameters	10
4.3	Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	11
4.4	Winst- en verliesnemingen	12
4.5	Netto Contante Waarde Economisch resultaat	14
4.6	Geïnvesteed vermogen/boekwaarde	14
5	Risicomanagement	16
5.1	Risico's en voorzienbare verliezen	16
5.2	Reserves	19
5.3	Voorzieningen	20
6	Grondbedrijf naar de toekomst toe	22
6.1	Gronduitgifte	22
6.2	Grondprijzen	23
6.3	Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl	23
6.4	Ontwikkelingen en trends naar de toekomst toe	24
	Bijlage I Gewijzigde regels Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)	25
	Bijlage II Vennootschapsbelasting voor gemeenten	27
	Is het grondbedrijf Vpb-plichtig?	27
	Bepaling Vennootschapsbelasting	27
	Te betalen vennootschapsbelasting	28
	Bijlage III Cijfers op projectniveau	30
	Details verkopen – woningbouw	30
	Details verkopen – Industriegrond	31
	Boekwaarden complexen	32
	Netto contante waarde	34
	Contante waarde van het nog te nemen resultaat	35
	Winstnemingen	36
	Risico's afgedekt met de voorziening programmaprojecten	37
	Risico's afgedekt met de reserve planeconomische risico's	37
	Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)	38
	Bijlage IV Begrippen- en afkortingenlijst	39

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) (voorjaar) en het Najaarsbericht (najaar). Bij het MPG presenteren we ook gelijk de jaarrekening.

1.1 Economische situatie en stand van zaken verkopen

De woningmarkt van Oss maakt een positieve ontwikkeling door. In 2016 hebben we 161 kavels verkocht. Dat is 30% meer dan 2015. Wel blijft dit aantal fors achter bij de planning (266). Dit is het gevolg van vertraging bij de ontwikkeling van twee complexen met appartementen, namelijk de locatie Soos 66 (- circa 40) en de Residence Sibeliuspark in de Talentencampus (-60). We verwachten dat beide plannen in 2017 wel ontwikkeld worden. De verkoop van de losse bouwkavels in de uitleglocaties is wel volgens planning of zelfs beter verlopen. We verwachten dat het aantal bouwkavels in 2017 fors zal stijgen. Deels is dat het gevolg van de ontwikkelingen van de bovengenoemde complexen en deels is dat het gevolg van de versnellingsopgave voor sociale woningbouw (+40 appartementen in Horzak).

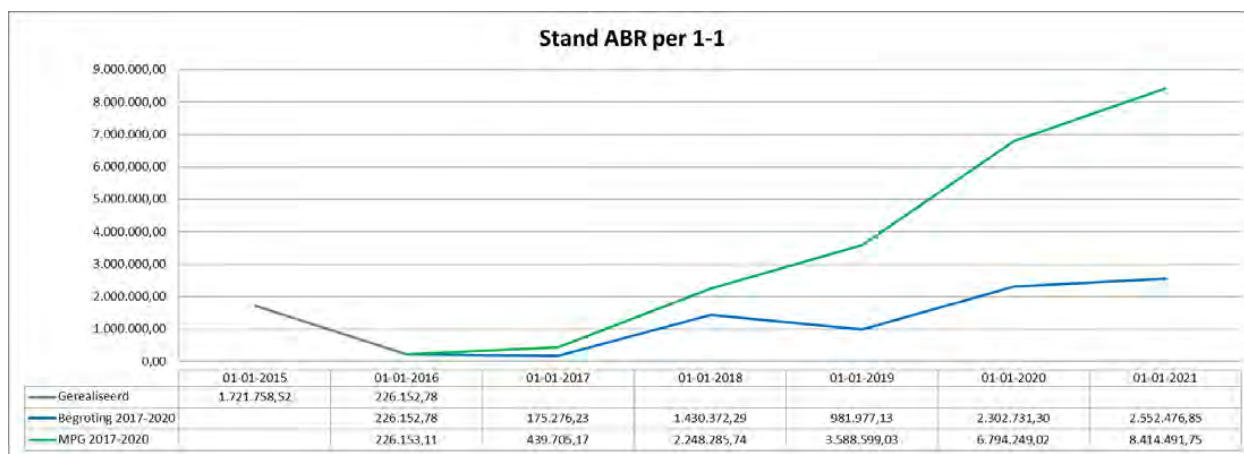
Wat betreft de bedrijventerreinen zien we ook een toenemende vraag vanuit het bedrijfsleven naar grond voor nieuwe vestigingen op onze industrieterreinen. Dat dit nog niet meteen te zien is in harde verkoopcijfers, komt doordat er vaak veel tijd zit tussen het moment van het eerste contact met de gemeente en het moment van uiteindelijk afnemen van de grond. In 2016 is uiteindelijk 2,1 ha bedrijfgrond verkocht. Dat is meer dan in 2015, maar de uitgifte van met name Vorstengrafdonk blijft achter op de planning. In 2016 was de planning om 3,2 ha te verkopen op dit plan. Uiteindelijk is er in Vorstengrafdonk niets verkocht. Toch blijven we positief over de verdere ontwikkeling. De markt trekt aan, het aantal aanvragen voor grond stijgt en de rente blijft gunstig. We verwachten dan ook een stijging van het aantal verkocht m² in 2017 en verder.

1.2 Stand van zaken grondbedrijf

Projecten

Bij het grondbedrijf hebben we 27 actieve grondexploitaties (Bouwgrond in ontwikkeling – BIE) en 6 projecten die vallen onder de definitie van Immaterieel Vaste Activa (IMVA). Bij de jaarrekening 2016 hebben we de projecten Ussenstraat 74 en Herontwikkeling De Vlaam met winst afgesloten.. De verwachting bij de begroting was dat de gemeenteraad daarover in december nog een besluit zou nemen. Dat besluit valt naar verwachting in 2017.

Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)



Op 1 januari 2017 bedraagt de stand van de ABR € 439.705 positief. De ABR is bijna € 265.000 hoger dan waarvan werd uitgegaan bij de begroting. De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

- Minder verliesneming bij de woningbouwlocaties (€ 500.000 positief)
- Minder winstneming bij de bedrijventerreinen (€ 158.000 negatief)
- Nieuwe voorziening verliesgevende complexen (€ 533.750 negatief)
- Verlaging reserve programmaprojecten (€ 99.680 positief)
- Verkoop beheersgronden en gronden binnen de koepelcomplexen (€ 425.750 positief)

Naar de toekomst toe zal de ABR naar verwachting weer stijgen. Dit komt enerzijds door een hogere winstneming bij de woningbouwcomplexen (o.a. hogere tussentijdse winstnemingen bij de Piekenhoef en De Kolk Ravenstein). Daarnaast stijgt de jaarlijkse verwachte winstneming bij de bedrijventerreinen (o.a. De Geer) als gevolg van het wegvallen van de bijdrage voor de N329 uit dit complex. Het wegvallen van de bijdrage voor de N329 heeft ook een positief effect op het project Vorstengrafdonk. Dit effect valt echter buiten de planperiode van dit MPG. Alle projecten profiteren van de blijvend lage rekenrente. Wel moeten we een paar kanttekeningen plaatsen bij deze stijging. De gemeente valt sinds 1-1-2016 onder de werking van de Vennootschapsbelasting. Op dit moment is er nog te veel onduidelijkheid over de standpunten van de Belastingdienst. Hierdoor zijn de financiële gevolgen voor het grondbedrijf nog onbekend. Verder zijn we bezig met een aanscherping van het risicomanagement. Dit kan gevolgen hebben voor de reserve planeconomische risico's en daarmee voor de stand van de ABR.

Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2017 was € 104,7 miljoen. Het grootste deel van deze boekwaarde (51,2%) is afkomstig van de BIE's. De beheersgronden maken 29,1% deel uit van de boekwaarde. Heesch-West maakt 18,4% deel uit van de boekwaarde. De rest (1,2%) betreft de voorziening programmaprojecten. Deze voorziening dekt de gemaakte kosten van de IMVA's. De boekwaarde is € 3,5 miljoen lager dan vorig jaar (1-1-2016).

Totaalresultaat grondbedrijf

Om een goed in beeld te krijgen resultaat van het grondbedrijf, tellen we alle winsten en verliesnemingen van alle grondcomplexen uit het verleden bij elkaar op. Dit is de boekwaarde van de reeds genomen winsten en verliezen. Bij deze boekwaarde tellen we vervolgens de nog te verwachte winsten en verliezen bij op. Om deze cijfers goed met elkaar te kunnen vergelijken, worden de te verwachte bedragen contant gemaakt naar 1-1-2017. Dit doen we met de door de BBV vastgestelde disconteringsvoet van 2%. Het resultaat is de netto contante waarde (NCW) van de reeds genomen en nog te nemen winsten en verliezen.

De NCW van de grondcomplexen was met de begroting 2017-2020 € 47,6 miljoen. De verwachte NCW met het MPG 2017-2020 is € 59,1 miljoen. Deze stijging van € 11,5 miljoen is met name het gevolg van het vervallen van de bijdrage ten behoeve van de N329 (€ 13,6 miljoen).

Als we kijken naar alleen de nog te realiseren resultaten vanaf nu dan bedraagt per saldo de winstpotentie € 44,3 miljoen.

De conclusie die we kunnen trekken uit deze cijfers is dat het grondbedrijf goed functioneert. De negatieve herstructureringslocaties worden goed gecompenseerd door de winstgevende uitleglocaties en bedrijventerreinen.

Voorziening Heesch West

Toegenomen van 5,3 miljoen naar 13,1 miljoen. Dit bedrag is gedekt vanuit de Algemene Dienst.

1.3 Risicomanagement

We onderscheiden twee soorten risico's: conjuncturele risico's en 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.

De conjuncturele risico's in de BIE's dekken we af met winsten uit de projecten. Als er te weinig winst is om alle risico's te dekken, geldt de ABR als achtervang. Om te bepalen of er voldoende dekking is, volgen we een stappenplan. Bij de eerste stap kijken we of in een worst-case-scenario er nog voldoende winstnemingen mogelijk zijn om de extra verliezen te kunnen dekken. De actieve exploitaties kunnen deze stresstest doorstaan. Daarna kijken we of de ABR afgeroomd kan worden richting de Algemene Dienst. Dit kan als de ABR boven de € 1,0 miljoen uitkomt als slechts 50% van de geprognostiseerde winst genomen kan worden. Op basis van de 50% lagere winstnemingen, zal de ABR in 2020 stijgen naar € 3,4 miljoen. Dat betekent dat we in 2020 € 2,4 miljoen zouden kunnen afkomen naar de Algemene Dienst.

De projectrisico's in de BIE's dekken we in eerste instantie af met de te verwachten winst in de grondcomplexen zelf. Als de winst niet voldoende is om deze risico's af te dekken, vallen we terug op de reserve planeconomische risico's. Op 1-1-2017 is de stand van de reserve € 1,2 miljoen. Dit is in lijn met de verwachting bij de begroting.

De kosten van de IMVA's moeten we direct afdekken in een voorziening. Voor 2016 hadden we € 350.000 gereserveerd om deze voorziening op te hogen. Het grootste deel (€ 250.000) is ter dekking van de kosten van de V&D-locatie. De rest is ter dekking van de plan- en onderzoekskosten van nieuwe plannen. De kosten van de IMVA's in 2016 vielen lager uit, waardoor ook de voorziening in 2016 minder hoeft te stijgen. De stand op 1-1-2017 bedraagt € 1.291.447.

De wijziging van het BBV maakt dat we anders moeten omgaan met het risicomanagement. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van de risicovoorzieningen en daarmee op de hoogte van de ABR. We zijn nu bezig met het opstellen van een raadsvoorstel. Dit voorstel verwachten we in de zomer verder in procedure te kunnen brengen.

1.4 Aanpassing regeling BBV

In 2016 zijn de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) aangepast. Dit heeft consequenties voor de opzet van de exploitaties en de wijze waarop wij onze gegevens presenteren. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Startpunt grondexploitatie: dit moet middels een raadsbesluit en mag niet meer bij de jaarrekening plaatsvinden. Vaststelling bij de begroting mag wel. Die wordt vanaf nu formeel vastgesteld.
- 10-jaarstermijn complexen: een exploitatie mag niet langer duren dan 10 jaar, tenzij de raad daarover een besluit neemt en de exploitatie weinig onvoorzienbare risico's meer heeft.
- Kostentoerekening conform het Bro: een exploitatieplan moet opgebouwd zijn op basis van de kostensoortenlijst uit het Bro.
- Groenfonds: fondsvorming mag niet meer, ook niet het vanuit de provincie verplichte groenfonds. In 2017 gaan we bekijken hoe we dit gaan oplossen. De kosten moeten we wel maken.
- Rente: we mogen alleen nog de werkelijke rente hanteren. De oude rekenrentes vervallen. De nieuwe rente is lager.
- Tussentijdse winstneming: dit kan anders dan dat we nu doen. Hierover komen we nog terug met een separaat voorstel

2

Inleiding en doel rapportages grondbedrijf



2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het 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 en de jaarrekening. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld. De paragraaf geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Het MPG en het najaarsbericht gaan een slag dieper en bevatten uitgebreidere informatie over de projecten en cijfers.

2.1 Nieuwe regels BBV en Vpb

Op dit moment spelen er twee belangrijke ontwikkelingen die een grote impact hebben op de jaarrekening en op de opbouw van 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 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 bijlage I en II geven we meer informatie over beide ontwikkelingen en de gevolgen voor de lopende projecten.

2.2 Leeswijzer

Inhoud

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

Deel 1:

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro-economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss.
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).
- Hoofdstuk 5 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.
- In bijlage I geven we een overzicht van de wijzigingen van de BBV en de gevolgen daarvan voor het grondbedrijf
- Bijlage II geeft meer inzicht in de nieuwe regels van de Vennootschapsbelasting
- In bijlage III hebben we alle tabellen opgenomen met de detailinformatie van de verschillende projecten.

Algemeen

De regelgeving in het BBV bevat drie 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. De kosten die gemaakt worden betreffen plankosten, onderzoekskosten, kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, enz. 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 met een vaste bestemming, die nog niet in een transformatieproces zitten. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die vanuit strategisch oogpunt zijn aangekocht, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een exploitatie heeft plaatsgevonden.
- BIE: Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen van een BIE. Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

In dit document geven we de ramingen weer van het MPG 2017-2020 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in november 2016 (als onderdeel van de programmabegroting 2017-2020). Het MPG 2017-2020 geven we in de grafieken weer met 'groen' en de programmabegroting met 'blauw'. Cijfers uit het MPG 2016-2019 geven we weer in 'grijs'.

3

Macro-economische ontwikkelingen

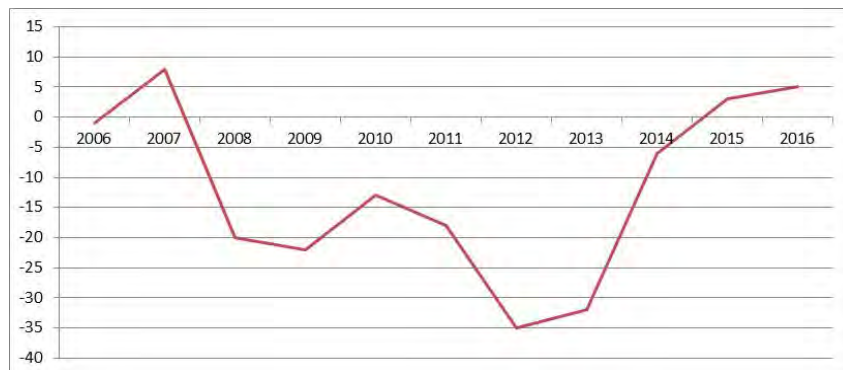


3 Macro-economische ontwikkelingen

1.1 Economische situatie algemeen

(Gegevens NEPROM, Rabobank, DTZ-Zadelhof, NVM, CBS en CPB – januari/maart 2017)

Het gaat steeds beter met de Nederlandse economie. Dit blijkt uit alle cijfers. Het consumentenvertrouwen steeg naar het hoogste niveau in 9 jaar (zie onderstaande grafiek). De consumptie van huishoudens steeg verder door, terwijl de export, ondanks internationale onzekerheden, op peil bleef. Tevens is de werkloosheid in de afgelopen maanden sterk gedaald.



Consumentenvertrouwen (bron CBS)

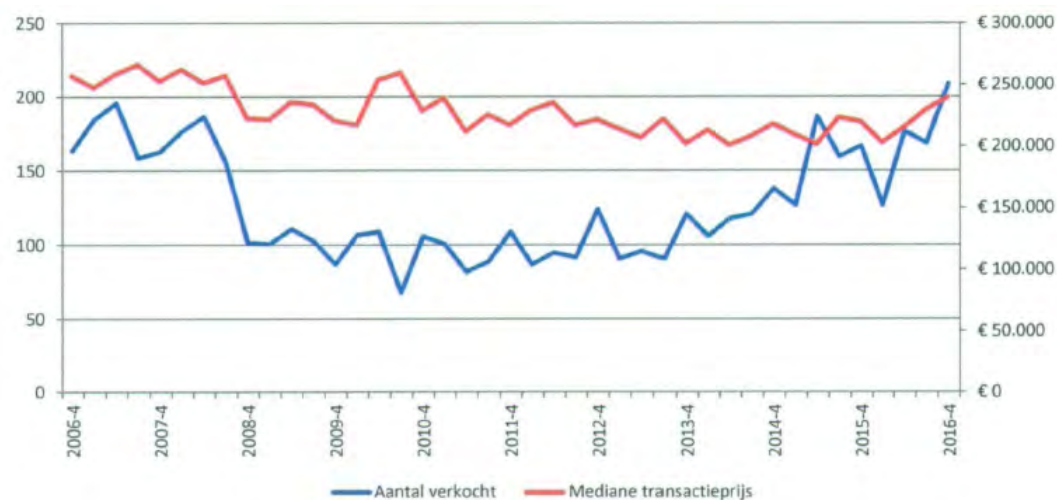
Vooruitkijkend zien we dat zowel producenten als consumenten veel vertrouwen hebben in de Nederlandse economie. Het stijgende consumentenvertrouwen, samen met een hoger besteedbaar inkomen van huishoudens, levert de verwachting dat consumenten ook de komende tijd meer zullen uitgeven aan goederen en diensten. Het producentenvertrouwen steeg in januari 2017 naar de hoogste stand sinds 2008, waardoor een verdere stijging van de productie in de maakindustrie waarschijnlijk is.

De langdurige werkloosheid in 2016 is gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het is de eerste daling van de langdurige werkloosheid sinds 2009. Ook onder 55-plussers nam het aantal langdurig werklozen af, al was de daling minder dan bij de jongere leeftijdsgroepen. Het aantal werklozen is overigens nog wel ruim 2 x zo hoog als in 2008.

1.2 Woningbouw

Algemeen

De cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn positief. In het laatste kwartaal van 2016 zijn in Nederland circa 23% meer nieuwbouwwoningen verkocht dan dezelfde periode het jaar daarvoor en 21% meer dan vorig kwartaal. In Oss nam het aantal te koop staande woningen af tot iets meer dan 1.000 eind december 2016. Dat is een daling van ruim 200 woningen ten opzichte van december 2015. Ook dat is een indicatie dat het beter gaat met de woningmarkt. De krapte op de markt zorgt voor prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs is gestegen naar € 245.000. Dat is het hoogste niveau sinds 2009. Ook de gemiddelde verkooptijd is gezakt naar 175 dagen. Dat is nog wel bijna twee keer zo hoog als het gemiddelde van Nederland.



Aantal verkopen en mediane transactieprijs (bron NVM)

Verkoop woningbouw en kavels gemeente Oss

Ook de verkoop van de bouw kavels in Oss is positief verlopen in 2016. We hebben 30% meer kavels verkocht dan in 2015. Het aantal verkopen bleef wel achter bij de planning uit de begroting (161 in plaats van 266). Dit is het gevolg van vertraging van twee belangrijke ontwikkelingen, namelijk de ontwikkeling van de Residence Sibeliuspark in het plan Talentencampus (-60) en de ontwikkeling van de voormalige locatie Soos 66 (-circa 40). De verwachting is dat de grondtransactie voor het Sibeliuspark in 2017 kan plaatsvinden. De plannen voor Soos 66 worden momenteel nogmaals tegen het licht gehouden. Ook daar is de verwachting dat in 2017 met deze ontwikkeling in 2017 gestart kan worden. In het Centrumplan in Geffen zijn in 2016 geen kavels verkocht. Deze kavels worden verkocht door een ontwikkelaar. De verwachting is dat daar ook de verkoop in 2017 zal starten.

Tegenover deze vertragingen staan de hogere verkopen van bouw kavels in de uitleglocaties: Groenstraat Haren (+3), Liesdaal (+8), Oude Baan (+2) en Piekenhoef (+4). De project De Vlaam in Demen sluiten we af bij de jaarrekening 2016. In dit plan is de laatste bouw kavel eind 2016 verkocht.

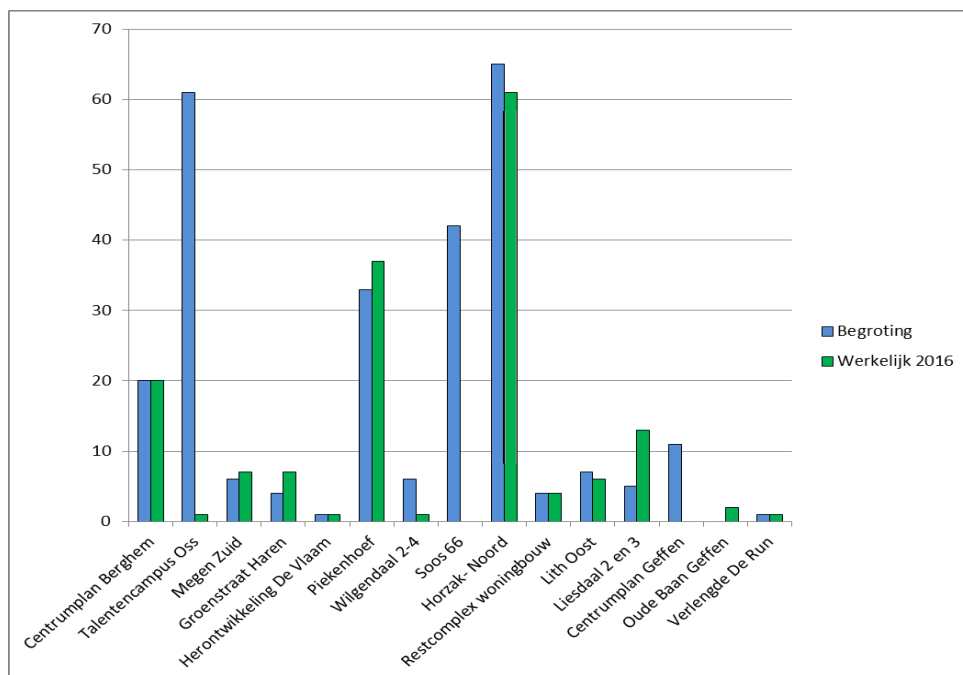
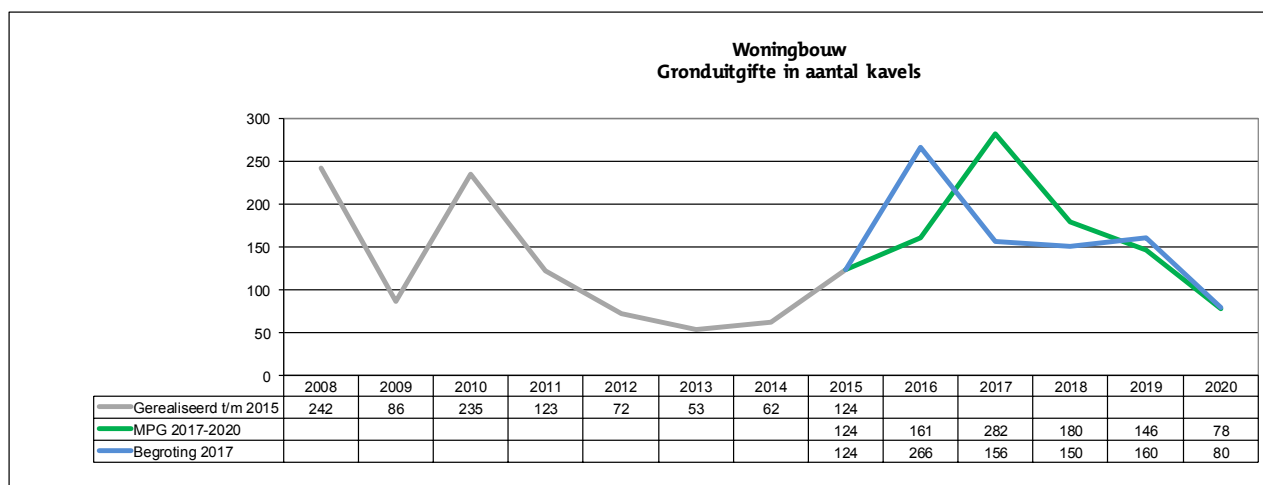


Fig. werkelijke verkoop bouw kavels in 2016, verschil t.o.v. de begroting

Als gevolg van de versnellingsopgave voor de sociale woningbouw, verwachten we in 2017 een paar grote projecten: de eerder genoemde ontwikkeling van Soos 66, maar ook de ontwikkeling van 40 appartementen bij de entree van Horzak. De verwachting is dat de grondtransactie voor het Sibeliuspark in 2017 kan plaatsvinden.



Tot slot verwachten we de stijgende trend in de verkopen vast te houden in 2017. 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 3: details verkopen woningbouw.

Fig. totale verkoop bouw kavels naar de toekomst toe

1.3 Bedrijventerreinen

Algemeen

De Nederlandse economie groeide in het vierde kwartaal van 2016 met 0,5 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2016. De groei in 2016 komt uit op 2,1 procent. Nederland behoort daarmee tot de economische kopgroep van de eurozone. De maakindustrie draagt flink bij aan deze groei. Het producentenvertrouwen steeg in januari 2017 naar de hoogste stand in 9 jaar. Ondernemers in de industrie zijn vooral positiever over hun orderportefeuille. Zowel het producenten- als het consumentenvertrouwen ligt boven het langjarig gemiddelde.

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 30.000 m² 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.

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

In 2016 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 2016. 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. Dit heeft met name betrekking op Vorstengrafdonk.

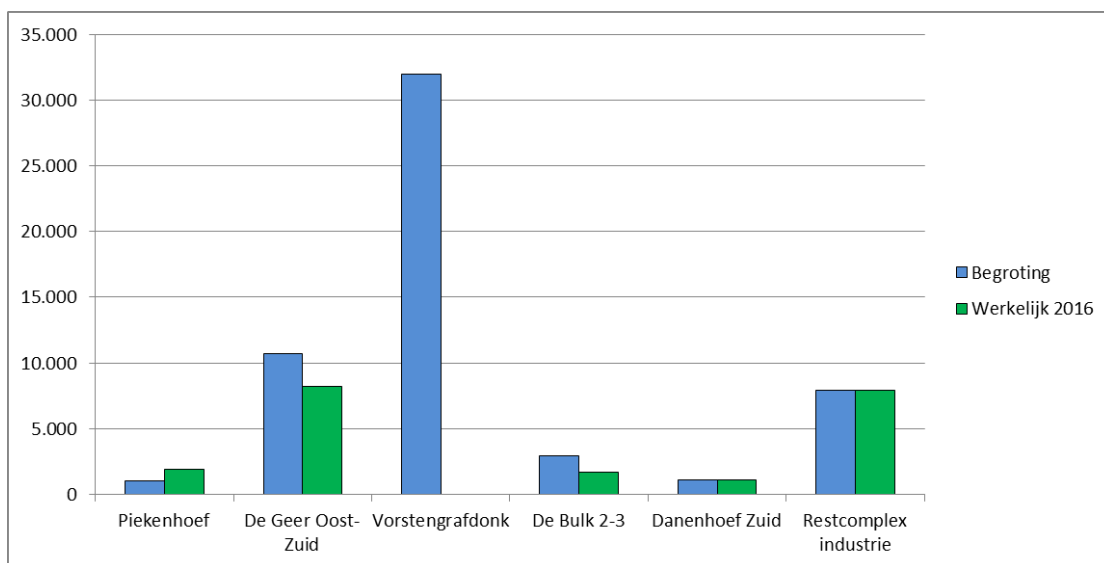


Fig. werkelijke verkoop bedrijfskavels (in m²) in 2016, verschil t.o.v. de begroting

Ondanks het achterblijvende resultaat bij Vorstengrafdonk, hebben we bij de overige plannen wel redelijk verkocht. In totaal hebben we in 2016 2,1 ha bedrijfsgrond verkocht. Dit is fors meer dan in 2015 (0,4 ha).

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.

Begin 2014 hebben we aan de STEC advies gevraagd over de verkoopmogelijkheden van de bedrijfsground op Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Volgens dit advies is er een structurele vraag van ca. 3 ha per jaar. Daarnaast is er elke vijf jaar een incidentele (grote) verkoop van 7 ha. In de planning hebben we de eerste piek voorzien in 2020. Dit is een jaar later dan waar we bij de begroting nog van uitgingen.

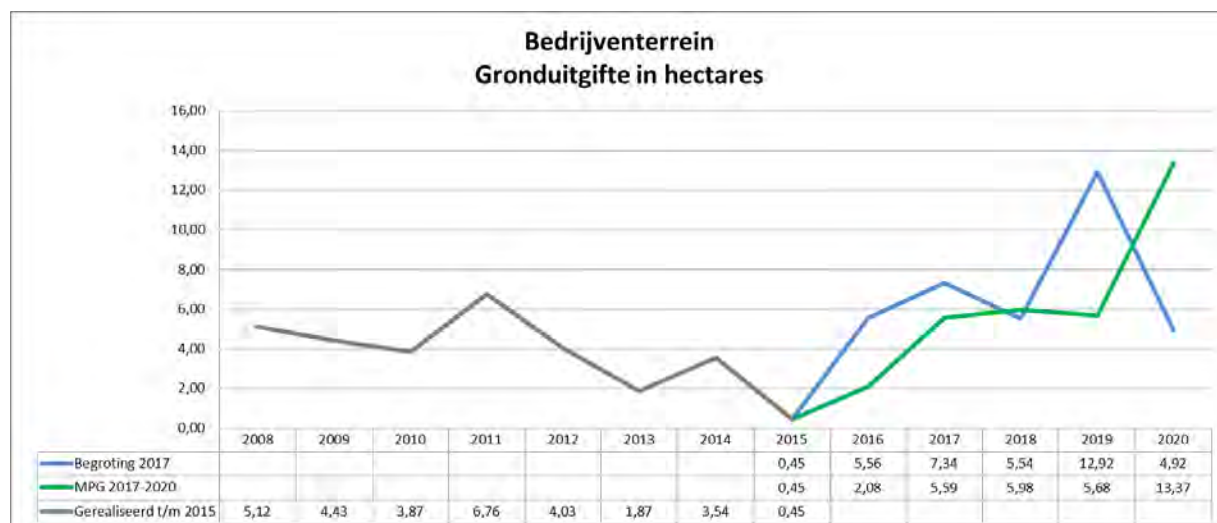
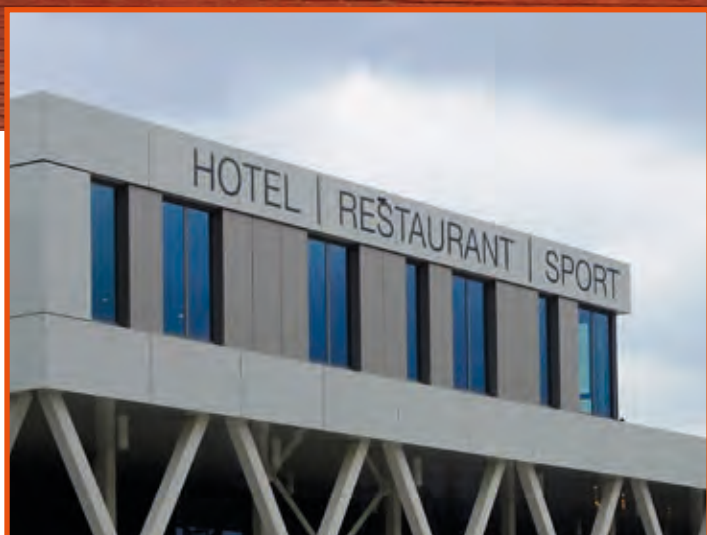


Fig. totale verkoop bedrijfskavels (in ha) naar de toekomst toe

4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

4.1 Projectenoverzicht

Onderstaand schema geeft een overzicht van de projectenportefeuille per 1 januari 2017. De details over de projecten zijn terug te vinden in deel twee van het MPG.

koepelcomplexen	80000 Centraal 80005 Schadewijk 80006 Zuid 80007 Ruwaard 80008 Ussen/Mikkeldonk 80009 Mettegeuvel/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 bedrijfsgroden 80912 Beheersgronden 80913 Strategisch vastgoed 80914 Erfpachtgronden woningbouw

	62401 herstructureringsplannen	62201 woningbouwcomplexen	62302 industrieterreinen
IMVA	62001-13333 De Ruwert en omgeving Oss 80260 V&D-locatie 80410 Schaepskooi 82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen		80710 Binnenhaven Elzenburg 80680 Heesch-West
BIE	80110 Bergoss 80120 Koorstraat-Begijnenstraat 80140 Elzeneind - Slowcare 80190 Centrumplan Berghem 80200 Talentencampus Oss 80220 Megen Zuid 80230 Groenstraat Haren 80240 De Kolk Ravenstein 80390 Soos '66 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 82320 Verlengde De Run Geffen 82310 Oude Baan 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 Begroting 2017-2020		
80410	Schaepskooi	Van Bie naar IMVA
80130	Ussenstraat 74	Afgesloten met de jaarrekening 2016
80280	Herontwikkeling "de Vlaam"	Afgesloten met de jaarrekening 2016

Tabel. Projectenportefeuille per 1-1-2017

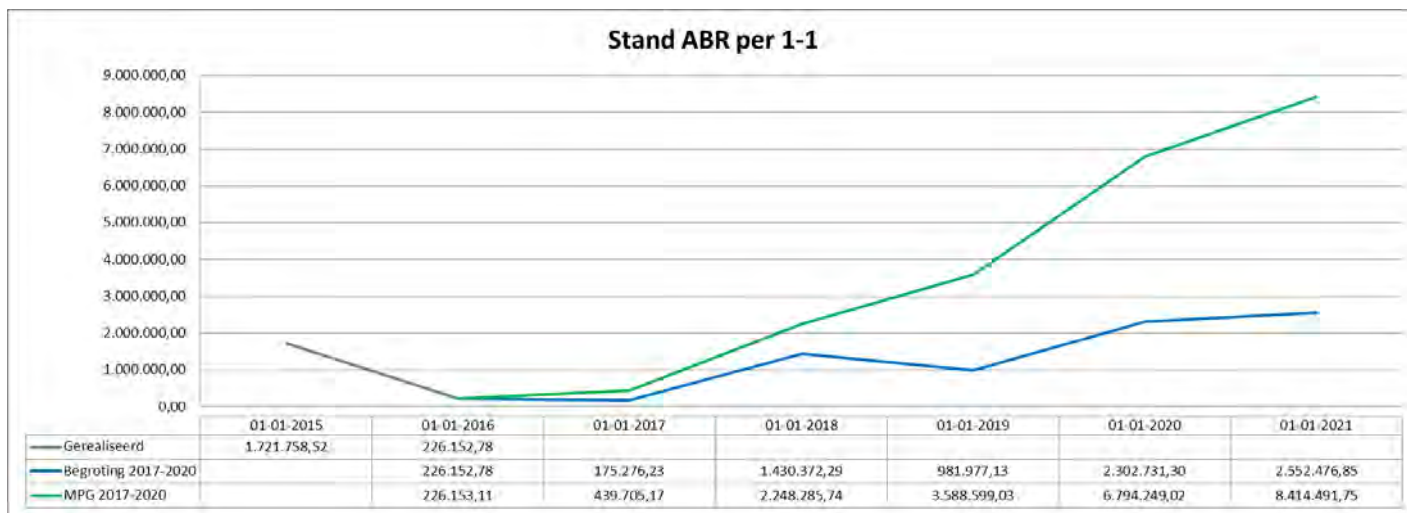
4.2 Parameters

Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters. Deze parameters zijn door de gemeenteraad vastgesteld bij de begrotingsbehandeling. Ten opzichte van de Begroting zijn er twee wijzigingen. Ten eerste is het rentepercentage voor 2016 aangepast op basis van de werkelijke rente. Verder hebben we de disconteringsvoet op 2% gezet. Dit is een eis vanuit de BBV.

Parameter	2016	2017 e.v.
Rente	1,35%	1,5%
Disconteringsvoet	2%	2%
Externe kostenstijging	1%	1%
Interne kostenstijging	1%	1%
Kostenstijging verwerving	1%	1%
Opbrengstenstijging industrieterreinen	0%	1%
Opbrengstenstijging overig	0%	1%

4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

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



Stand ABR 1-1-2017

Op 1 januari 2017 bedraagt de stand van de ABR € 439.705 positief. In bijlage III staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop de ABR is gebaseerd.

De ABR is bijna € 265.000 hoger dan waarvan werd uitgegaan bij de begroting. In het onderstaande overzicht geven we de grootste verschillen (groter dan € 50.000) aan ten opzichte van de begroting. Positief is een beter resultaat ten opzichte van de begroting. Negatief is een slechter resultaat dan waarvan is uitgegaan bij de begroting.

Minder verliesneming bij de woningbouw (€ 500.000 positief)

- Er is geen verliesneming meer nodig bij het project Koornstraat. Dit is het gevolg van de nieuwe BBV-regels. In de vorige exploitatie gingen we nog uit van een overdracht van opbrengsten tussen de Koornstraat en de Talentencampus. Onderlinge nivellering mag niet meer. Koornstraat sluit dus nu winstgevend (nominaal € 340.000 eind 2017) en de Talentencampus sluit met een verlies (nominaal € 404.125 eind 2021).
- Bij het project Weverstraat verloopt de verkoop voorspoedig. Verder zijn de grondprijzen iets hoger dan waar we van uit gingen bij de Begroting. Ook bij dit project is het niet meer nodig om een verlies te nemen. Dat scheelt € 50.400. Ook verwachten we geen verlies meer bij het Centrumplan in Geffen (€ 43.350). Het verwachte verlies bij Megen-Zuid is € 53.000 lager dan verwacht.
- Het project Schaepskooi is in 2016 niet geactiveerd als BIE. Dat scheelt in het dienstjaar 2016 een verliesneming van € 155.750. Bekeken wordt nu of dit project in 2017 weer opgestart kan worden.
- De verkoop in het plan Piekenhoef verliep gunstiger. Dat scheelt € 86.000. Bij het project Oude Baan in Geffen hebben we een winstneming van € 25.500.
- Het project Ussenstraat 74 in Oss hebben we bij de jaarrekening 2016 afgesloten met een winst van € 35.500. Het project herontwikkeling de Vlaam is ook afgesloten met winst. De meeropbrengst en opzicht van de begroting was € 12.500.

Minder winstneming bij de bedrijventerreinen (€ 158.000 negatief)

De verkoop bij de bedrijventerreinen was lager dan waar we vanuit waren gegaan bij het opstellen van de begroting. De Geer sluit € 71.000 lager, de Bulk 2/3 sluit € 81.000 lager en het Egalisatiecomplex € 6.000 lager.

Verliesvoorziening woningbouw (€ 533.750 negatief)

Als wij bij onze exploitaties een verlies verwachtte dan namen we dat verlies altijd direct bij de jaarrekening. Hierdoor sloten de exploitaties altijd op nul bij verlieslatende of neutrale exploitaties of positief bij winstgevendende exploitaties, maar nooit negatief. In de notitie grondexploitaties 2016 van de commissie BBV wordt een uitdrukkelijke voorkeur aangegeven voor het treffen van een voorziening om het te verwachte verlies te kunnen dekken. Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop wij dus nu winsten en verliezen nemen. In 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties. Hier staat uiteraard tegenover dat we wel de nieuwe voorziening te verwachten exploitatieverliezen dit jaar moeten dekken uit de ABR.

Verlaging reserve programmaprojecten (€ 99.680 positief)

Bij de begroting hadden we € 350.000 geraamd ter dekking van de kosten voor de IMVA's. Het grootste deel (€ 250.000) was gereserveerd voor het afdekken van de kosten van de centrumontwikkeling in Oss. De rest ramen we jaarlijks ter dekking van plankosten voor eventuele nieuwe plannen (status IMVA). In 2016 hebben we de gemaakte plankosten van de Schaepskooi gedekt uit dit bedrag. De uiteindelijke kosten vielen het afgelopen jaar lager uit.

Verkoop beheersgronden en gronden binnen de koepelcomplexen (€ 425.750 positief)

In 2015 hebben we een perceel grond verkocht in de buurt van Ravenstein. De opbrengst is toen niet geboekt, omdat deze mogelijk ten gunste van de ontwikkeling van de groene poort in Herpen gebruikt zou worden. Die kosten zijn anderszins gedekt. Dat scheelt een opbrengst van € 88.250. Daarnaast hebben we een voormalige gemeentelijke huurwoning verkocht (€ 170.000) en een perceel grond aan de Provincialeweg in Maren-Kessel (€ 90.000). Binnen de koepelcomplexen was de grootste verkoop een perceel grond op het bedrijventerrein Danenhoef (€ 31.000).

Stand ABR naar de toekomst toe

De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR. Deze stijging komt door hogere winstnemingen bij zowel de woningbouwcomplexen als bij de bedrijventerreinen. Bij de woningbouw komt dit door de tussentijdse winstneming bij het plan De Kolk in Ravenstein. Verder stijgt de tussentijdse winstneming bij het plan Piekenhoef als gevolg van de verbeterde woningmarkt en de lage rentestand.

Bij de exploitatie van De Geer zat als kostenpost een bijdrage voor de aanleg van de N329. Deze bijdrage komt te vervallen. Dat scheelt ca. € 0,4 miljoen per jaar. Verder naar de toekomst toe, maar buiten de planperiode van dit MPG, stijgt ook de winst van het plan Vorstengrafdonk als gevolg van het wegvallen van de bijdrage voor de N329.

In 2018 vindt er een storting plaats 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). Dit heeft een dempend effect op de ABR.

Kanttekeningen stijging ABR

Het gemeentelijk grondbedrijf is VPB-plichtig. Het is op dit moment nog niet helder hoe dit exact gaat uitpakken voor Oss. De verwachting is dat we binnen de planperiode van dit MPG nog geen Vennootschapsbelasting hoeven te betalen (zie bijlage II). Naar de toekomst toe is het nog onduidelijk wat de financiële gevolgen zullen zijn voor het grondbedrijf.

De wijziging van het BBV maakt dat we anders moeten omgaan met het risicomanagement. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van de risicovoorzieningen en daarmee op de hoogte van de ABR. We zijn nu bezig met het opstellen van een raadsvoorstel. Dit voorstel verwachten we in de zomer verder in procedure te kunnen brengen.

4.4 Winst- en verliesnemingen

Algemeen

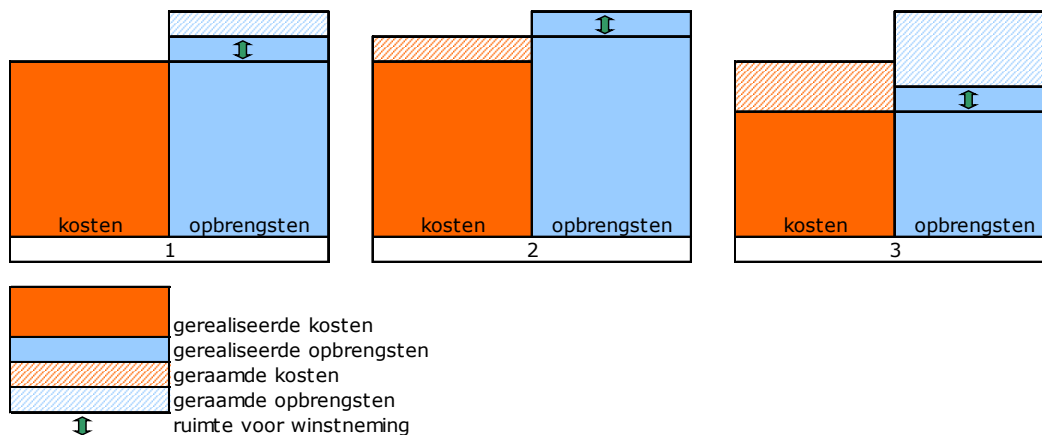
In het verleden namen we bij winstgevende projecten de winst al voor een groot deel tijdens de looptijd van dat project (tussentijdse winstneming). In 2012 besloot de gemeenteraad voor nieuwe projecten een andere lijn in te zetten. Winsten werden alleen nog maar genomen bij afsluiting van het project. Deze lijn paste beter bij de onzekere marktomstandigheden in de crisisjaren.

Bij de volgende projecten vindt nog tussentijdse winstnemingen plaats: Piekenhoef, De Geer Oost-Zuid, De Bulk 2-3 en Egalisatiecomplex Industrieterreinen. In afwijking met de gedragslijn uit 2012, is later besloten dat ook bij de complexen Koornstraat-Begijnenstraat en De Kolk Ravenstein de winst tussentijds genomen kan worden.

De gemeente neemt tussentijds winsten uit de uitvoeringsprojecten volgens de 'percentage of completion methode'. 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.

Binnen de grondexploitaties kunnen we dan ook 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.

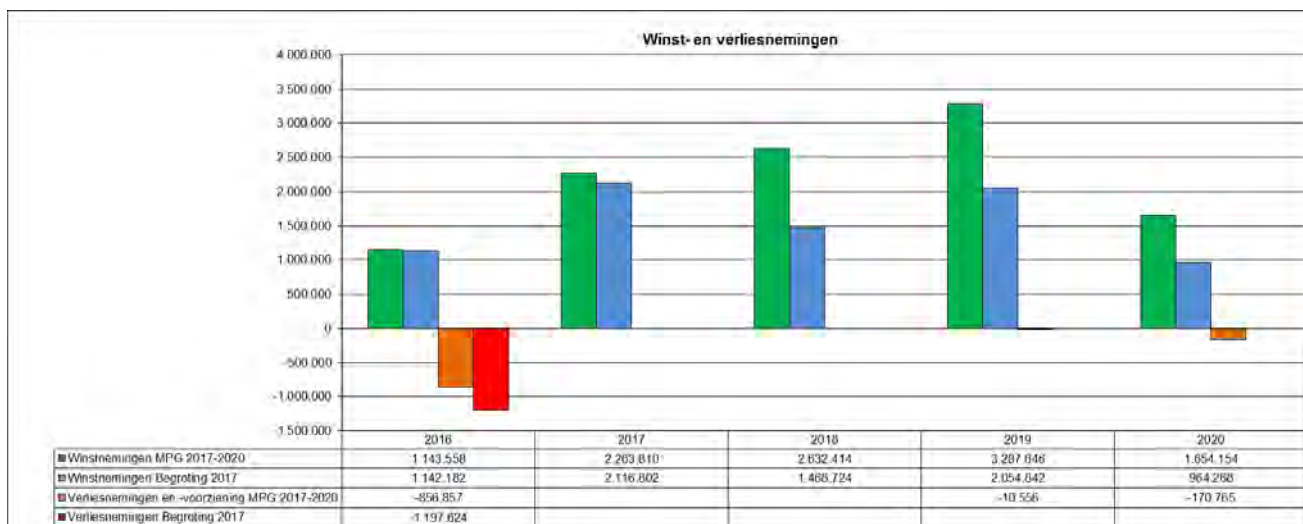


Aanpassing winst- en verliesneming op basis van het nieuwe BBV

1. Tussentijdse winstneming: In het nieuwe BBV zijn de regels voor (tussentijdse) winstnemingen veranderd. Dat betekent dat wij de wijze waarop wij nu omgaan met onze winstnemingen ook moeten aanpassen. Daarover moet de gemeenteraad echter eerst een besluit nemen. Wij verwachten dat we het voorstel over de nieuwe methode van winstneming medio juni aan de gemeenteraad kunnen aanbieden. De nieuwe rekenmethodiek kunnen we dan presenteren in de begroting / najaarsbericht. Tot die tijd hanteren wij de oude methodiek voor het bepalen van de voortijdige winstnemingen.
2. Verliesneming: Als wij in het verleden een verlies verwachtte bij een project, dan namen wij dat verlies direct bij de jaarrekening. Dit bedrag werd uit de ABR (of een andere pot) gehaald. Daardoor sloten de exploitaties altijd op nul of positief. In de notitie grondexploitaties 2016 van de commissie BBV wordt een uitdrukkelijke voorkeur aangegeven voor het treffen van een voorziening om het te verwachte verlies te kunnen dekken. Als we nu een verlies verwachten in een project, resulteert dat in een negatieve waarde op einddatum (het verlies staat geboekt in het laatste jaar dat het project nog loopt). Dit verlies moeten we contant maken met 2%. Dit percentage is bepaald door de commissie BBV. Het verwachte verlies (contant gemaakt naar 1-1-2017) moeten we nu afdekken met een verliesvoorziening.

Situatie jaarrekening en MPG

De onderstaande grafiek geeft een overzicht van de winsten en verliezen die we verwachten voor de periode 2017-2020.



De winstnemingen in 2016 zijn gelijk aan de verwachting in de programmabegroting. Deze winstnemingen komen uit de industrieterreinen (0,7 mln.) en Piekenhoef (0,3 mln.). Voor de toekomstige jaren 2017-2020 zijn elk jaar meer winstnemingen voorzien dan in de programmabegroting geraamd. Dit komt met name doordat de bijdrage aan de N329 geen onderdeel meer is van de industriecomplexen. Dit heeft een voordelig effect op deze exploitatieresultaten.

De verliesneming in 2016 is lager dan geraamd in de begroting. Dit heeft te maken met het feit dat er geen verliesnemingen (directe afboeking) meer plaatsvinden als we verwachten dat een exploitatie negatief zal sluiten. In plaats hiervan hebben we een voorziening getroffen (€ 533.737). Uitzondering in 2016 is nog wel het project Bergoss. Hier hebben we een verlies genomen van € 856.857 voor de afboeking van het sheddakencomplex.

Uiteraard moeten we de verliezen nog wel nemen. Die verliesneming vindt nu plaats bij afsluiting van die exploitaties. Dit laat de tabel ook zien. In 2019 en 2020 nemen we een verlies bij respectievelijk Megen-Zuid en Centrumplan Lith. In dit overgangsjaar is de verliesneming van Bergoss in het kader van de afboeking Sheddaken een uitzondering. Hierover heeft het college een specifiek besluit over genomen.

4.5 Netto Contante Waarde Economisch resultaat

Om een goed in beeld te krijgen resultaat van het grondbedrijf, tellen we alle winsten en verliesnemingen van alle grondcomplexen uit het verleden bij elkaar op. Dit is de boekwaarde van de reeds genomen winsten en verliezen. Bij deze boekwaarde tellen we vervolgens de nog te verwachte winsten en verliezen bij op. Om deze cijfers goed met elkaar te kunnen vergelijken, worden de te verwachte bedragen contant gemaakt naar 1-1-2017. Dit doen we met de door de BBV vastgestelde disconteringsvoet van 2%. Het resultaat is de netto contante waarde (NCW) van de reeds genomen en nog te nemen winsten en verliezen.

De NCW van de grondcomplexen was met de begroting 2017-2020 € 47,6 miljoen. De verwachte NCW met het MPG 2017-2020 is € 59,1 miljoen. Deze stijging van € 11,5 miljoen is met name het gevolg van het vervallen van de bijdrage ten behoeve van de N329 (€ 13,6 miljoen).

Als we kijken naar alleen de nog te realiseren resultaten vanaf nu dan bedraagt per saldo de winstpotentie € 44,3 miljoen.

De conclusie die we kunnen trekken uit deze cijfers is dat het grondbedrijf goed functioneert. De negatieve herstructureringslocaties worden goed gecompenseerd door de winstgevende uitleglocaties en bedrijventerreinen.

4.6 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2017 was € 104,7 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld onder de beheerscomplexen, bedrijventerrein Heesch-West, de IMVA's en de complexen die aangemerkt zijn als Bouwgrond in exploitatie (BIE). Het project Heesch-West is een gemeenschappelijke regeling met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. In dit project participeert de gemeente Oss voor 30%. Het benoemde bedrag is dan ook 30% van de huidige boekwaarde van het project.



Onderstaande tabel geeft de verschillen weer met de boekwaarde van 1 januari 2016.

	per 1 januari 2016	mutatie 2016	per 1 januari 2017
Beheercomplexen	24,0	6,5	30,5
IMVA	1,0	0,3	1,3
Heesch-West	19,2	0,1	19,3
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	63,9	-10,3	53,6
totaal	108,2	-3,5	104,7

- De boekwaarde bij de beheerscomplexen is verhoogd met € 6,5 miljoen. Dat is met name het gevolg van de overdrachten van gronden naar het erfpachtcomplex (€ 6,6 miljoen). In totaal is € 1,4 miljoen aan gronden overgedragen voor woningbouw en € 5,2 miljoen voor bedrijventerrein.
- Het verschil bij de IMVA's komt door een verhoging van de boekwaarde van de V&D en de Schaepskooi (plankosten).
- De mutatie van de boekwaarde bij Heesch-West is het gevolg van het toevoegen van de plankosten 2016 in het project.
- De boekwaarde van de BIE's is met 10,3 miljoen verlaagd. Deze mutatie kan als volgt gespecificeerd worden:

	* € 1.000
Plan- en onderzoekskosten	829
Verwervingen	334
Openbare werken	4.085
Sanering	45
Exploitatie	265
Fondsen en afdrachten	162
BTW	21
Winst- en verliesneming	287
Rente	640
Totaal kosten	6.667
Bijdragen	-872
Verkopen	-16.140
Totaal opbrengsten	-17.012
Saldo mutatie boekwaarde	-10.345

5

Risicomanagement



5 Risicomanagement

5.1 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

Het grondbedrijf vangt de conjuncturele risico's die samenhangen met de grondbedrijfcomplexen op binnen de verwachte winstnemingen van de lopende actieve grondcomplexen. Als er te weinig winst is om alle risico's te dekken, geldt de ABR als achtervang. Om te beoordelen of hiervoor voldoende ruimte aanwezig is, wordt gekeken naar de toekomstige winstnemingen. Deze winstnemingen worden met de huidige actieve grondcomplexen naar verwachting gerealiseerd in de periode 2017 t/m 2033. Bij de beoordeling wordt gekeken wat op basis van de huidige inzichten de te verwachten contante waarde van de projectresultaten (teruggerekend naar 1 januari 2017) is.

De negatieve netto contante waarden, die aan de orde zijn bij herstructureringscomplexen, zijn hierin niet meegenomen omdat deze verliezen zijn afgedekt met de "voorziening te verwachten exploitatieverliezen".

Vervolgens wordt getoetst of de grondbedrijfcomplexen een stresstest kunnen doorstaan. Deze stresstest bestaat uit toepassing van een sterk negatief scenario:

1. Lagere grondopbrengsten voor woningbouw (-/- 5%) en industrieterreinen (-/- 5%);
2. Drie jaar vertraging bij de actieve complexen en de IMVA's (voorheen de beoogde complexen) (drie jaar extra kapitaalslasten, maar geen extra plan- en begeleidingskosten);
3. Een hogere rente (+ 0,25%) voor actieve complexen (resterende looptijd van het project) en IMVA's (acht jaar).

Resultaten van de stresstest

Verwachte toekomstige winstnemingen	51.329.452	in periode t/m 2033
1. Lagere grondopbrengsten	-7.372.758	
2. 3 jaar vertraging - actieve complexen	-2.462.422	
2. 3 jaar vertraging - IMVA's	-58.991	
3. Rente + 0,25% - actieve complexen	-552.426	
3. Rente + 0,25% - IMVA's	-26.056	
Effect negatieve scenario	-10.472.653	

Verwachte toekomstige winstnemingen bij negatieve scenario	40.856.799	in periode t/m 2033
---	-------------------	----------------------------

De actieve grondcomplexen kunnen deze stresstest doorstaan, als er na het optreden van het negatieve scenario nog steeds financiële ruimte is voor toekomstige winstnemingen. Dat is nu dus het geval. Het doorstaan van deze stresstest wil zeggen dat de actieve grondcomplexen voldoende winstpotentie hebben om de gevolgen van het negatieve scenario te kunnen doorstaan.

Vervolgstappen om te toetsen of afoming mogelijk is

Toets 1 – onderdeel A

Het in kaart brengen van het verloop van de algemene bedrijfsreserve bij realisering van 50% van de verwachte winstnemingen in de komende vier jaar.

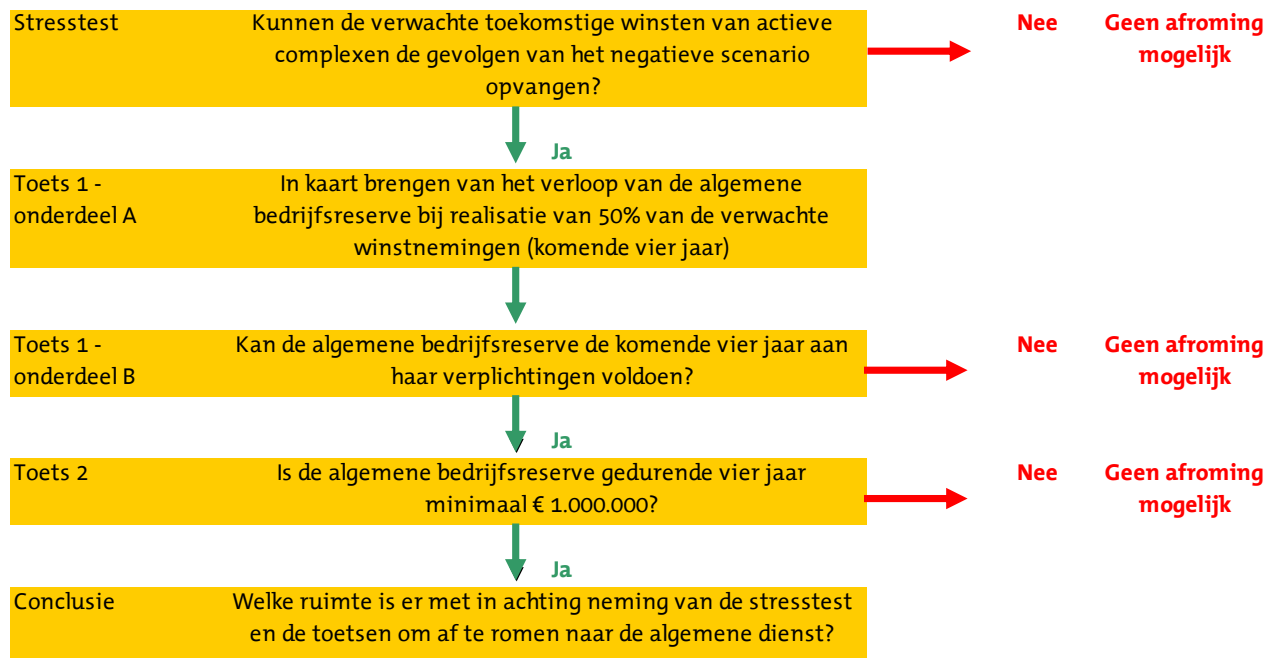
Toets 1 – onderdeel B

Toetsen of de algemene bedrijfsreserve (bij realisatie van 50% van de verwachte winstnemingen) de komende vier jaar aan haar verplichtingen kan voldoen.

Toets 2

Toetsen of de algemene bedrijfsreserve gedurende vier jaar een minimale omvang van € 1.000.000 heeft.

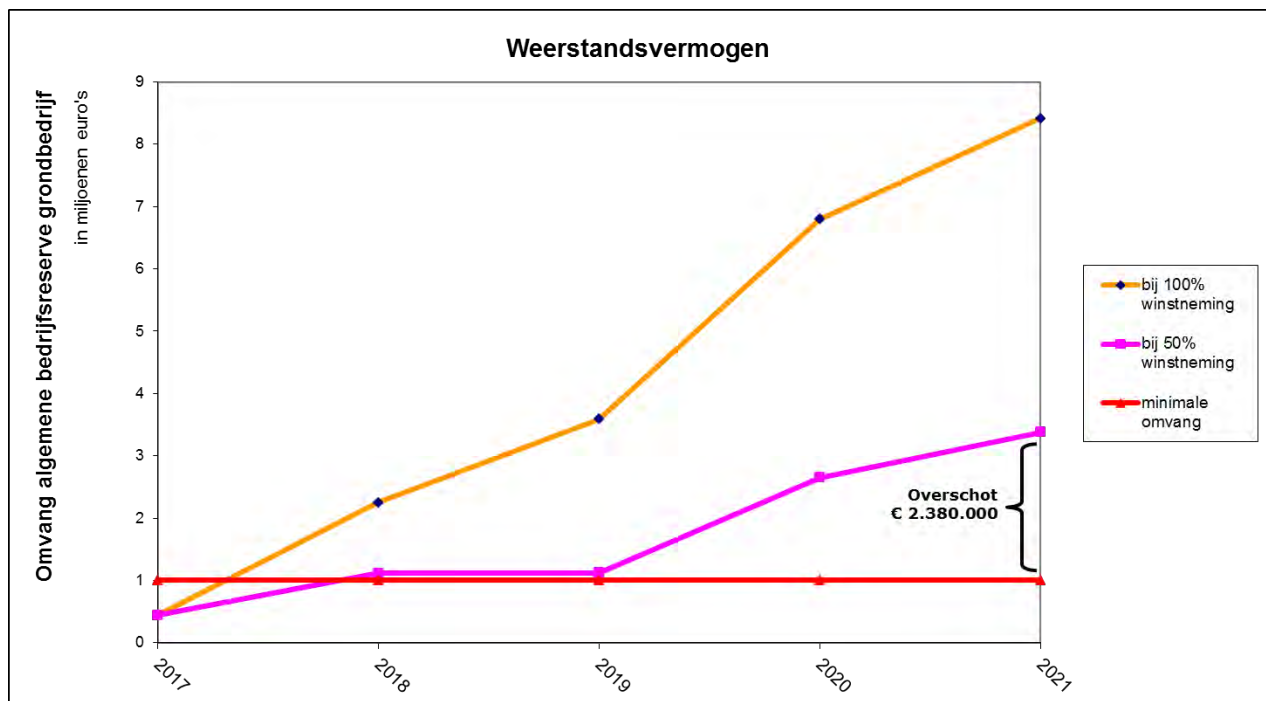
Samenvattend stappenplan



Conclusie

Voor een goed functionerend grondbedrijf, is er een minimale dekkingsgraad nodig binnen de ABR. De minimale ondergrens van de ABR is bepaald op € 1,0 miljoen. Dat bedrag moet beschikbaar blijven, zelfs in het meest negatieve scenario (alle winstnemingen maximaal 50% van de planning).

Op basis van het negatieve scenario zou de ABR in 2021 uitkomen op € 3,4 miljoen. Dat is dus € 2,4 miljoen boven de minimale omvang. Indien de geprognosticeerde winstnemingen gerealiseerd worden kan in 2021 ca. 2,4 miljoen winstafroming plaatsvinden. In paragraaf 4.3 geven we aan wat de redenen zijn voor de stijging van de ABR naar de toekomst toe.



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.

Stand van zaken per 1-1-2017	Verwachting bij Programma-begroting 2017-2020	Werkelijk bij MPG 2017-2020	Verschil Begroting – MPG 2017
Grondexploitaties (BIE)	1.138.634	1.180.382	-41.748

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, nemen de projectrisico's ten opzichte van de begroting 2017 toe. De belangrijkste wijzigingen met betrekking tot risico's zijn:

- Bergoss: bij de begroting is het risico bij dit plan verlaagd met € 151.000 als gevolg van een afboeking in 2016 (verliesneming) voor de Sheddaken. Bij de meest recente berekening verwachten we toch weer een beperkt risico als gevolg van mogelijk hogere kosten voor de aansluiting op het openbaar gebied en het parkeren. De nieuwe evenementvergunning kan mogelijk leiden tot planschade. Het risico is verhoogd met € 50.000.
- Groenstraat (Paradijs): in het westelijke deel van het plan bestaat de mogelijkheid voor de ontwikkeling van 4 extra woningen. Gelet op 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 € 105.000,- moeten verhogen.
- Talentencampus: er is meer duidelijkheid over de kostenafwikkeling rond de infrastructuur. Hierdoor kan het risicoprofiel verlaagd worden met € 65.000. Het risicoprofiel blijft met € 570.000 substantieel.
- Centrumplan Lith: een deel van de verwachte risico's in de exploitatie doet zich voor. Dit betekent dat we het risico verlagen. Dit bedrag gebruiken we om het additionele verlies te dekken wat zich nu voordoet bij dit plan. Het gaat over een bedrag van € 50.000.
- De overige aanpassingen betreffen rentecorrecties.

Kosten IMVA

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, moet de gemeenteraad binnen 5 jaar besluiten om een IMVA om te zetten naar een BIE. In dat geval worden de gemaakte kosten overgedragen aan de BIE. Anders moeten we de kosten afboeken.

Stand van zaken per 1-1-2017	Stand van zaken 1-1-2016	Verwachting bij Programma-begroting 2017-2020	Werkelijk bij MPG 2017-2020	Verschil Begroting – MPG
Voorziening programmaprojecten	1.041.127	1.391.127	1.291.447	-99.680

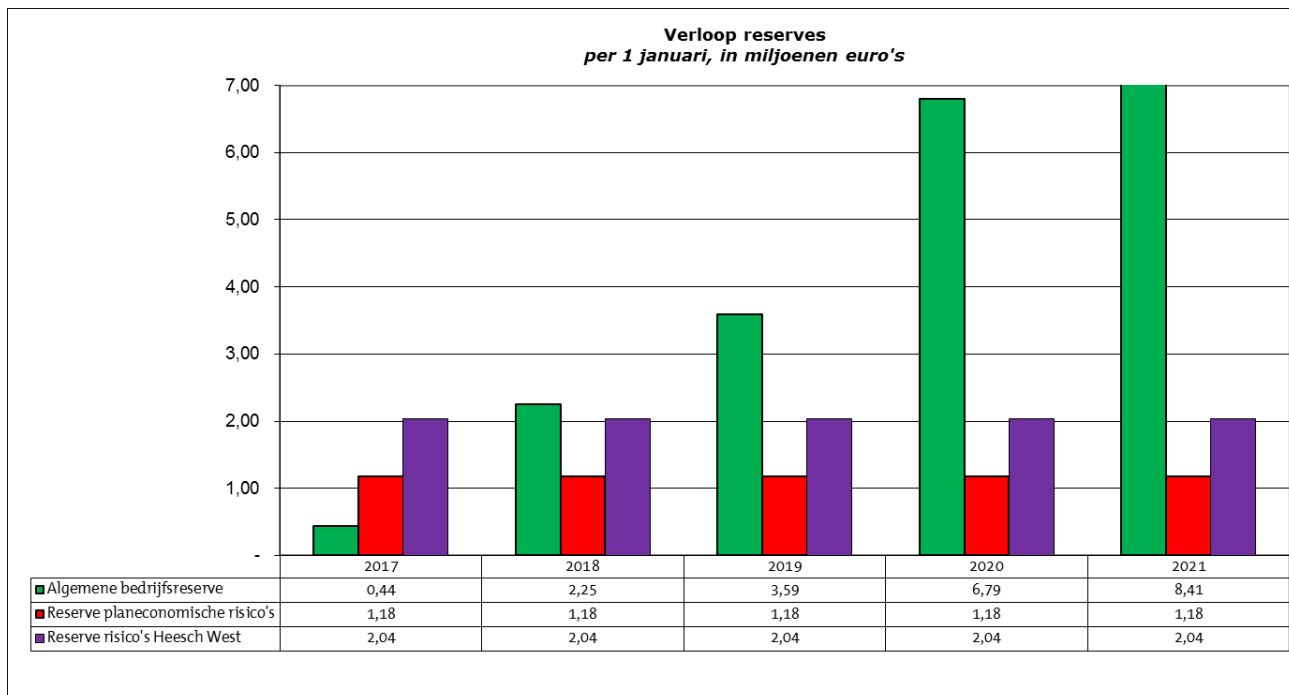
Voor 2016 hadden we € 350.000 begroot ter dekking van de kosten van de IMVA's. Het grootste deel van dit bedrag (€ 250.000) was gereserveerd ter dekking van de kosten voor de centrumontwikkeling (V&D-locatie). Daarnaast reserveren we standaard € 100.000 ter dekking van de plankosten voor nieuwe plannen.

De voorziening wordt minder opgehoogd doordat de werkelijke kosten lager zijn dan de begrootte kosten. De kosten voor de V&D zijn € 12.230 lager dan begroot. De post 'nieuwe projecten' is gebruikt als dekking voor de plankosten van het project Schaepskooi (€ 12.550). Dat is een verschil van € 87.450 met het begrootte bedrag van € 100.000.

Het bedrag wat vrijvalt is ten gunste van de ABR (lagere onttrekking).

5.2 Reserves

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2016 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2017. De standen voor de jaren 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 III 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.

Afroming 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. Hiervan is in 2016 nog geen sprake.

Uit de grafiek volgt een duidelijke groeiende prognose van de ABR voor de komende jaren. De grootste winstnemingen zijn geprognosticeerd in De Geer-Oost en De Bulk (beide industrieterrein) en Piekenhoef (woningbouw).

Reserve risico's Heesch-West

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

Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,0 miljoen. Omdat Heesch-west geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve gevormd in plaats van het risico op te nemen in de reserve planeconomische risico's. Deze reserve daalt in 2016 met ca. 0,7 miljoen omdat een deel van de risico's thans in de grondexploitatie zijn opgenomen (met name een lagere uitgifteprijs).

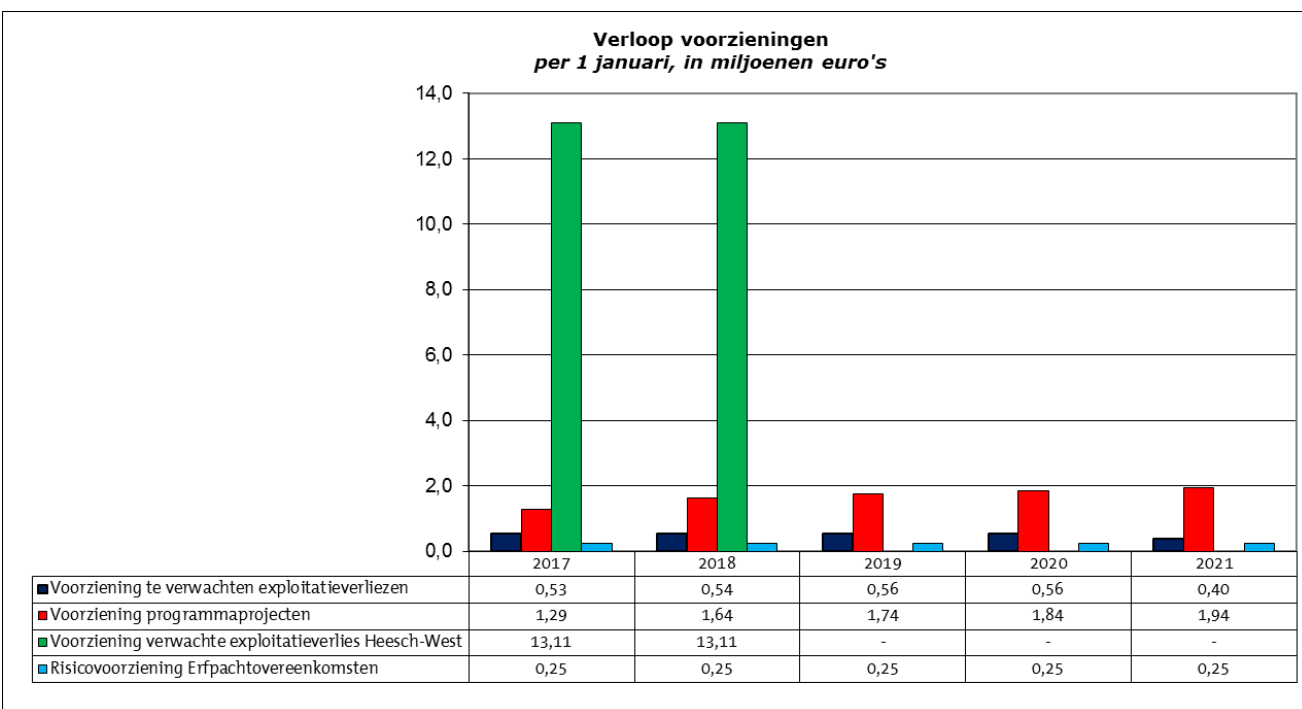
Reserve planeconomische risico's

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.

5.3 Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2016 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2017. De standen voor de jaren 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 III treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



Voorziening te verwachten exploitatieverliezen

Zoals aangegeven, hebben we per 1 januari een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te kunnen dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Als het verlies zich daadwerkelijk voordoet (bij afsluiting van het betreffende complex), vindt er een onttrekking plaats uit de voorziening ter hoogte van het verlies.

We verwachten voor de projecten Talentencampus, Centrum Lith en Megen Zuid een nadelig resultaat. Voor deze projecten is een verliesvoorziening gevormd.

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 2017 hebben we € 250.000 opgenomen om de ambtelijke uren van het V&D project te kunnen bekostigen. Daarnaast nemen we structureel € 100.000 op om de voorbereidingskosten van eventuele nieuwe projecten te kunnen bekostigen.

In 2017 gaan we deze structuur tegen het licht houden. Feitelijk zijn we nu de plankosten direct aan het financieren vanuit het grondbedrijf. 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. Het uitgangspunt is dat nog maximaal € 100.000 per jaar voor kleine projecten ingezet mag worden. De kleine projecten kunnen zo direct worden opgestart. Bij grote en/of niet rendabele projecten leggen we eerst een separaat dekkingsvoorstel voor aan de gemeenteraad.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-west

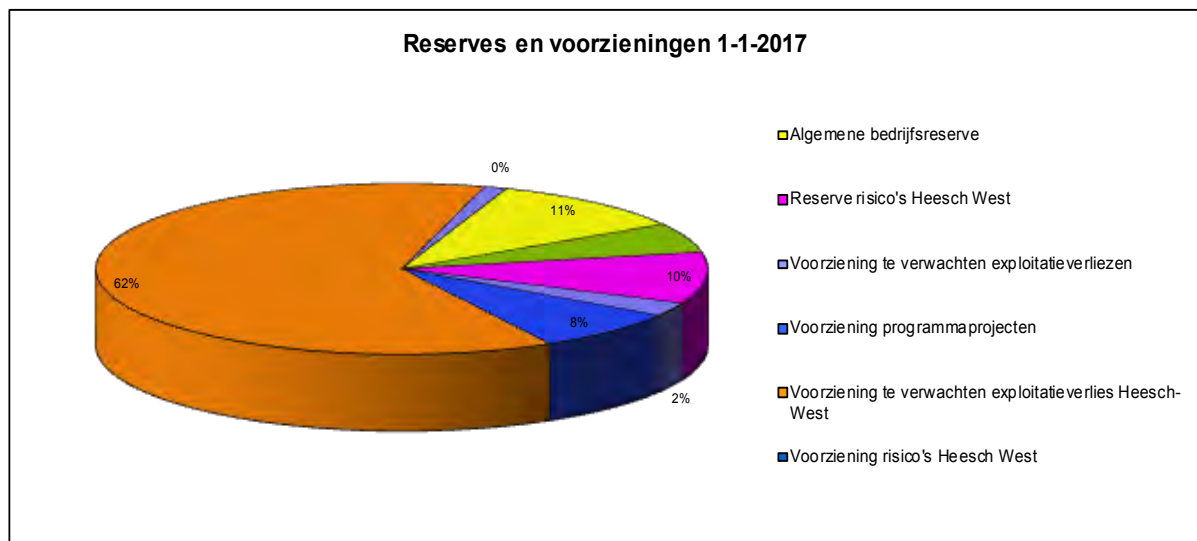
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch-west op te vangen. Uitgaande van de huidige planning, dragen we deze voorziening eind 2018 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-west

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 een voorziening getroffen.

Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

Het onderstaande diagram geeft een overzicht van het totaal aan reserves en voorzieningen (totale risicoafdekking) van het grondbedrijf. De voorziening en de reserve Heesch-west beslaan samen 72% 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.

6.1 Gronduitgifte

Wonen in Oss

Oss kent al enkele jaren een brede samenwerking voor de Osse woningmarkt. Onder de noemer Wonen in Oss werken verschillende partijen samen om u op een overzichtelijke manier te laten zien wat de Osse woningmarkt te bieden heeft. Gezamenlijk doel is het versterken van de kracht van het Osse wonen. De partners van de gemeente in dit platform zijn: Bouwend Nederland, de Rabobank, de beide woningcorporaties (Brabant Wonen en Mooiland) en de NVM). De site www.woneninoss.nl is een platform waarop het actuele aanbod van (nieuwbouw)woningen en bouw kavels in de gemeente te vinden is. Daarnaast geeft de site informatie over duurzaam bouwen.

Concrete projecten:

- ✓ 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 gemeente heeft deze vervallen woning aangekocht en samen met de partners gerenoveerd. De woning is nu omgebouwd tot een 100% duurzame, energie neutrale woning. Het komende jaar fungeert deze woning ook als demonstratieplek voor eigenaren van woningen om te bekijken wat hun mogelijkheden zijn voor verduurzaming van hun pand(en).
- ✓ Woonevent. Tijdens dit event (voorjaar 2017) kunnen geïnteresseerden informatie krijgen over de drie belangrijkste thema's van wonen in Oss: duurzaamheid, verkoop van bestaande woningen en de nieuwbouwprojecten en levensloop bestendig bouwen.

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. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. De verkoop van bouw kavels verliep in 2016 zeer goed.

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 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 gewoon een hypotheek afsluiten voor de woning. Banken hanteren sinds 2010 strenge regels bij het verstrekken van hypotheekleningen op woningen op particuliere erfpacht. De gemeentelijke regeling sluit aan bij deze nieuwe regels.

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 detailhandel. Het afgelopen jaar hebben we, samen met de woningcorporaties, sterk ingezet op een versnelling van de bouw van huurwoningen.

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.

6.2 Grondprijzen

In 2016 is het gemeentelijk grondprijsbeleid vernieuwd. Uitgangspunt is dat de gemeente Oss voor de grond vraagt wat deze waard is: niet meer en niet minder. Dit draagt ook het meest bij aan het faciliterende karakter dat het Osse grondprijsbeleid voor ruimtelijk Gemeente Oss beleid heeft. Grondprijsbeleid is immers geen doel op zich en moet ruimtelijke ontwikkelingen niet frustreren, noch impliciet subsidiëren.

De gemeente Oss heeft drie uitgangspunten waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen.

- Uitgangspunt 1: functioneel grondprijsbeleid. Dit betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dat in dat de grondwaarde afhankelijk van de plek in de stad en de functie van het vastgoed zal wisselen.
- Uitgangspunt 2: zoveel mogelijk marktconforme prijzen. De grondprijs moet zoveel mogelijk overeenkomen met de grondwaarde, en is daarmee marktconform.
- Uitgangspunt 3: waar mogelijk rekenen zoals private partijen dat ook doen. De residuele methode is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille, op maat en afhankelijk van het vastgoedsegment, aangevuld met de comparatieve methode en/of grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

Van belang bij de vaststelling van de grondprijzen is, dat het gaat om basisprijzen. Indien daartoe aanleiding bestaat (ligging van de grond, bezonning, uitzicht, oppervlakte van het perceel, de verhoudingen van het perceel, het aantal toekomstige werknemers, soort bedrijf in relatie tot het ecosysteem/eco-structuurversterking, enz.), kan dat leiden tot beperkte wijzigingen van de grondprijs. Het college heeft de bevoegdheid tot een afwijking van 10% van de basisprijs. Het college kan een afwijkingsbevoegdheid tot 5% van de basisprijs mandateren aan het hoofd Vastgoedbedrijf. Bij afwijkingen van de basisprijs boven de 10% vindt vooraf overleg plaats met de fractievoorzitters van de gemeenteraad.

Het college brengt ieder jaar een grondprijzenbrief uit en geeft daarin aan welke methode gehanteerd wordt. Als de markt verandert, kan gemeente Oss er voor kiezen om met een andere methode de (marktconforme) grondwaarde te bepalen. Deze grondprijzenbrief wordt een onderdeel van het Najaarsbericht. De dan vast te stellen grondprijzen vormen vervolgens de basis voor de jaarlijkse actualisatie van de exploitaties bij de jaarrekening.

6.3 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.

6.4 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 rekensystematiek, 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

Gewijzigde regels Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)



Bijlage I 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 de commissie BBV 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 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. Bij het MPG 2016-2019 en de Begroting 2017-2020 hebben we al op een aantal punten de exploitaties aangepast aan de nieuwe regels. Bij het opstellen van het MPG 2017-2020 hebben we, in overleg met de accountant, de laatste punten ook nog geïmplementeerd. Uitzondering hierbij is de wijze van (tussentijdse) winstneming bij de complexen. Hierover moet de gemeenteraad eerst een besluit nemen.

- 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 afgelopen jaren werd het najaarsbericht slechts ter kennisgeving aangeboden aan de gemeenteraad.
- 10-jaarstermijn grondcomplexen
De gemeente heeft twee projecten met een langere doorlooptijd dan 10 jaar (Liesdaal en Vorstengrafdonk). 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. Bij beide plannen hebben we de risico's zo veel mogelijk afgedekt. Ten eerste is voor beide plannen het bestemmingsplan onherroepelijk. Er is dus geen risico meer van het niet slagen van de ruimtelijke procedure. Verder is de opbrengstenstijging na 10 jaar op 0% gezet in de exploitatie. Tot slot verwachten we dat de boekwaarde van beide plannen na de 10-jaarstermijn rond de nul euro uitkomt. Bij de begroting heeft de gemeenteraad besloten dat de looptijd van deze plannen lager mag duren.
- 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.
- Groenfonds en reconstructiefonds buitengebied
In de provinciale Verordening Ruimte is in artikel 3.2 opgenomen dat een ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een ruimtelijke compensatie. Voor uitleglocaties hebben we een vast bedrag van € 5,-/m² uitteefbare grond opgenomen. Voor incidentele woningbouw in de plannen Weverstraat en de Oude Baan in Geffen hebben we een reconstructiebijdrage opgenomen voor iedere woning die wordt gerealiseerd. Een provinciale verordening heeft de juridische status van een wet. Zonder deze afdracht gaat de provincie niet akkoord met het bestemmingsplan.

De accountant ziet een strijdigheid met het opnemen van deze kosten in relatie tot de BBV. Die stelt namelijk dat alleen kosten uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de exploitatie mogen worden opgenomen. Dit jaar gaan we zoeken naar een oplossing om deze kosten anderszins te verwerken in de exploitatie.

- 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, herontwikkeling De Ruwert en de V&D locatie. In 2016 zijn daar ook de project Schaepskooi en voormalig gemeentehuis Geffen bij gekomen. 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.

- 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 naar 1,35% 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.

Alle aanpassingen zijn inmiddels doorgevoerd.

- Disconteringsvoet
In het verleden maakten we de exploitaties contant de rekenrente. Het nieuwe BBV schrijft nu een vast percentage voor. Voor 2016 is dit percentage 2%.
- Opname exploitatieplannen in de GREX Vorstengrafdonk
Niet alle grond in het plan Vorstengrafdonk is in eigendom van de gemeente. Conform artikel 6.12 Wro hebben we een exploitatieplan vastgesteld. Naast de verkoop van grond, hebben we in de Grex dus ook een exploitatiebijdrage opgenomen. Vanuit de nieuwe BBV mag dit niet meer. We moeten de exploitatie splitsen in een Grex-deel en in een faciliterend deel. Wij hebben dit gedaan door de exploitatiebijdrage ad € 860.000 uit de grex te halen. Ter compensatie hebben we € 860.000 als nog te ontvangen bedrag naar de balans gebracht.
- Tussentijdse winstneming
In het nieuwe BBV zijn de regels voor (tussentijdse) winstnemingen veranderd. Dat betekent dat wij de wijze waarop wij nu omgaan met onze winstnemingen ook moeten aanpassen. Daarover moet de gemeenteraad echter eerst een besluit nemen. Wij verwachten dat we het voorstel over de nieuwe methode van winstneming medio juni aan de gemeenteraad kunnen aanbieden. De nieuwe rekenmethodiek kunnen we dan presenteren in de begroting / najaarsbericht. Tot die tijd hanteren wij de oude methodiek voor het bepalen van de voortijdige winstnemingen.

Bijlage II

Vennootschapsbelasting voor gemeenten



Bijlage II 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 vertaalt: 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.

¹ tarief tot en met € 200.000 is 20%, daarboven 25%

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.

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.

Gevolgen Vennootschapsbelasting voor het grondbedrijf

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.

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

Omdat er nog veel onduidelijk is over de exacte uitvoering van de wet, is er voor de berekening van de vpb last van het grondbedrijf een aantal standpunten ingenomen. Deze standpunten zijn als defensief te kenmerken, de verwachting bestaat dan ook dat de Belastingdienst deze standpunten zal accepteren. Op basis van deze standpunten, zou het grondbedrijf in 2016 naar verwachting een fiscaal verlies behalen. Dit verlies kan verrekend worden met de overige activiteiten afval en parkeren, waardoor de totale verwachte vpb in 2016 op nul uit zal komen.

Mocht de Belastingdienst uiteindelijk toch andere standpunten innemen, kan dit resulteren in een afwijkende fiscale winst voor het grondbedrijf en mogelijk een bedrag aan verschuldigde vennootschapsbelasting.

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;
- 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 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 geraamde Vpb-last.

Bijlage III

Cijfers op projectniveau



Bijlage III 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 BIE hebben.

Woningbouw	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gronduitgifte in aantal kavels	53	62	124	161	282	180	146	78
80190 Centrumplan Berghem				20	6	11	11	
80200 Talentencampus Oss				1	71			
80220 Megen Zuid	14	2	12	7	5	5	5	
80230 Groenstraat Haren		1	3	7	3	3	3	3
80280 Herontwikkeling De Vlaam			1	1				
80310 Piekenhoef	10	24	13	37	27	49	67	50
80330 Wilgendaal 2-4		10	5	1	8	8	8	8
80390 Soos 66					36			
80520 Horzak- Noord	7	2	33	61	82	46	26	
80590 Restcomplex woningbouw			7	4	2	10		
81120 Centrumplan Lith						10		
81140 Dorpshart Oijen		7	42		6			
81400 Lith Oost	1	13	5	6	11	12	11	11
81420 Liesdaal 2 en 3	1	3	3	13	4	4	4	4
82110 Centrumplan Geffen					14	15	8	
82310 Oude Baan				2				
82320 Verlengde De Run				1				
82330 Weverstraat					5	5	1	1
82340 Den Herd Geffen					2	2	2	

* het betreft bouw kavels die de gemeente bouwrijp verkoopt. Gronden die door marktpartijen zelf bouwrijp worden gemaakt, vallen buiten deze telling

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

Details verkopen – Industriegrond

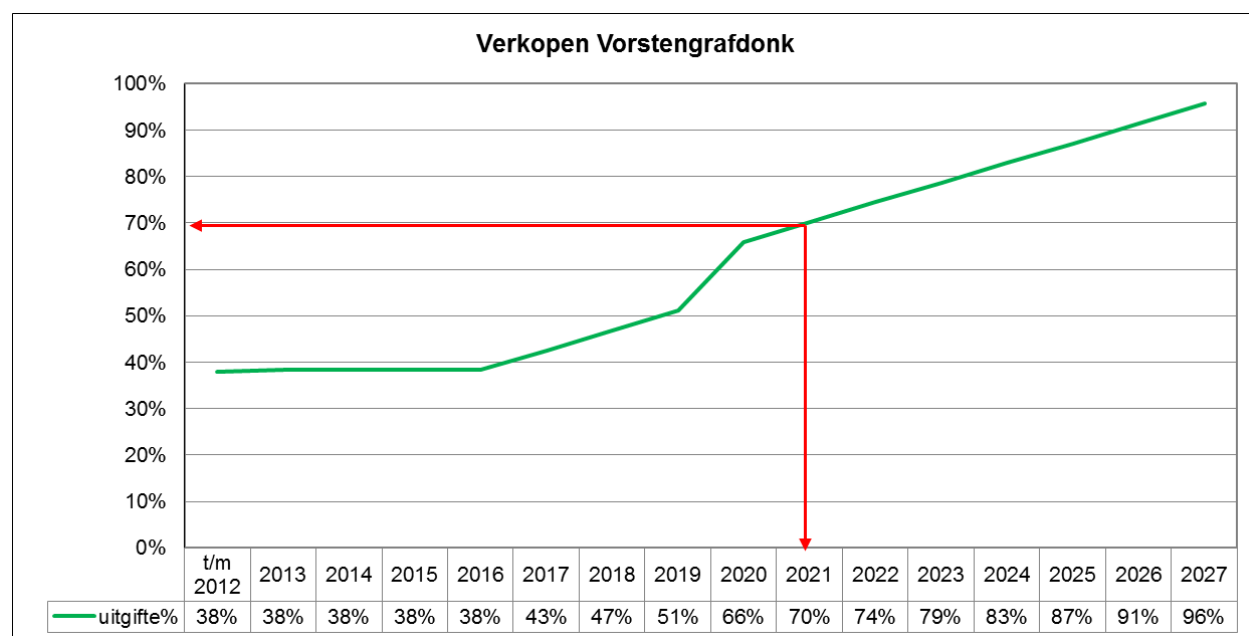
De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van de afgelopen vier jaar en prognose voor de komende vier jaar weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Industrieterreinen	2016	2017	2018	2019	2020
Gronduitgifte in m2	20.829	55.874	59.792	56.807	133.674
80310 Piekenhoef	1.910	4.258	3.258	3.258	3.258
80620 De Geer Oost-Zuid	8.202	15.218	15.218	15.218	15.218
80630 Vorstengrafdonk		32.000	32.000	32.000	112.000
80660 De Bulk 2-3	1.714	3.198	3.198	3.198	3.198
80690 Danenhoef Zuid	1.119				
80790 Restcomplex industrie	7.884	1.200	6.118	3.133	

Verkoop Vorstengrafdonk (80630)

Gelet op de huidige prognoses, zal in Vorstengrafdonk begin 2021 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 uitteefbaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2027
75,27 ha	38%	38%	43%	47%	51%	66%	70%	100%



Boekwaarden complexen

per 1 januari 2017

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

Boekwaarde (beheercomplexen)

	gerealiseerd (2016)		Boekwaarde
	1 januari 2016	mutatie 2016	1 januari 2017
beheercomplexen			
Verhuurde gronden en gebouwen	2.968.020	-50.000	2.918.020
Beheerscomplexen	7.720.521	-111.490	7.609.032
Erfpachtsgronden industrieterreinen	12.105.946	5.233.590	17.339.536
Erfpachtsgronden woningbouw	1.236.060	1.443.840	2.679.900
totaal	24.030.547	6.515.940	30.546.487

Boekwaarde (IMVA)

IMVA	1 januari 2016	mutatie 2016	1 januari 2017
62401 herstructureringsplannen			
80260 V&D-locatie	1.041.127	237.769	1.278.897
62201 woningbouwcomplexen			
80410 Schaepskooi		12.551	12.551
totaal	1.041.127	250.320	1.291.447

Boekwaarde (Heesch-West)

Heesch-West	1 januari 2016	mutatie 2016	1 januari 2017
62302 industrieterreinen			
Heesch-West*	19.216.973	76.441	19.293.414
subtotaal	19.216.973	76.441	19.293.414
totaal	19.216.973	76.441	19.293.414

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

Boekwaarde (BIE)

per 1 januari 2017

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2016	mutatie 2016	1 januari 2017
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-818.861	-143.964	-962.825
80120 Koornstraat	-218.147	5.019	-213.128
80130 Ussenstraat 74	-69.001	69.001	
80140 Elzeneind-Slowcare	16.119	115.791	131.910
80190 Centrumplan Berghem	-319.878	-2.948.905	-3.268.782
80200 Talentencampus Oss	-2.688.058	1.207.569	-1.480.489
80220 Megen Zuid	842.503	-357.051	485.452
80230 Groenstraat Haren	998.773	-348.794	649.979
80240 De Kolk Ravenstein	12244	47.224	59.468
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"	165.835	-165.835	
80390 Soos 66		86.849	86.849
81120 Centrumplan Lith	-284.634	30.117	-254.517
81140 Dorpshart Oijen	-160.753	147.597	-13.157
82110 Centrumplan Geffen	2.227.499	22.468	2.249.967
<i>subtotaal</i>	-296.360	-2.232.913	-2.529.273
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	12.662.645	-1.778.649	10.883.995
80330 Wilgendaal 2-4	2.024.550	-21.102	2.003.448
80520 Horzak- Noord	5.114.414	-1.994.782	3.119.632
80590 Restcomplex woningbouw	409.795	-541.972	-132.177
81400 Lith Oost	2.063.320	-339.946	1.723.374
81420 Liesdaal 2 en 3	1.977.116	-479.306	1.497.810
81430 Maren-Kessel West			
82310 Oude Baan Geffen	269.702	-612.702	-343.000
82320 Verlengde De Run Geffen	-151.468	-66.375	-217.843
82330 Weverstraat Geffen	1.598.841	198.545	1.797.386
82340 Den Herd Geffen		5.411	5.411
<i>subtotaal</i>	25.968.914	-5.630.877	20.338.037
62302 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	4.779.525	-1.252.561	3.526.965
80630 Vorstengrafdonk	32.236.493	-300.222	31.936.271
80660 De Bulk 2-3	171.147	-126.987	44.160
80690 Danenhoef Zuid	83.705	-92.509	-8.804
80790 Restcomplex industrie	966.183	-708.715	257.468
<i>subtotaal</i>	38.237.053	-2.480.994	35.756.059
totaal	63.909.608	-10.344.785	53.564.823

Netto contante waarde

per 1 januari 2017
het totaal resultaat inclusief reeds genomen winsten en verliezen

Toelichting op genoemde netto contante waarde in het MPG

2017-2020 en de programmabegroting 2017-2020:

- 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 1-1-2017 met 2% (voorgescreven disconteringsvoet).

Bouwgrond in exploitatie (BIE)		Begroting 2017-2020	MPG 2017-2020	Verschil
62401 herstructureringsplannen				
80110	Bergoss	-5.065.461	-5.077.708	-12.247
80120	Koonstraat	-249.162	144.796	393.958
80130	Ussenstraat 74		35.520	35.520
80140	Elzeneindlocatie Slowcare		0	0
80190	Centrumplan Berghem	-5.121.865	-5.121.864	0
80200	Talentencampus	0	-366.030	-366.029
80220	Megen Zuid	-1.242.799	-1.189.543	53.257
80230	Groenstraat Haren	-918.015	-918.014	1
80240	De Kolk Ravenstein	596.312	996.686	400.374
80280	Herontwikkeling "de Vlaam"	25.311	38.256	12.945
81120	Centrumplan Lith	-714.427	-861.739	-147.312
81140	Dorpshart Oijen	-2.013.807	-2.013.807	0
82110	Centrumplan Geffen	-3.181.504	-3.006.729	174.776
	<i>subtotaal</i>	<i>-17.885.418</i>	<i>-17.340.176</i>	<i>545.241</i>
62201 woningbouwcomplexen				
80310	Piekenhoef	22.932.977	23.117.644	184.667
80330	Wilgendaal 2-4	1.576.523	1.560.120	-16.403
80390	Soos 66	88.449	0	-88.449
80410	Schaepskooi	-155.743		155.743
80520	Horzak- Noord	624.470	932.420	307.950
80590	Restcomplex woningbouw	206.041	189.354	-16.687
81400	Lith Oost	-27.991	-52.074	-24.082
81420	Liesdaal 2 en 3	522.041	601.266	79.225
82310	Oude Baan	-62.231	-36.870	25.361
82320	Verlengde de Run	2.256.645	2.248.087	-8.557
82330	Weverstraat	-1.622.597	-1.566.721	55.877
82340	Den Herd	138.570	140.644	2.074
	<i>subtotaal</i>	<i>26.477.152</i>	<i>27.133.871</i>	<i>656.719</i>
62302 industrieterreinen				
80620	De Geer Oost-Zuid	9.722.491	11.949.028	2.226.537
80630	Vorstengrafdonk	20.516.195	27.964.767	7.448.572
80660	De Bulk 2-3	3.481.079	3.860.029	378.950
80690	Danenhoef Zuid	0	0	0
80790	Restcomplex industrie	5.256.518	5.575.652	319.133
	<i>subtotaal</i>	<i>38.976.284</i>	<i>49.349.476</i>	<i>10.373.192</i>
totaal		47.568.019	59.143.170	11.575.152

Contante waarde van het nog te nemen resultaat

Per 1 januari 2017

Toelichting bij de genoemde contante waarde van het nog te nemen resultaat in het MPG 2017-2020 en de programmabegroting 2017-2020:

- 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 2017-2020 verslechterd is ten opzichte van de contante waarde van het nog te nemen resultaat berekend bij het MPG 2017-2020.
- Een positief bedrag betekent dat de contante waarde van het nog te nemen resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2017-2020 verbeterd is ten opzichte van de contante waarde van het nog te nemen resultaat berekend bij het MPG 2017-2020.

Om beide bedragen met elkaar te kunnen vergelijken, hebben we de bedragen uit de begroting contant gemaakt naar 1-1-2017 met 2% (voorgescreven disconteringsvoet).

Bougrond in exploitatie (BIE)	Verwachte laatste jaar grondexploitatie	Begroting 2017-2020	MPG 2017-2020 incl. verlies- & winstneming 2016	Vershill
62401 herstructureringsplannen				
80110 Bergoss	2017	-844.610	-856.857	-12.247
80120 Koornstraat	2020	-12.769	381.189	393.958
80130 Ussenstraat 74	2017	0	35.520	35.520
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	2019	0	0	0
80190 Centrumplan Berghem	2020	0	0	0
80200 Talentencampus	2020	0	-366.030	-366.029
80220 Megen Zuid	2019	-63.204	-9.947	53.257
80230 Groenstraat Haren	2022	0	0	1
80240 De Kolk Ravenstein	2019	596.312	996.686	400.374
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"	2016	25.311	38.256	12.945
81120 Centrumplan Lith	2019	-10.449	-157.761	-147.312
81140 Dorpshart Oijen	2016	0	0	0
82110 Centrumplan Geffen	2019	-43.334	131.441	174.776
<i>subtotaal</i>		<i>-352.744</i>	<i>192.498</i>	<i>545.242</i>
62201 woningbouwcomplexen				
80310 Piekenhoef	2025	7.519.211	7.703.878	184.667
80330 Wiigendaal 2-4	2026	1.576.523	1.560.120	-16.403
80390 Soos 66	2019	88.449	0	-88.449
80410 Schaepekskooi	2019	-155.743		155.743
80520 Horzak- Noord	2019	170.975	478.925	307.950
80590 Restcomplex woningbouw	2018	206.041	189.354	-16.687
81400 Lith Oost	2023	303.905	279.822	-24.082
81420 Liesdaal 2 en 3	2033	522.041	601.266	79.225
82310 Oude Baan	2018	0	25.361	25.361
82320 Verlengde de Run	2017	281.645	273.087	-8.557
82330 Weverstraat	2021	-50.397	5.480	55.877
82340 Den Herd	2019	138.570	140.644	2.074
<i>subtotaal</i>		<i>10.601.218</i>	<i>11.257.937</i>	<i>656.719</i>
62302 industrieterreinen				
80620 De Geer Oost-Zuid	2021	4.541.844	6.768.381	2.226.537
80630 Vorstengrafdonk	2027	15.489.933	22.938.505	7.448.572
80660 De Bulk 2-3	2021	1.728.479	2.107.429	378.950
80690 Danenhoef Zuid	2016	0	0	0
80790 Restcomplex industrie	2018	732.526	1.051.660	319.133
<i>subtotaal</i>		<i>22.492.783</i>	<i>32.865.975</i>	<i>10.373.192</i>
totaal		32.741.257	44.316.409	11.575.152

Winstnemingen

Hieronder staan de winstnemingen van projecten die per 1 januari 2017 tot de BIE-complexen behoren. De tabel laat alleen de complexen zien waar daadwerkelijk een winstverwachting is.

	gerealiseerd	prognose				
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	2016	2017	2018	2019	2020	
62401 herstructureringsplannen						
80120 Koornstraat-Begijnenstraat		340.000				
80130 Ussenstraat	35.520					
80240 De Kolk Ravenstein			442.845	546.896		
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"	38.256					
<i>subtotaal</i>	<i>73.776</i>	<i>340.000</i>	<i>442.845</i>	<i>546.896</i>		
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	329.603	417.038	427.431	485.535	396.152	
80520 Horzak-Noord				508.239		
80590 Restcomplex woningbouw			197.004			
82310 Oude Baan	25.361					
82320 Verlengde De Run		222.708				
82330 Weverstraat						5.931
82340 Den Herd Geffen				149.253		
<i>subtotaal</i>	<i>354.964</i>	<i>639.746</i>	<i>624.435</i>	<i>1.143.027</i>	<i>402.083</i>	
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	314.445	917.204	930.962	944.926	959.100	
80660 De Bulk 2-3	110.585	280.174	284.376	288.642	292.971	
80790 Restcomplex industrie	289.788	86.686	349.796	364.155		
<i>subtotaal</i>	<i>714.818</i>	<i>1.284.064</i>	<i>1.565.134</i>	<i>1.597.723</i>	<i>1.252.071</i>	
totaal	1.143.558	2.263.810	2.632.414	3.287.646	1.654.154	

Verliesnemingen

Hieronder staan de verliesnemingen van projecten die per 1 januari 2017 tot de BIE-complexen behoren. De tabel laat alleen de complexen zien waar daadwerkelijk een verliesneming te verwachten is.

	gerealiseerd	prognose				
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
herstructureringsplannen						
80110 Bergoss	-856.857					
80200 Talentencampus						-404.126
80220 Megen Zuid				-10.556		
81120 Centrumplan Lith					-170.765	
<i>subtotaal</i>	<i>-856.857</i>			<i>-10.556</i>	<i>-170.765</i>	<i>-404.126</i>
totaal	-856.857			-10.556	-170.765	-404.126

Risico's afgedekt met de voorziening programmaprojecten

per 1 januari 2017

	Boekwaarde 01-01-2016	mutatie 2016	Boekwaarde 01-01-2017
"programma"- projecten			
Herstructurering			
80260 V&D-locatie	1.041.127	237.769	1.278.897
80410 Schaepskooij	-	12.551	12.551
	1.041.127	250.320	1.291.447

Risico's afgedekt met de reserve planeconomische risico's

per 1 januari 2017

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. De bedragen uit de begroting zijn contant gemaakt naar 1-1-2017

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	Begroting 2017-2020	MPG 2017- 2020	Vershil
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	0	49.668	-49.668
80120 Koornstraat	109.288	109.281	7
80130 Ussenstraat 74	2.518	0	2.518
80140 Elzeneind	2.489	2.489	0
80190 Centrumplan Berghem	62.150	61.535	615
80200 Talentencampus	636.413	570.782	65.631
80230 Groenstraat Haren	104.574	209.148	-104.574
80390 Soos '66	0	6.236	-6.236
81120 Centrumplan Lith	109.307	59.408	49.899
82110 Centrumplan Geffen	105.599	105.599	0
<i>subtotaal</i>	<i>1.132.339</i>	<i>1.174.146</i>	<i>-41.807</i>
62201 woningbouwcomplexen			
82330 Weverstraat	6.295	6.236	59
<i>subtotaal</i>	<i>6.295</i>	<i>6.236</i>	<i>59</i>
totaal	1.138.634	1.180.382	-41.748

Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)

Verloop reserves en voorzieningen 2016-2020		2016			2017	
		beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente
Bedrijfsreserves						
1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./72095)		226.153	3.279	210.273	439.705	6.596
1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw				428.117-		
1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie				714.818		
1.3 - Verliesnemingen woningbouw						
1.4 - Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen				533.737-		
1.5 - Uitname tbv (structurele kosten) reserve strategische aankopen				21.650-		
1.6 - Bijstelling reserve planeconomische risico's				29.653-		
1.7 - Bijstelling voorziening "programma"-projecten				250.320-		
1.8 - Nagekomen kosten afgesloten complexen				716-		
1.9 - Plankosten Heesch-west (afboeken kosten 2016)				13.913-		
1.10 - Terugstorting gezamenlijke plankosten GR Heesch-west				27.015		
1.11 - Beheercomplexen				415.794-		
1.12 - Verkoop beheersgronden				271.713		
1.13 - Verkoop koepelcomplex gronden				65.779		
1.14 - Kosten afwikkeling bouwclaim				10.500-		
1.15 - Campagne "Wonen in Oss"				24.753-		
1.16 - Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit) (in 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000)						
1.17 Bijdrage Algemene Dienst tbv afboeking sheddaken Bergoss				860.101		
Totaal bedrijfsreserves		226.153	3.279	210.273	439.705	6.596
Overige reserves						
2 Reserve strategische aankopen (0720.7722./72134)		-		-	-	
2.1 - (Tussentijdse) winstnemingen grondexploitatie industrie				-		
2.2 - (Stelpost) strategische aankopen incl. exploitatiekosten				21.650-		
2.3 - Bijdragen van de algemene bedrijfsreserve				21.650		
3 Reserve planeconomische risico's (0720.7722./72133)		1.305.155		124.773-	1.180.382	
3.1 - Bijstelling MPG 2016				124.773-		
4 Reserve risico's Heesch West (0720.7722./72186)		2.742.001		699.796-	2.042.205	
4.1 - Overheveling naar voorziening risico's Heesch West				699.796-		
4.2 - Bijstelling ivm samenvoeging met Maasdonk						
Totaal overige reserves		4.047.156		824.569-	3.222.587	
Voorzieningen						
5 Voorziening 'programma'-projecten (0710./7710./72156)		1.041.127		250.320	1.291.447	
5.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR				250.320		
6 Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./71146)		-		533.737	533.737	10.675
6.1 - Talentencampus				366.029		
6.2 - Centrumplan Lith				157.760		
6.3 - Megen Zuid				9.947		
7 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./72158)		5.605.794		7.500.000	13.105.794	
7.1 - Overheveling van reserve risico's Heesch West				699.796		
7.2 - Bijdrage Algemene Reserve				6.800.204		
7.3 - Uitbetaling voorziening aan GR						
8 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./71136)		250.000		-	250.000	
8.1 - Bijstelling MPG 2015						
Totaal voorzieningen		6.896.922		8.284.057	15.180.979	10.675
Totaal generaal Grondbedrijf		11.170.231	3.279	7.669.761	18.843.271	17.270

	2018			2019			2020			
mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
1.801.985	2.248.286	33.724	1.306.589	3.588.599	53.829	3.151.821	6.794.249	101.914	1.518.329	8.414.492
979.746			1.067.280			1.689.923			402.083	
1.284.064			1.565.134			1.597.723			1.252.071	
-			-			10.556-			170.765-	
86.825-			10.825-			10.556			170.765	
-			-			10.825-			10.825-	
350.000-			100.000-			-			-	
						100.000-			100.000-	
-			-			-			-	
25.000-			25.000-			25.000-			25.000-	
			1.190.000-							
1.801.985	2.248.286	33.724	1.306.589	3.588.599	53.829	3.151.821	6.794.249	101.914	1.518.329	8.414.492
-	-		-	-		-	-		-	-
-			-			-			-	
86.825-			10.825-			10.825-			10.825-	
86.825			10.825			10.825			10.825	
-	1.180.382		-	1.180.382		-	1.180.382		-	1.180.382
-	2.042.205		-	2.042.205			2.042.205			2.042.205
-	3.222.587		-	3.222.587		-	3.222.587		-	3.222.587
350.000	1.641.447		100.000	1.741.447		100.000	1.841.447		100.000	1.941.447
350.000			100.000			100.000			100.000	
-	544.412	10.888	-	555.300	11.106	10.556-	555.850	11.117	170.765-	396.202
									170.765-	
						10.556-				
-	13.105.794		13.105.794-	-		-	-		-	-
			13.105.794-							
-	250.000		-	250.000		-	250.000			250.000
350.000	15.541.654	10.888	13.005.794-	2.546.747	11.106	89.444	2.647.297	11.117	70.765-	2.587.649
2.151.985	21.012.526	44.613	11.699.205-	9.357.933	64.935	3.241.265	12.664.133	113.031	1.447.564	14.224.728

Bijlage IV

Begrippen- en afkortingenlijst



Bijlage IV 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.

Bro Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor wat betreft de grondexploitaties is het belangrijkste deel van het Bro afdeling 6.2. In deze afdeling staat vermeld welke kosten en opbrengsten we mogen opnemen in een grondexploitatie.

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.

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: bij een complex verkopen we op 1 januari 2017 grond voor € 1.000. Het project sluiten we af 31 december 2020. De exploitatie ontvangt dan over dat bedrag 4 jaar rente. De eindwaarde is dan $€ 1.000 \times (1,015)^4 = € 1061,36$.

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

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 (vervallen)

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 IMVA (Immateriële Vaste Activa) genoemd. Met de invoering van de nieuwe BBV zullen we de term programmaprojecten niet meer gebruiken.

Ontwerpprojecten (vervallen)

Dit zijn complexen, die in de ontwerpfasen 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 oude BBV werden dit ook wel de Niet in exploitatie genomen gronden met een stellig voornemen tot ontwikkeling (NIEGG met) genoemd. Met de ingang van de nieuwe BBV is deze term komen te vervallen en wordt niet meer door de gemeente gebruikt.

Uitvoeringsprojecten (vervallen)

Dit zijn complexen die in exploitatie genomen zijn: ook wel actieve grondexploitaties. Voor deze projecten liggen er vaak vastgestelde bestemmingsplannen. In de regelgeving (BBV) worden deze projecten 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) genoemd. Met de invoering van de nieuwe BBV zullen we de term uitvoeringsprojecten niet meer gebruiken.

Disconteringsvoet

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

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.

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.

Voorbeeld: bij een complex verwachten we op 31 december 2020 een winst te kunnen nemen van € 1.000. De disconteringsvoet is 2%. De netto contante waarde op 1-1-2017 wordt dan als volgt berekend: € 1.000 euro / (1,02)⁴ = € 923,85.

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

