

Najaarsbericht 2017

Grondbedrijf

ONDERNEMEN IN OSS!

Life Sciences



Agrifood



Logistics



Industry



WWW.OSS.NL/BEDRIJVEN



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1 Samenvatting	2
1.1 Economische situatie en stand van zaken verkopen	2
1.2 Stand van zaken grondbedrijf	2
1.3 Beslispunten gemeenteraad	3
2 Inleiding	4
2.1 Leeswijzer	4
3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen	5
3.1 Economische situatie algemeen.....	5
3.2 Woningbouw.....	5
3.3 Bedrijventerreinen.....	8
3.4 Parameters MPG 2018-2021	10
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR	12
4.1 Projectenoverzicht	12
4.2 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	13
4.3 Veranderingen verloop ABR.....	13
4.4 Winstnemingen en verliesvoorzieningen	16
5 Risicomanagement	17
5.1 Risico's en voorzienbare verliezen – huidige situatie	17
5.2 Aanpassing risicomanagement.....	19
5.3 Reserves.....	20
5.4 Voorzieningen.....	21
5.5 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen	22
6 Grondbedrijf naar de toekomst toe	23
6.1 Gronduitgifte	23
6.2 Grondprijzen	24
6.3 Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl.....	24
6.4 Ontwikkelingen en trends naar de toekomst toe.....	25
Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen.....	26
Bijlage II Besluitenlijst.....	27
Bijlage III cijfers op projectniveau	28
Details verkopen – woningbouw	28
Details verkopen – Industriegrond	29
Details boekwaarde.....	30
Details Winstnemingen	31
Bijlage IV Begrippen- en afkortingenlijst	32

1

Samenvatting



1 Samenvatting

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar over de stand van zaken. Dit doen we in het Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) (april) en het Najaarsbericht (oktober). Het Najaarsbericht geeft inzicht in de ontwikkelingen ten opzichte van het vastgestelde MPG. Daarnaast is het Najaarsbericht een verdere detaillering van de paragraaf grondbeleid uit de begroting 2018-2021.

1.1 Economische situatie en stand van zaken verkopen

De woningmarkt in Oss is goed hersteld. Het aantal beschikbare woningen neemt af (teken van herstel). Ook de verkoopprijs stijgt weer. Wel is deze stijging later ingezet dan de landelijke trend. Deze verbetering zien we ook terug in de verkoop van onze eigen bouwkvavels. In 2016 hebben we een kwart meer kvavels verkocht dan in 2015. Voor 2017 verwachten we 300 woningen/kvavels te verkopen.

De economie in Noordoost-Brabant blijft in 2017 groeien. Vooral binnen de logistieke sector is veel vraag naar bouwgrond. Oss kan aan deze vraag voldoen op bedrijventerrein Vorstengrafdonk en, straks, op Heesch-West. Wel hebben we in de regio last van concurrentie tussen de verschillende bedrijventerreinen. Ondanks deze concurrentie, zien we het aantal transacties en afgenomen aantal m2 bedrijfsgrond stijgen. Voor 2017 verwachten we 3,6 ha grond te verkopen. De komende jaren verwachten we per jaar tussen de 5 en 6 ha te verkopen.

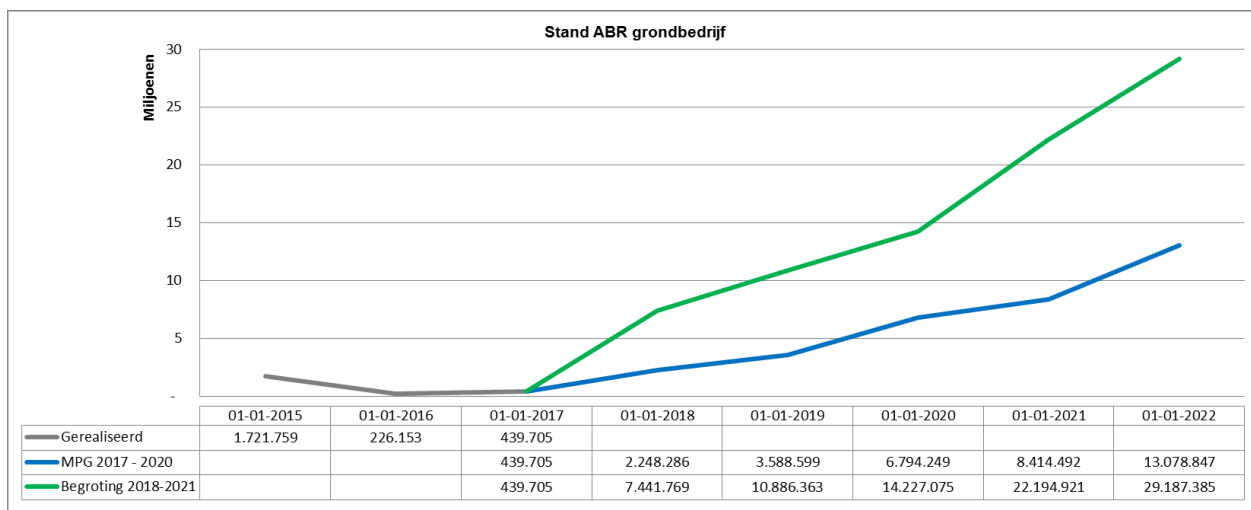
1.2 Stand van zaken grondbedrijf

Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de ABR van het grondbedrijf. De blauwe lijn is de raming in het vastgestelde MPG. De groene lijn betreft de bijgestelde raming voor de begroting. Het is duidelijk dat de verwachtingen een stuk positiever zijn.

Op 1 januari 2017 bedraagt de stand van de ABR € 439.705 positief. Per 1-1-2018 is de verwachting dat deze uit komt op € 7,44 mln. positief. Dit is fors hoger dan de prognose uit het vastgesteld MPG (€ 2,25 mln.). Ook de komende jaren stijgt de ABR tot een stand van € 29,2 mln. op 1-1-2022.

Dit alles wordt niet veroorzaakt door autonome ontwikkelingen binnen de verschillende complexen maar door een nieuwe methode van winstnemingen. Deze methode resulteert **niet in méér** winstnemingen over de gehele looptijd. Wel mogen we volgens deze methode **eerder** winst nemen.



Risico's en kanttekeningen ABR naar de toekomst toe

De ABR stijgt de komende jaren fors. Dit maakt dat we mogelijk winsten kunnen afromen vanuit het grondbedrijf naar de algemene dienst. Toch zien wij nog geen mogelijkheden hiervoor bij de jaarrekening 2017. Dit komt door de volgende zaken.

Verloop is theoretische berekening

Het verwachte eindsaldo is gebaseerd op de huidige inschattingen voor de verkoop van de gronden. Pas bij de jaarrekening kunnen we definitief aangeven wat er is verkocht.

Nieuwe werkwijze risicomanagement

De wijziging van het BBV maakt dat we anders moeten omgaan met het risicomanagement. Dit heeft gevolgen voor de hoogte van de risicovoorzieningen en daarmee op de hoogte van de ABR. Met de invoering van het nieuwe BBV is het niet meer toegestaan om in de grondexploitaties ruimte te reserveren om risico's op te vangen (post 'onvoorzien' mag niet meer opgenomen worden). Deze risico's dienen nu binnen de ABR opgevangen te kunnen worden. Hierdoor zal de minimale risicodekking verhoogd moeten worden. We zijn nu bezig met het opstellen van een raadsvoorstel. Dit voorstel verwachten we begin 2018 verder in procedure te kunnen brengen.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

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 de programmabegroting 2018 nog geen Vennootschapsbelasting hoeven te betalen. In het voorjaar van 2018 moet de gemeente aangifte doen over het boekjaar 2016. Daarna zal ook het standpunt van de inspecteur duidelijk worden over een aantal discussiepunten.

Bijdragen MFA Lith

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.

1.3 Beslispunten gemeenteraad

1. Akkoord te gaan met de volgende parameters:

Parameters	Nieuwe Percentage
Rente	1,5%
Externe kostenstijging	1,5%
Interne kostenstijging	1,5%
Kostenstijging verwerving	1,5%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%
Opbrengstenstijging overig	1,5%

2. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Spaanderstraatsche Akker. De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.

2

Inleiding



2 Inleiding

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

Naast deze rapportages legt het grondbedrijf halfjaarlijks verantwoording af in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmarekening en programmabegroting. De paragraaf grondbeleid is een onderdeel van de programmabegroting 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.

In het verleden werd alleen het MPG ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Vanaf 2016 is besloten dit ook voor het najaarsbericht te doen. De besluiten die de raad neemt bij de vaststelling van het najaarsbericht, zijn input voor het opstellen van de jaarrekening.

2.1 Leeswijzer

Inhoud

- 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 en beschrijft de nieuwe werkwijze voor het bepalen van de risico's en het weerstandsniveau.
- Hoofdstuk 6 geeft inzicht in het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst toe.
- In bijlage I hebben we de tabel opgenomen waarin we een totaaloverzicht geven van alle wijzigingen binnen de ABR en de overige reserves en voorzieningen.
- In bijlage II staan de besluiten genoemd die genomen moeten worden bij de vaststelling van het najaarsbericht.
- In bijlage III geven we de cijfers op projectniveau voor wat betreft de uitgifte, winstnemingen en de boekwaarden.
- Bijlage IV geeft de afkortingen- en begrippenlijst.

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 de begroting 2018-2021 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2017-2020. De begrotingscijfers geven we in de grafieken weer in het 'groen' en de MPG-cijfers in het 'blauw'. De gerealiseerde cijfers geven we weer in 'grijs'.

3

Macro-economische ontwikkelingen en verkopen



3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen

3.1 Economische situatie algemeen

(Gegevens NVM, ABN en CBS – augustus 2017)

Het gaat goed met de Nederlandse economie. Dit blijkt uit alle cijfers. Er is sprake van een economische groei die uitkomt op 2,4% in 2017 en 2,0% in 2018. Volgens het CPB zijn dat vergelijkbare groeicijfers als van voor de crisis. De consumptie groeit onder invloed van een toename van het reëel beschikbaar inkomen. De investeringen trekken aan en hierbij gaat de woningbouw aan kop. Daarnaast is het consumentenvertrouwen op het hoogste punt in bijna 5 jaar zoals weergegeven in de onderstaande grafiek.



Consumentenvertrouwen, saldo % positieve antwoorden en saldo % negatieve antwoorden (bron CBS)

Onder dit positieve verhaal sluimeren een aantal risico's. Het CPB waarschuwt met name voor de internationale politieke situatie en de stabiliteit van de financiële markten. Voor het laatste geldt met name dat Zuid-Europese banken nog steeds kampen met een hoog aantal probleemleningen en ook kampen Europese staten nog steeds met hoge overheidsschulden. Voor overheden geldt dat lage rentes de financierbaarheid van schulden faciliteren, maar bij sterk oplopende rentes kan bij een aantal zuidelijke eurolanden opnieuw de beheersbaarheid van schulden problematisch worden. Daarnaast loopt nog steeds een opkoopprogramma van het ECB waarbij voor 60 miljard aan (staats)obligaties worden opgekocht per maand. Onzekerheid over de afbouw van deze obligaties kan o.a. leiden tot hogere rentes. Niettemin leken deze risico's in 2016 en de eerste helft van 2017 de stabiliteit van de financiële markten nauwelijks te deren.

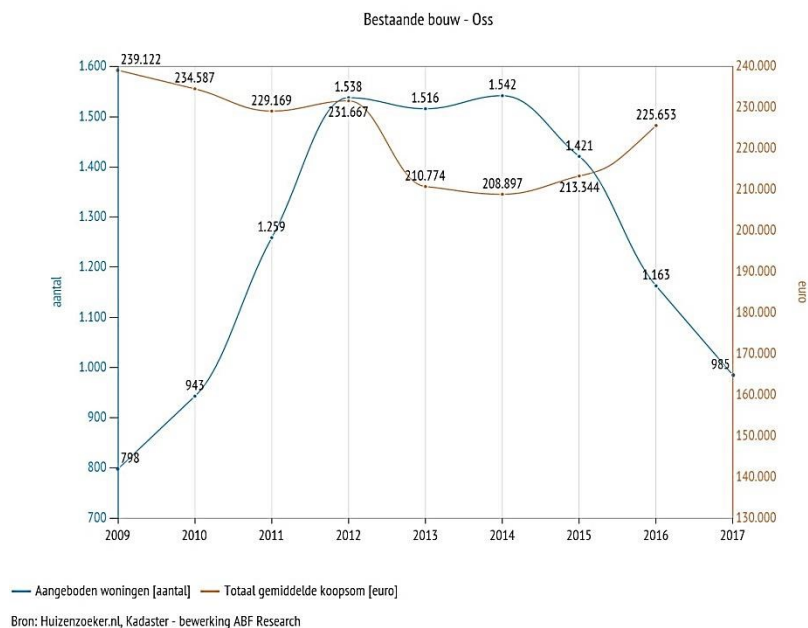
3.2 Woningbouw

Algemeen

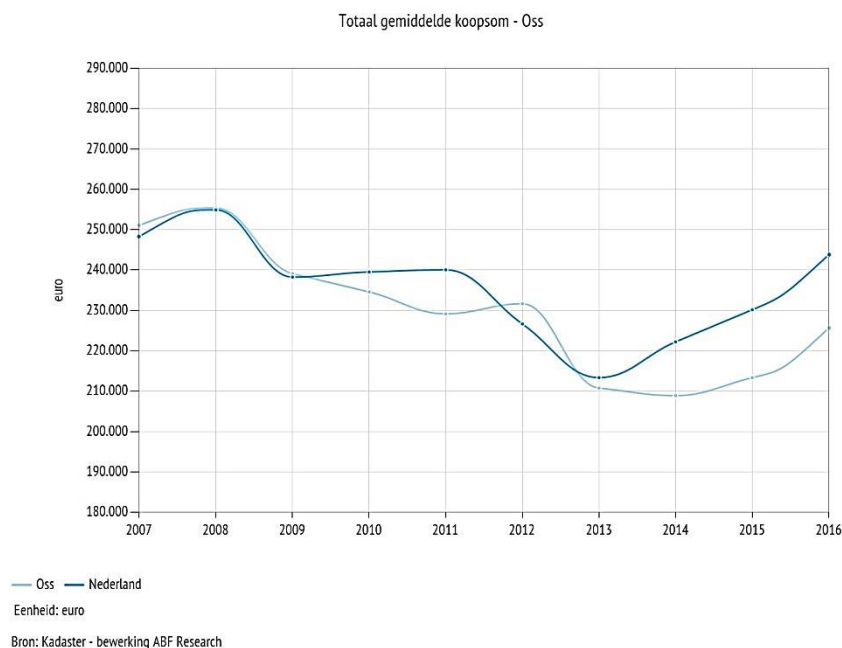
De cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn positief. In het tweede kwartaal 2017 stijgt de gemiddelde woningprijs landelijk met 9% ten opzichte van een jaar eerder. Daarnaast neemt het aantal woningen dat in Nederland te koop staat snel af. Qua transacties lijkt de top wel bereikt. Landelijk is sprake van een krappe woningmarkt. Belangrijke factoren hiervoor zijn het economische herstel en de lage hypotheekrente. Wel wordt het verschil tussen de diverse regio's steeds groter.

Gemeente Oss

Volgens de NVM is Nederland te verdelen in drie regio's namelijk een krappe, evenwichtige en ruime regio's. De regio Oss is een regio waarbij een koper op dit moment de keuze heeft aan meer dan 10 woningen en wordt daarmee als ruim gekwalificeerd in vergelijking tot het landelijk beeld. Alhoewel de markt in Oss achterblijft bij het landelijke gemiddelde is ook hier duidelijk sprake van een krappere wordende woningmarkt met stijgende woningprijzen. Het aantal beschikbare woningen daalt snel in Oss de afgelopen twee jaar. De volgende grafiek geeft dit duidelijk weer. De gemiddelde transactieprijs stijgt maar blijft nog onder het niveau van voor de crisis. De gemiddelde transactieprijs in heel Nederland heeft dit niveau al wel bereikt.

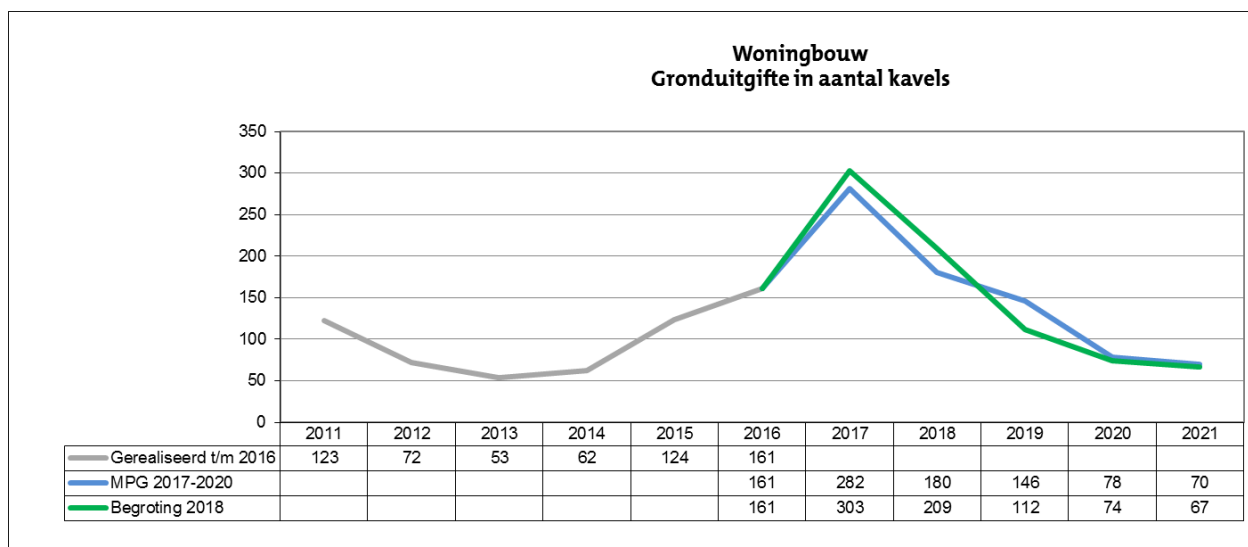


In de volgende grafiek wordt de gemiddelde koopsom in Oss vergeleken met de landelijke trend. Voor de crisis lag het gemiddelde ongeveer op een gelijk niveau. De crisis zette in Oss eerder in en ook kwam het herstel van de woningmarkt later op gang. Hieruit blijkt dat landelijk in 2013 de bodem was bereikt, in Oss was dit een jaar later. Het is echter duidelijk, met name vanaf 2016 dat prijzen in deze regio hard stijgen. Zo zijn de prijzen in deze regio vanaf juli 2016 volgens de NVM in één jaar met 5,9% gestegen. De verwachting is dat ook in 2017 en 2018 de woningprijzen in deze regio zullen stijgen in lijn met de landelijke trend. De ABN schat landelijk de landelijke prijsstijging in 2017 in op 7% en in 2018 op 5%



Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss

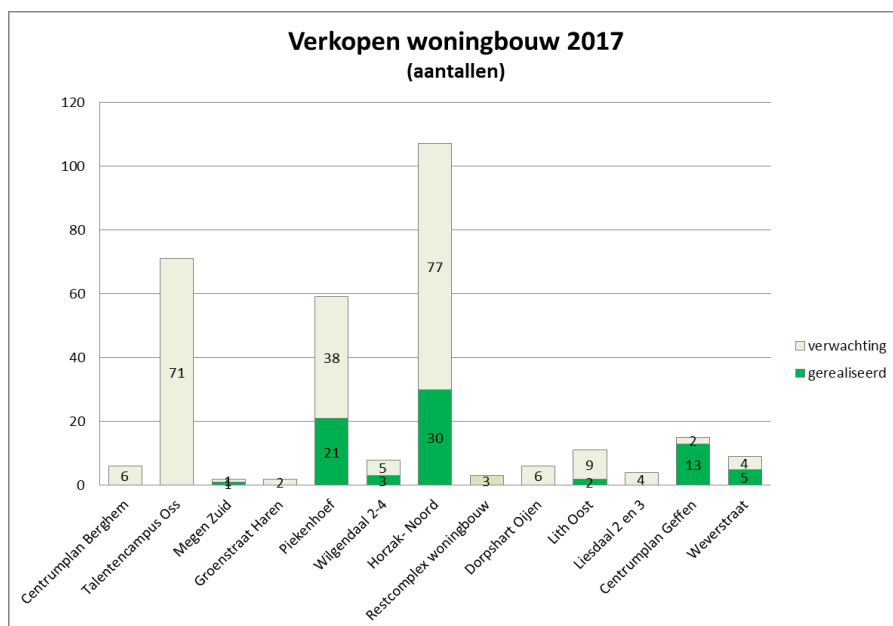
De bovenstaande analyse van de woningmarkt vertaalt zich ook door in de grondverkoop. In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouw kavels in Oss voor de komende jaren. Dit zijn de kavels die wij bouwrijp verkopen. Dit is exclusief gronden die wij aan ontwikkelaars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



Wij schatten in dat we aan het eind van dit jaar 303 bouw kavels hebben verkocht. Dit zijn 21 kavels meer dan we hadden verwacht bij het opstellen van het MPG. Ten opzichte van het MPG zijn dit de grootste verschillen:

- Soos '66: vertraging 1 jaar, uitgifte in 2018 en verder. Dit heeft direct gevolgen voor het verwachte aantal bouw kavels in 2017. (-42)
- Horzak: meer woningen dan gepland als gevolg van snellere uitgifte door verbetering economische situatie in Nederland. (+25)
- Piekenhoef: meer woningen dan gepland als gevolg van snellere uitgifte door verbetering economische situatie in Nederland. (+32)
- Weverstraat: snellere uitgifte door grotere behoefte aan zelfbouw kavels in Geffen. (+4)

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-9-2017). Op basis van de huidige inzichten verwachten wij de planning te halen. Als we een verkoop nog verwachten, als een kavel al in optie is, maar nog niet is verkocht of als er al een koopovereenkomst is gesloten, maar nog niet is geleverd bij de notaris, staat deze aangemerkt als 'verwachting'. De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen (geleverd bij de notaris en betaald) tot 1 september.



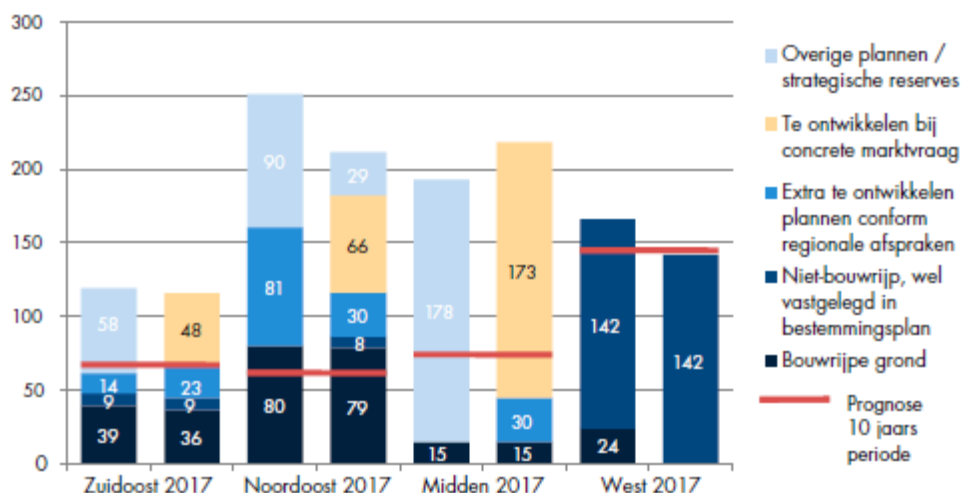
3.3 Bedrijventerreinen

Algemeen

De economie in Noordoost-Brabant blijft in 2017 groeien. De verwachte groei ligt met 2,3% rond het landelijk gemiddelde (bron ING). Voor het grondbedrijf is met name de logistieke sector van groot belang in verband met bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Op Vorstengrafdonk is nog 46,3 ha beschikbaar, dit is 78% van het totaal aan uitgeefbare bedrijfsgronden binnen de gemeente. Tot op heden hebben we 28,3 ha. verkocht.

In de logistieke sector is veel vraag naar bouwgrond en veel partijen oriënteren zich op nieuwe posities. Uit trendonderzoek van DTZ Zadelhoff blijkt dat de grootste dynamiek binnen de logistiek zich focust op de provincie Noord-Brabant en Limburg. 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. De logistieke vastgoedmarkt heeft in 2016 uitstekend gepresteerd en dit zet zich in 2017 door volgens Jones Lang LaSalle.

Opvallend is dat in 2016 van de 5 grootste landelijke beleggingstransacties er twee in Oosterhout bevinden (bij Nijmegen). Dit laatste geeft aan dat de regio in trek is maar dat Oss concurrentie heeft van andere logistieke bedrijventerreinen. Dit blijkt ook uit cijfers van de Provincie Noord-Brabant. De onderstaande grafiek geeft het aanbod in harde en zachte plancapaciteit aan (in ha) in relatie tot de vraag van **zeer grote** logistieke bedrijventerreinen in Brabant. Het is duidelijk dat in de regio Noordoost veel harde plancapaciteit aanwezig is ten opzichte van de 10 jaarsprognose. Er is echter geen overcapaciteit omdat deze terreinen ook geschikt zijn voor grootschalige logistiek en grootschalige industrie. Daarnaast heeft de prognose betrekking op een beperkte scope van 10 jaar. Kortom er is vraag in de regio naar gronden voor (grootschalige) logistiek. Vorstengrafdonk biedt deze gronden aan maar heeft concurrentie van andere terreinen.



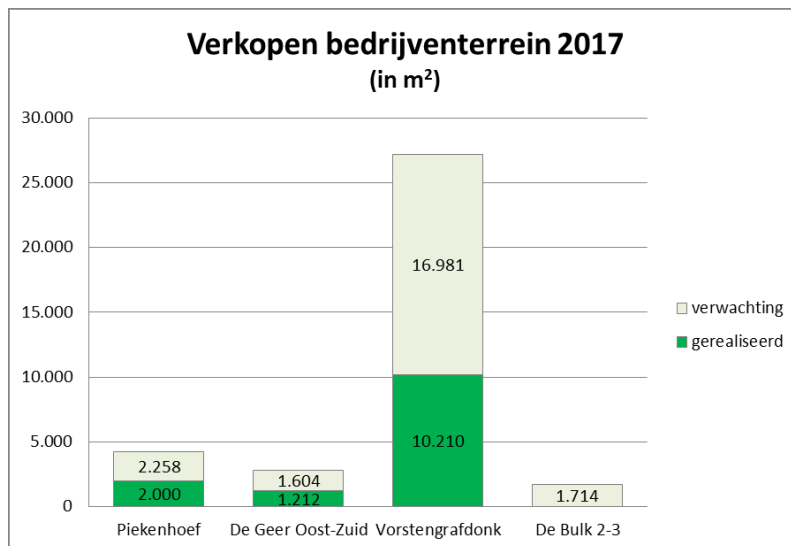
Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

Vorstengrafdonk is één van de harde plannen in Brabant en is al volledig bouwrijp. De uitgifteprognose is afgestemd met de regio en onderbouwd door een onafhankelijk adviesbureau. Dit jaar zien we veel vraag naar kavels op Vorstengrafdonk. Dit heeft ook al concreet geleid tot één transactie en een aantal opties. De verwachting is dat er in de loop van 2017 nog een aantal transacties volgen. Het lijkt er dan ook op dat de uitgifteprognose van 2017 gehaald gaat worden.

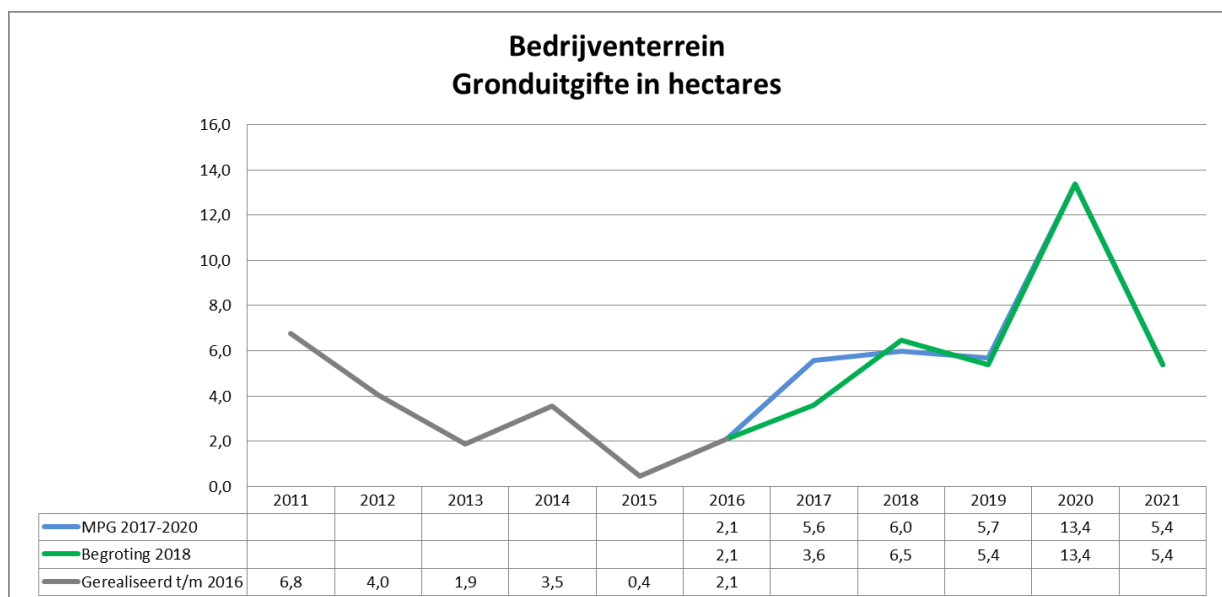
Op De Geer-Oost hebben we ook een kleine verkoop gehad. Ten opzichte van het MPG gaan we daar wel verder uitfaseren. Dit jaar verwachten we daar ca. 1,24 ha minder grond te kunnen verkopen dan waar we vanuit gingen bij het MPG.

Het restcomplex industrieterreinen ronden we dit jaar financieel af. De restpercelen worden overgedragen naar de beheersgronden. Als in de toekomst één van deze percelen wordt verkocht, leidt dat tot een directe inkomst voor het grondbedrijf.

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-9-2017). Als we een verkoop nog verwachten, als een kavel al in optie is, maar nog niet is verkocht of als er al een koopovereenkomst is gesloten, maar nog niet is geleverd bij de notaris, staat deze aangemerkt als 'verwachting'. De gerealiseerde aantallen zijn de feitelijke verkopen (geleverd bij de notaris en betaald) tot 1 september 2017.



In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor industrie (in hectares) in Oss voor de komende jaren. De planning voor de verkoop van bedrijventerreinen is aangepast ten opzichte van het MPG 2017-2020.



3.4 Parameters MPG 2018-2021

De parameters zijn aangepast op basis van de eerder opgesomde marktomstandigheden. Dit heeft als gevolg dat de kostenstijging toeneemt van 1% naar 1,5%. Bij de opbrengstenstijging hanteren we een ander percentage voor industrie en voor woningbouw. Dit is het gevolg van de recente marktontwikkelingen in de woningbouw (hogere opbrengstenstijging) en de nog beperkt achterblijvende vraag bij bedrijventerreinen (lagere opbrengstenstijging). De rente blijft gelijk. Om de effecten te bepalen van de nieuwe parameters, hebben we deze ook als input gebruikt voor de herziening bij het najaarsbericht. De effecten voor de lopende grondexploitaties zijn gering. De raad wordt gevraagd deze parameters vast te stellen (zie bijlage II, besluitenlijst).

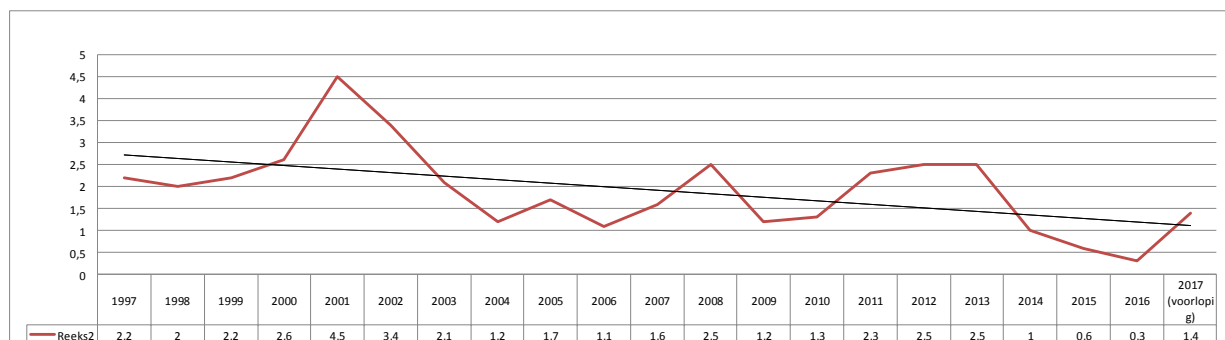
Parameters	MPG 2017-2020	Nieuw percentage
Rente	1,5%	1,5%
Externe kostenstijging	1,0%	1,5%
Interne kostenstijging	1,0%	1,5%
Kostenstijging verwerving	1,0%	1,5%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%	1,0%
Opbrengstenstijging overig	1,0%	1,5%

Rente

De concernrente is voor de komende jaren vastgesteld op 1,5%, gelijk met vorig jaar. De rente blijft hiermee ook de komende jaren laag. De rente is gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor de verdisconteringsvoet wordt volgens de aanbevelingen van de commissie BBV vastgesteld op 2%.

Kostenstijging

De inflatie (CPI) is volgens het CBS sterk gestegen vanaf 2016. In 2016 was de inflatie nog 0,3% in 2017 wordt deze geraamd op 1,4%. Ook voor 2018 wordt de inflatie geraamd op 1,4%. Hiermee komt de inflatie weer in de buurt van het gemiddelde van de afgelopen 15 jaar (namelijk 1,6%). Hiermee is een periode van drie jaar afgesloten waarin het inflatiecijfer lager ligt dan het meerjarig gemiddelde.



Bron: CBS

De belangrijkste prijsontwikkeling die van invloed zijn op de grondexploitaties zijn de prijzen van de grond, weg en waterbouw (GWW) en de bouwkosten.

De kosten van het bouw- en woonrijp (GWW) kennen ten opzichte van 2016 een zeer sterke stijging (5,1% volgens CBS) als gevolg van stijgende prijzen van brandstoffen, energietarieven en grondstoffen (olie). Dit is duidelijk een inhaaleffect op de drie voorgaande jaren waarbij de GWW-prijzen daalden. Gelet op de historische inflatie en de kostenindex voor grond-, water en wegenbouw, hanteren we de komende jaren een indexering van 1,5% bij de posten externe kostenstijging en verwervingskosten.

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen blijven stijgen. Volgens Bouwkostenkompas zijn de bouwkosten het afgelopen jaar circa 1,6% gestegen. Dit komt met name door stijging van brandkosten en materiaalkosten. De aanbestedingsindex is echter met 4,0% toegenomen het afgelopen half jaar (bron bouwkostenkompas). Inschrijvers voor bouwopdrachten rekenen dus met méér opslagen voor winst & risico én rekenen met hogere eenheidsprijzen. De verklaring daarvoor is de blijvend grote vraag naar nieuwbouw woningen, wat een prijsopdrijvend effect heeft. Dit heeft grote gevolgen op de grondprijzen zoals uit de volgende alinea blijkt.

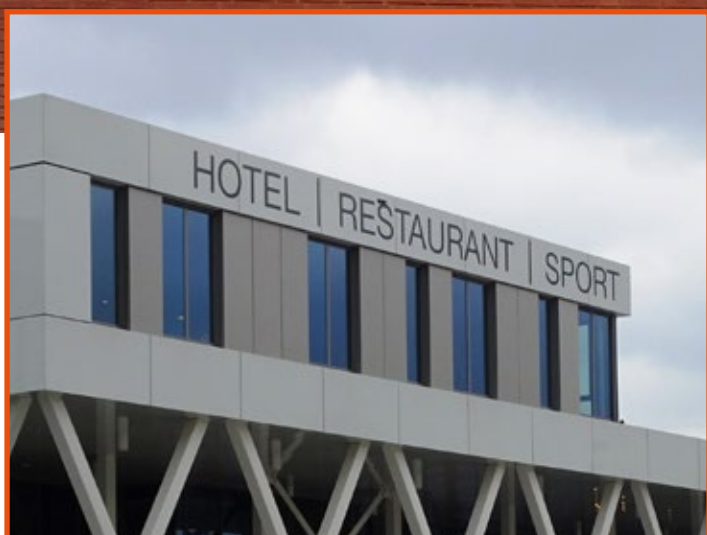
Opbrengstenstijging

De woningmarkt is in het begin van dit hoofdstuk aan bod gekomen. Hieruit blijkt dat ook in Oss de woningprijzen stijgen. Volgens het NVM zijn de woningprijzen vanaf juli 2016 met 5,9% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Ook in 2018 verwacht de ABN een stijging van 5%. Voor het bepalen van de grondprijsontwikkeling zijn ook de bouwkosten van belang. Volgens de aanbestedingsindex van Bouwkostenindexen.nl zijn de bouwkosten in dezelfde periode met 4% gestegen. Dit zou zich ook vertalen in een sterk stijgende grondprijs. Dit zijn echter cijfers die horen bij een sterk herstellende markt. Omdat de indexen invloed hebben op een langere scope lijkt het realistisch dat de grondprijzen vanaf 2018 weer de langjarige inflatiecijfers zullen volgen. Vanaf 2018 verhogen we daarom de grondprijzen voor woningbouw met 1,5 % per jaar, ten opzichte van 1% bij het MPG 2017-2020. Deze inflatiecorrectie wordt alleen toegepast voor de grondexploitaties waar geen (andere) afspraken zijn met ontwikkelaars.

Omdat deze stijgende lijn in grondprijzen nog niet zichtbaar is voor de bedrijventerreinen wordt hierbij nog rekening gehouden een behoudender inflatie van 1%. Dit is in lijn met het vorige MPG.

4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

4.1 Projectenoverzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het MPG 2017-2020. Met het in werking treden van de nieuwe BBV-regels, worden de voorbereidingskosten en strategische aankopen als IMVA en MVA op de algemene dienst gezet. Formeel maken ze dan ook geen deel meer uit van het grondbedrijf. Omdat we wel belast zijn met de projectvoering van deze plannen, staan ze nog wel op het projectenoverzicht.

- Spaander Straatsche Akkers (BIE): dit is een uitwerking van de gebiedsvisie Oss-Berghem. Op de voormalige parkeerplaats aan de Osseweg bestaat de mogelijkheid om één woning te realiseren. De locatie valt volgens de provinciale verordening Ruimte in het buitengebied. De woning mag dus alleen ontwikkeld worden als daar ook een ruimtelijke compensatie tegenover staat. Een deel van de ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied tussen Oss en Berghem en een deel van de groene omkadering van het sportpark worden betaald vanuit de bijdrage van deze woning.
- Oijense Zij Noord (IMVA): het gebied Oijenseweg-Spitsbergerweg-Westhaag staat op het punt om ontwikkeld te worden. De komende maanden gaan we het gebied stedenbouwkundig verder uitwerken en starten we met de ruimtelijke procedure. Er is ruimte voor ca. 200 woningen/kavels. Een deel van de woningen wordt weggezet als sociale huurwoning. Een deel worden vrije bouwkavels. Met een aantal ontwikkelaars hebben we afspraken gemaakt over de bouw van de projectmatige woningbouw. De verwachting is dat in 2018 het project wordt omgezet van IMVA naar BIE. Daar moet de gemeenteraad te zijner tijd nog een besluit over nemen.
- Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat: dit betreft een herontwikkelingslocatie in de wijk Schadewijk op de locatie van de voormalige praktijkschool De Singel en wijkgebouw Het Hageltje. Momenteel worden de kaders voor de herontwikkeling nader uitgewerkt. De kosten voor de planuitwerking en sloopwerkzaamheden worden voorlopig verantwoord op deze nieuwe IMVA. Als de kaders voldoende zijn uitgewerkt, wordt de IMVA als grondexploitatie (BIE) ter vaststelling aangeboden aan de Raad.
- Voormalig Belastingkantoor: sinds augustus is het voormalig belastingkantoor aan de Lievekamplaan 1 eigendom van de gemeente. Uit de komende periode volgt de planuitwerking voor dit pand. De uren met betrekking tot verdere planuitwerking worden geboekt op de IMVA. De aankoop van het pand en de beheerskosten vallen buiten het grondbedrijf en worden als MVA op de balans verantwoord. Dit betreft regulier vastgoedbeheer. Als er concrete herontwikkelingsplannen zijn worden deze aan de raad voorgelegd en wordt er een grondexploitatie (BIE) geopend.
- Eind 2017 gaan we de projecten Verlengde De Run en Restcomplex Industrierterreinen afsluiten. Dit verwerken we in het MPG.

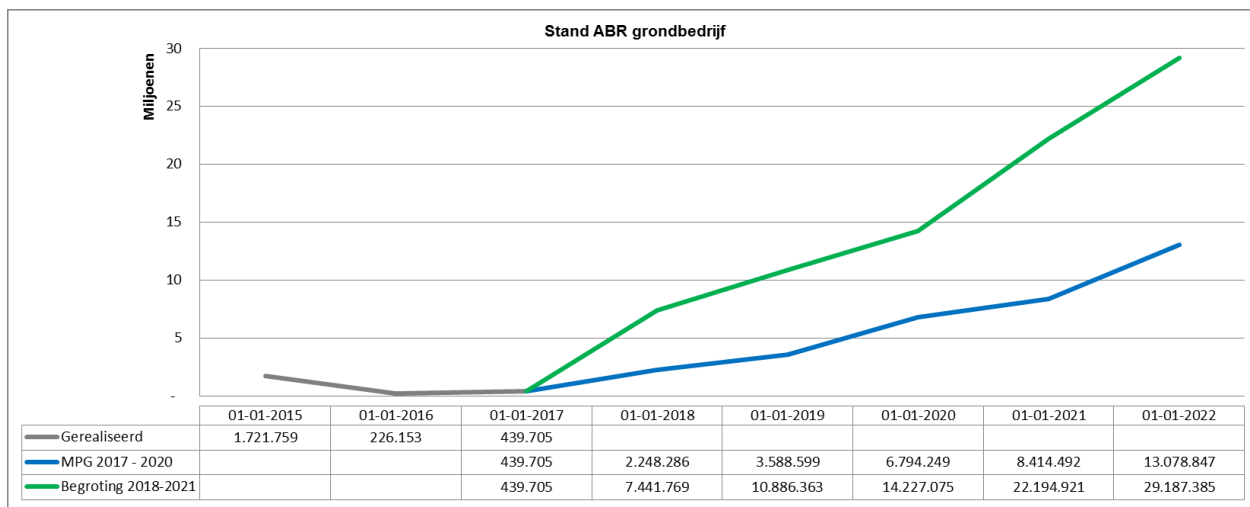
	61905 IMVA - herstructurering	61905 IMVA - woningbouw	61905 IMVA - industrierterreinen
IMVA	80260 V&D-locatie 80410 Schaepskooi 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat 80440 Voormalig belastingkantoor 82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen	80530 Oijense Zij Noord	80710 Binnenhaven Elzenburg 80680 Heesch-West
	62401 herstructureringsplannen	62201 woningbouwcomplexen	62302 industrierterreinen
BIE	80110 Bergoss 80120 Koornstraat-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 80420 Spaander Straatsche Akkers	80620 De Geer Oost/Zuid 80630 Vorstengrafdonk 80660 De Bulk 2-3 80690 Danenhoef Zuid 80790 Restcomplex industrie

Wijzigingen tov MPG 2017		
80420	Spaander Straatsche Akkers	Nieuwe BIE (per 1-9-2017)
80430	Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	Nieuwe IMVA
80440	Voormalig belastingkantoor	Nieuwe IMVA
80530	Oijense Zij Noord	Nieuwe IMVA

Nb. De beheerscomplexen hebben we niet opgenomen in deze tabel. Deze worden in 2018 overgezet naar de Algemene Dienst.

4.2 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de ABR van het grondbedrijf. De blauwe lijn is de raming in het vastgestelde MPG. De groene lijn betreft de bijgestelde raming voor de begroting. Het is duidelijk dat de verwachtingen een stuk positiever zijn. Hieronder volgt de verklaring. In bijlage III staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop de ABR is gebaseerd.



Op 1 januari 2017 bedraagt de stand van de ABR € 439.705 positief. Per 1-1-2018 is de verwachting dat deze uit komt op € 7,44 mln. positief. Dit is fors hoger dan de prognose uit het vastgesteld MPG (€ 2,25 mln.). Ook de komende jaren stijgt de ABR tot een stand van € 29,2 mln. op 1-1-2022.

Dit alles wordt niet veroorzaakt door autonome ontwikkelingen binnen de verschillende complexen maar door een nieuwe methode van winstnemingen. Deze methode resulteert **niet in meer** winstnemingen over de gehele looptijd. Wel mogen we volgens deze methode **eerder** winst nemen. In paragraaf 4.3 wordt deze nieuwe methode verder toegelicht.

4.3 Veranderingen verloop ABR

De komende jaren verwachten we een forse stijging van de ABR. Deze stijging komt niet door verbeteringen van de plannen, maar door eerdere winstnemingen bij zowel de woningbouw-complexen als bij de bedrijventerreinen. Dit is het gevolg van de nieuwe regels van het BBV.

Nieuwe methode winstnemingen

In het verleden was er onduidelijkheid over hoe en wanneer de verwachte en gerealiseerde winst genomen moet worden. De commissie heeft in het nieuwe BBV een duidelijk standpunt ingenomen: je mag geen winsten nemen als die nog niet gerealiseerd zijn, maar je moet winst nemen als daar sprake van is. Oppotten naar het einde toe mag niet meer. Uiteraard moet er wel voldoende zekerheid zijn over het verdere verloop van de grondexploitatie.

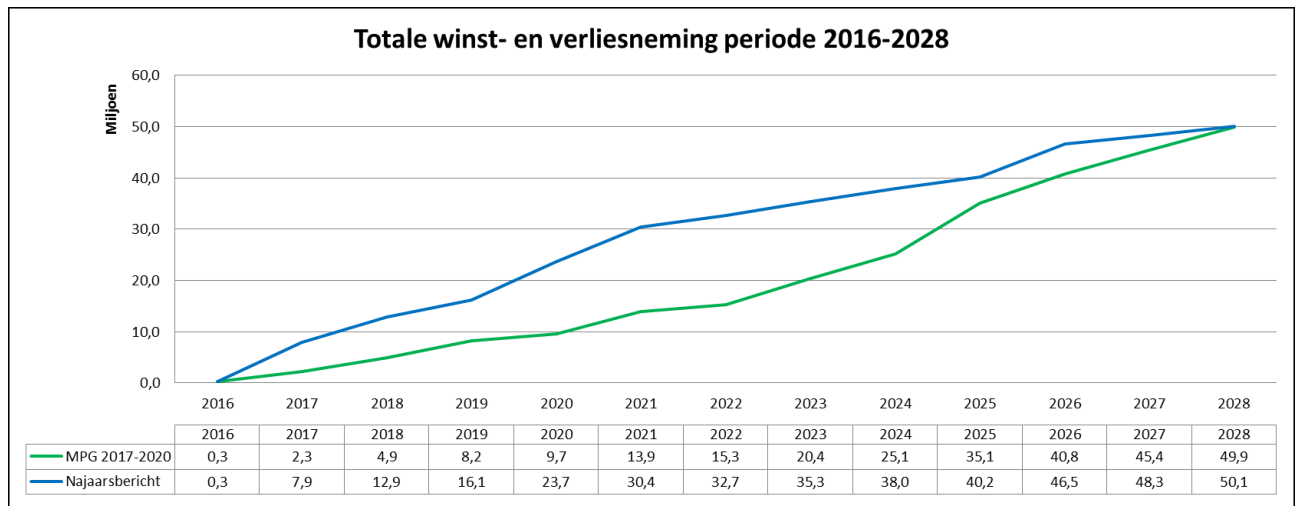
Op grond van de notitie Grondexploitaties 2016 van de commissie BBV moet winst genomen worden op basis van het zogenoemde principe van "percentage of completion (POC)". Bij deze rekenmethode ga je uit van de reeds gerealiseerde kosten ten opzichte van de nog te maken kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten ten opzichte van de nog te realiseren opbrengsten. Dit percentage is de basis van het percentage wat je aan winst mag nemen van de gerealiseerde inkomsten. In principe mag je 100% van het berekende percentage aan winst nemen in een exploitatie. Zekerheidshalve hebben wij er voor gekozen om maximaal 85% van dit percentage als winst te nemen.

Stel: bij een project hebben we dit jaar 52% van alle kosten gemaakt. Verder hebben we 35% van alle opbrengsten ontvangen. Volgens de POC-methode nemen we dan $52\% \times 35\% \times 85\%$ van de te verwachten winst als tussentijdse winstneming. In deze berekening is dat voor dit jaar 15,5% van de verwachte winstneming. Als het percentage het volgende jaar op 20% uitkomt, nemen we het verschil tussen de 15,5% en 20% als tussentijdse winstneming.

De nieuwe methode leidt overigens niet tot een hogere winstneming, alleen tot een eerdere winstneming. De hierna volgende grafiek geeft aan hoe de winst- en verliesneming de komende 10 jaar verliep volgens de oude methode van winstneming (MPG 2017-2020) en de nieuwe methode (Najaarsbericht 2018-2021). De lijn geeft het cumulatieve verloop aan van de winstneming.

Uitgaande van de huidige grondexploitaties hebben we tot 1-1-2028 nog € 50 miljoen aan totale winst te nemen. Dat bedrag blijft hetzelfde. Nu komt de winst met name in de eerste jaren binnen en daarna geleidelijker over de resterende periode.

De grootste bijdrage wordt daarin geleverd vanuit het project Vorstengrafdonk. Omdat deze onduidelijkheid er in het verleden wel was is er bij het complex Vorstengrafdonk enkele jaren geen winstneming meer geraamd. Deze terughoudendheid is nu niet meer toegestaan. Dit jaar nemen we dan al een aanzienlijke winst bij dit plan.



ABR naar de toekomst toe – kanttekeningen

De ABR stijgt de komende jaren fors. Dit maakt dat we mogelijk winsten kunnen afroemen vanuit het grondbedrijf naar de algemene dienst. Toch zien wij nog geen mogelijkheden hiervoor bij de jaarrekening 2017. Dit komt door de volgende zaken.

Nieuwe werkwijze risicomanagement

De wijziging van het BBV maakt dat we anders moeten omgaan met het risicomanagement. Dit heeft gevolgen voor de hoogte van de risicovoorzieningen en daarmee op de hoogte van de ABR. Met de invoering van het nieuwe BBV is het niet meer toegestaan om in de grondexploitaties ruimte te reserveren om risico's op te vangen (post 'onvoorzien'). Deze risico's dienen nu binnen de ABR opgevangen te kunnen worden. Hierdoor zal de minimale risicodekking verhoogd moeten worden. We zijn nu bezig met het opstellen van een raadsvoorstel. Dit voorstel verwachten we begin 2018 verder in procedure te kunnen brengen. In paragraaf 5.2 gaan we hier verder op in.

Verloop is theoretische berekening

Het verwachte eindsaldo is gebaseerd op de huidige inschattingen voor de verkoop van de gronden. Pas bij de jaarrekening kunnen we definitief aangeven wat er is verkocht.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

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 de programmabegroting 2018 nog geen Vennootschapsbelasting hoeven te betalen. In het voorjaar van 2018 moet de gemeente aangifte doen over het boekjaar 2016. Daarna zal ook het standpunt van de inspecteur duidelijk worden over een aantal discussiepunten.

Bijdragen MFA Lith

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.

Overige verschillen ABR (MPG – Najaarsbericht)

Verschillen in de projecten

In het onderstaande overzicht geven we de grootste verschillen (groter dan € 75.000) aan ten opzichte van het vastgestelde MPG. Positief is een beter resultaat ten opzichte van het MPG. Negatief is een slechter resultaat dan waarvan is uitgegaan bij het MPG.

- *80140 Elzeneindlocatie Slowcare (circa € 854.000 positief)*
Het project betreft een nieuwe invulling van de voormalige Elzeneind school. Hier komt een autonome, kleinschalige en duurzame woonvoorziening met dagbesteding die plaats biedt aan 24 bewoners met een meervoudige beperking. Inmiddels is de koop- en realisatieovereenkomst getekend en heeft de gemeente de gronden en voormalige school in erfpacht uitgegeven aan de Stichting Slowcare. Het exploitatieresultaat verbetert met circa € 854.000 omdat de Stichting Slowcare substantieel meer grond afneemt dan voorzien en de boekwaarde van de panden (ad 398.000) in het verleden geheel zijn afgeboekt
- *80310 Piekenhoef (circa € 343.500 positief, verdeeld over de looptijd van het project)*
Bij het plan Piekenhoef verwachten we een hogere winst te halen. Dit is vooral het gevolg van een hogere verkoopopbrengst bij de particuliere woningbouw. De huidige markt maakt dat we, conform de mogelijkheden in het grondprijsbeleid, de kavels positief kunnen herwaarderen. Op die manier sluiten we beter aan op de huidige marktwaarde. Als gevolg van de wijziging van de wijze van winstneming, mogen we in 2017 geen winst nemen. Dat heeft gevolgen voor de boekwaarde en daarmee op de rentekosten.
- *80330 Wilgendaal (€ 80.500 negatief, verdeeld over de looptijd van het project)*
Het plan Wilgendaal sluit, naar verwachting, € 80.500 minder positief. Dit is het gevolg van een herberekening van de risico's in het project. De hogere opbrengst als gevolg van het hoger inschatten van de opbrengstenstijging wordt gecompenseerd door een hogere rentelast en de hogere kostenstijging.
- *80620 De Geer oost-zuid (circa € 501.500 negatief, verdeeld over de looptijd van het project)*
Bij het plan De Geer vindt een cumulatie plaats van meerdere effecten die elkaar versterken. Ten eerste hebben we de opbrengststijging voor 2018 verlaagd naar 0% (nadeel ca. € 0,1 miljoen). Verder hebben we voor een aantal percelen de grondprijs aangepast (nadeel ca. € 0,3 miljoen). Dit alles heeft een effect op de rente. Die rente stijgt daardoor met ca. € 0,1 miljoen.
- *80630 Vorstengrafdonk (circa € 700.000 negatief, verdeeld over de looptijd van het project).*
In de exploitatie van Vorstengrafdonk is een aantal posten veranderd. Ten eerste is er € 1,3 miljoen vrijgevallen bij het budget van bouw- en woonrijp maken. Dit geld was nog gereserveerd voor werkzaamheden. Die kosten hoeven niet meer gemaakt te worden. Daarnaast is de opbrengstenstijging voor 2018 verlaagd naar 0%. Dit scheelt € 0,56 miljoen over de totale looptijd van het project. Verder kan genoemd worden een lagere grondopbrengst van € 0,2 miljoen als resultaat van gevoerde verkooponderhandelingen. Daarnaast zijn de rentekosten ca. € 1,2 miljoen hoger door (met name) de gewijzigde winstneming in dit project. Bij de vorige exploitatie was nog geen winstneming volgens de POC-methode gecalculeerd maar aan het einde van het project.

Afsluiten grondcomplexen

De projecten Restcomplex industrieterreinen (80790) en Verlengde De Run (82320) sluiten we eind 2017 af. Dit is eerder dan gepland. Hierdoor kunnen we de winst al in 2017 nemen. Dit heeft een voordeel voor de stand van de ABR op 1-1-2018. Het gaat hier om het eerder nemen van winsten, niet om hogere winsten. Voor het restcomplex geldt dat dit systeem niet meer mag onder het nieuwe BBV. De gronden worden overgezet naar de beheersgronden. Als in de toekomst deze restpercelen worden verkocht, worden de inkomsten rechtstreeks toegevoegd aan de ABR.

Verhoging reserve programmaprojecten (€ 130.000 negatief)

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. Deze kosten vallen naar verwachting € 130.000 hoger uit dan voorzien in het MPG.

De rest ramen we jaarlijks ter dekking van plankosten voor nieuwe plannen (status IMVA). Voor 2017 gaat het om de kosten van de Oijense Zij Noord en het gemeentehuis Geffen. Vooralsnog gaan we uit dat het geraamde bedrag voldoende is voor het dekken van de kosten.

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 93.500 negatief)

In het verleden namen we een verlies in een exploitatie direct als we die verwachtte. Dat mag niet meer volgens de regels van het BBV. Verliezen moeten worden genomen in het jaar dat ze zich voordoen. Hiervoor moet het grondbedrijf een voorziening treffen. We verwachten een beperkt hoger verlies bij de complexen Megen-Zuid, Centrumplan Lith en Talentencampus. Dit is vooral het gevolg van een vertragings van de projecten. Dit heeft een direct rentegevolg.

Verhoging reserve planeconomische risico's (€ 90.650 negatief)

Projectrisico's dekken we af vanuit de te verwachten winsten in de complexen. Als er niet (voldoende) winst in het project te verwachten is, dan dekken we de extra lasten af met de reserve planeconomische risico's. Bij een aantal projecten neemt het risico beperkt toe of hebben we ze anders in de tijd geplaatst. Dit maakt dat we de reserve beperkt moeten ophogen ter dekking van de risico's.

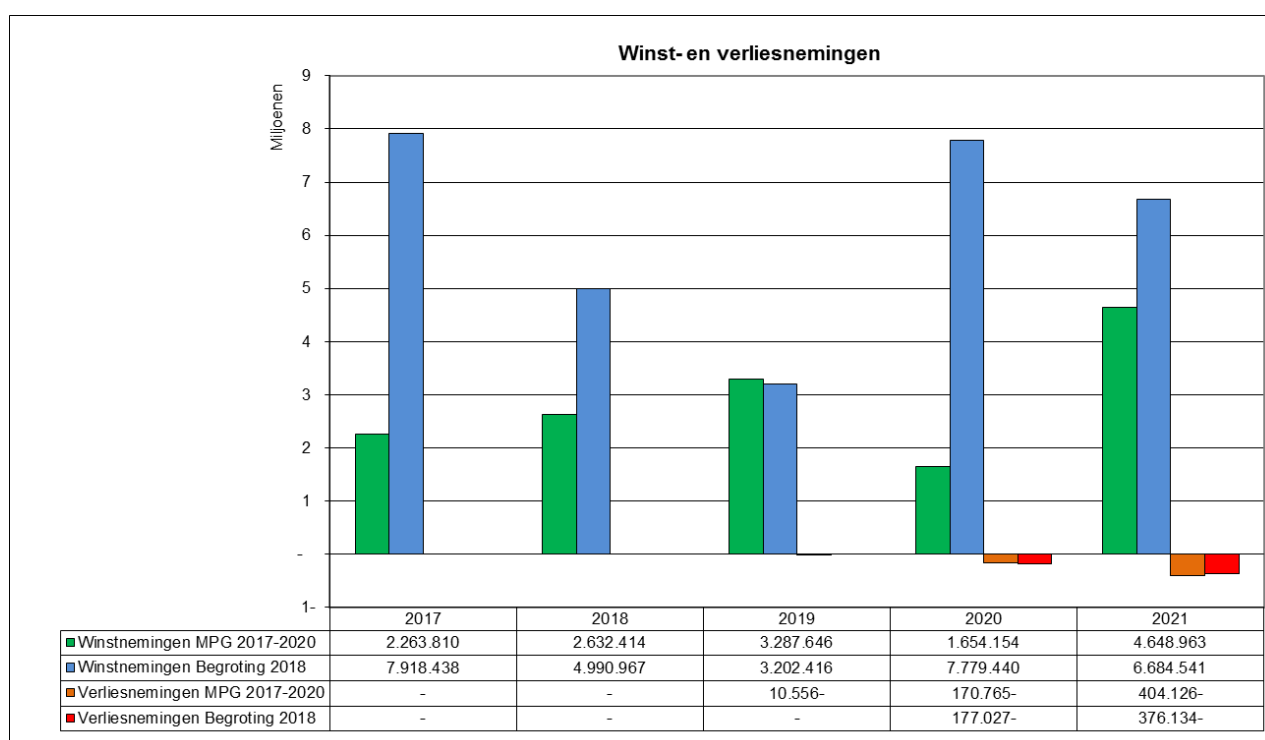
Beheerscomplexen (€ 147.000 negatief, eenmalige uitgave)

In het verleden werden alle beheersgronden beheert vanuit het Grondbedrijf. De opbrengsten en kosten kwamen ten laste van de ABR. De beheersgronden en daarmee samenhangende kosten en opbrengsten (o.a. ambtelijke uren) worden overgenomen door de Algemene Dienst. Dit jaar hebben we nog beperkt kosten. Vanaf 2018 hebben we geen lasten meer te dekken vanuit de ABR.

4.4 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Winst en verliesnemingen in de komende planperiode

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2017-2021 binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



Verliesvoorziening

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. Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties, maar vormen we een voorziening te verwachten exploitatieverliezen. Deze voorziening wordt gevoed vanuit de ABR.

5

Risicomanagement



Nu in verhuur
Horzak: 34 luxe vrije sector woningen



www.hureninhorzak.nl

De project wordt uitgevoerd door:
syntrus | **schynea**
real estate & finance

Is opgeleid van:
BPL | **Bouwen en Planen**
Bouwen en Planen is een onderdeel van de Landbouw

5 Risicomanagement

5.1 Risico's en voorzienbare verliezen – huidige situatie

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 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 (vijf 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 afroaming mogelijk is

Om te bepalen of er winstafroming vanuit de ABR naar de algemene dienst mogelijk is, volgen we onderstaande stappenplan.

- 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.

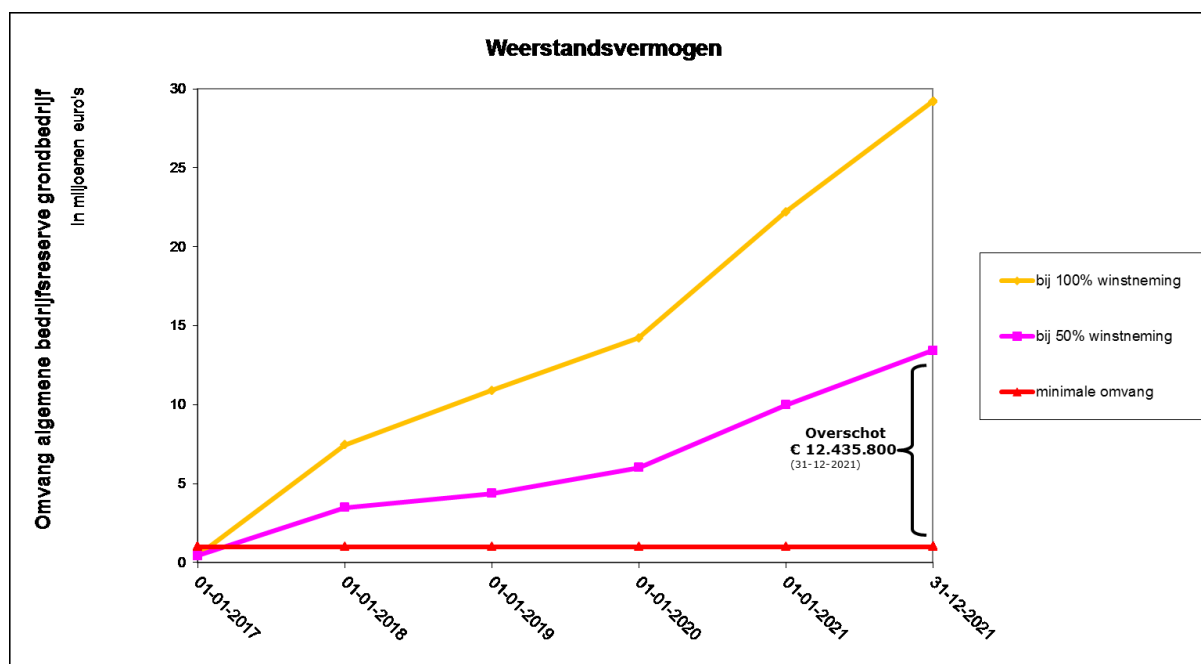
Samenvattend stappenplan



Conclusie

Voor een goed functionerend grondbedrijf, is er een minimale dekkinggraad 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).

De ABR komt in 2021 uit op een bedrag van € 29,2 miljoen. Om het weerstandsvermogen te bepalen en te bekijken of er sprake kan zijn van afroaming van de ABR naar de Algemene Dienst hebben we het niveau bepaald op basis van het meest negatieve scenario. Op basis daarvan zou de ABR in 2021 uitkomen op € 13,4 miljoen. Dat is dus € 12,4 miljoen boven de minimale omvang. Indien de geprognosticeerde winstnemingen gerealiseerd worden kan in 2021 dus € 12,4 miljoen winstafroming plaatsvinden. In paragraaf 4.3 hebben we aangegeven 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 1-1-2018	MPG 2017-2020	Verwachting bij Programma-begroting 2018-2021	Verschil Begroting – MPG 2017
Grondexploitaties (BIE)	1.180.382	1.271.028	90.646 hoger

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, nemen de projectrisico's ten opzichte van het MPG 2017-2020 toe. De belangrijkste wijzigingen met betrekking tot risico's zijn:

- Centrumplan Berghem: het risico neemt toe. Er is een kans dat bij een deel van het plangebied een lagere grondopbrengst gerealiseerd kan worden.
- Megen Zuid: in het westelijke plandeel zijn resten gevonden van oude funderingen. De kans is aanwezig dat er in dit plandeel nog meer vervuilingen aangetroffen worden.
- De Kolk: Dit project is toegevoegd aan de projectenlijst. De risico's betreffen mogelijke planschade, mogelijke extra vervuiling (teerhoudend asfalt), mogelijke kosten als gevolg van het verplaatsen van op het terrein aanwezige nutsvoorzieningen.

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 1-1-2018	MPG 2017-2020	Verwachting bij Programma-begroting 2018-2021	Verschil Begroting - MPG
Voorziening programmaprojecten	1.641.447	1.771.447	130.000 hoger

Voor 2017 gingen we in het MPG uit van een kostenpost van € 250.000 voor de herontwikkeling van het centrum in Oss. De verwachting is dat we meer geld daar voor nodig hebben. Deze post is opgehoogd met € 130.000.

Recent zijn we gestart met de projecten Oijense Zij Noord, Gemeentehuis Geffen en het voormalige belastingkantoor. Deze plannen vallen onder de categorie IMVA. De plankosten worden gedekt via deze voorziening, indien de plannen geen doorgang vinden. Indien een plan wel doorgang vindt, mogen de reeds gemaakte plankosten worden overgenomen in de GREX.

5.2 Aanpassing risicomanagement

We willen ons huidige systeem van risicomanagement gaan aanpassen. Dit doen we om de volgende redenen.

Binnen de regels van het nieuwe BBV mogen we nog maar een beperkt aantal posten opnemen in de grondexploitaties. Alleen kostenposten die staan opgenomen in de kostensoortenlijst (Besluit ruimtelijke ordening) mogen opgenomen worden. In het verleden hadden we in iedere grondexploitatie een post 'onvoorzien' opgenomen. Dat mag niet meer. Ook mogen we in een exploitatie niet meer doen aan fondsvorming. Tot slot mogen we geen kosten in een exploitatie opnemen die betrekking hebben op een ander gebied. Het schrappen van deze posten maakt dat de grondexploitaties positiever sluiten. De risico's moeten we echter nog wel opvangen. Dat doen we nu nog niet voldoende.

In het huidige systeem is de risicobeheersing verdeeld over meerdere posten: De projectrisico's worden deels ingehouden op de winstverwachting en deels gedekt in een reserve. De conjuncturele risico's worden gedekt in de ABR. Verwachte verliezen in de projecten worden ook weer uit de ABR gehaald. Doordat we de verwachte projectrisico's bij positieve projecten afhalen van de winstverwachting, levert dat weer een ander risicoprofiel op bij de berekening van de conjuncturele risico's. Het grootste nadeel van dit systeem is, is dat niet in één oogopslag gezien kan worden wat ons risicoprofiel is. Je moet uit meerdere tabellen en berekeningen de benodigde informatie halen.

Tot slot leidt de berekening dat we toch te weinig geld reserveren voor het geval dat een risico zich voordoet. Als voorbeeld hiervoor het volgende. Als we in een exploitatie 3 keer een risico inschatten van € 100.000 met een kans van 25% dat zich dit risico ook voor gaat doen, zetten we nu € 75.000 apart. Zou echter één van die risico's zich voordoen, dan hebben we niet voldoende middelen opzij gezet om dit te dekken.

Ontwerp nieuwe situatie

Het plan is om alle risico's samen te voegen in één berekening voor het bepalen van het risicoprofiel en het weerstandsvermogen. De berekening wordt dan als volgt:

Winstverwachting – (Marktrisico's + projectspecifieke risico's) = benodigd risicovermogen

- Marktrisico's: De marktrisico's bepalen we op basis van de volgende parameters: 0,5% rentestijging, 1 jaar uitgifte vertraging en 5% opbrengstendaling.
- Projectspectifieke risico's: De projectspectifieke risico's bepalen we samen met de projectleider, en zetten we vervolgens uit in een Monte Carlo berekening. Het resultaat van deze berekening (84% betrouwbaarheidsinterval) nemen we mee in het bepalen van het weerstandsniveau.
- Winstverwachting: We nemen alle winst mee bij de projecten. We gaan dus niet op voorhand een deel van de winst reserveren voor de mogelijke risico's.
- Benodigd risicovermogen: De ABR moet minimaal dit bedrag kunnen dragen, waarbij het minimumniveau van de ABR altijd € 1,0 miljoen bedraagt. Omdat we alle risico's gaan samenvoegen, wordt de huidige reserve planeconomische risico's toegevoegd aan de ABR.

Voordeel van een Monte Carlo simulatie

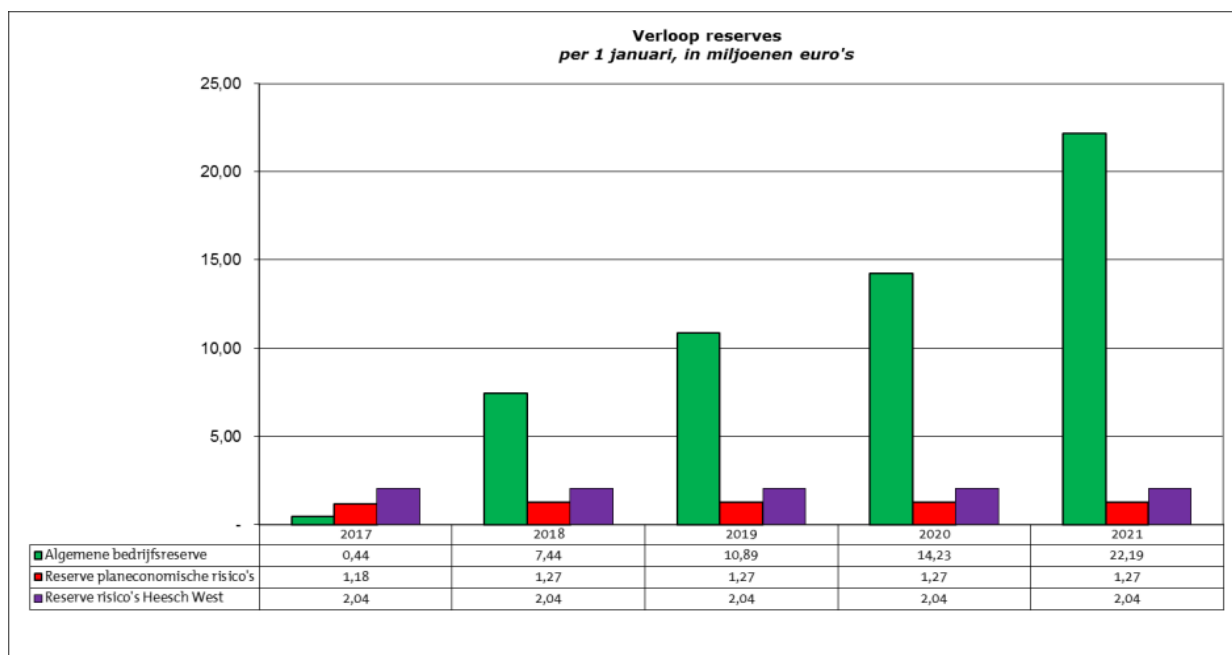
De Monte Carlo simulatie is een simulatietechniek waarbij een fysiek proces niet één keer maar vele malen wordt gesimuleerd, elke keer met andere startcondities. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft.

De Monte-Carlomethode wordt meestal toegepast in situaties waarin het resultaat van een enkele simulatie niet voldoende representatief is in verband met de in werkelijkheid te verwachten variatie van (of onzekerheid met betrekking tot) de startcondities.

We zijn momenteel bezig met de verdere uitwerking van deze nieuwe methode van risicomanagement op basis van de Monte Carlo simulatie. We verwachten de nieuwe methode in de eerste helft van 2018 aan de gemeenteraad voor te kunnen leggen.

5.3 Reserves

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2017 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2017. De standen voor de jaren 2018 tot en met 2021 zijn een inschatting. Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



ABR

Deze reserve vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf en dient om conjuncturele risico's op te vangen. Conjuncturele risico's zijn algemeen van aard en hebben betrekking op de gehele projectenportefeuille. 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.

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 € 2,04 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.

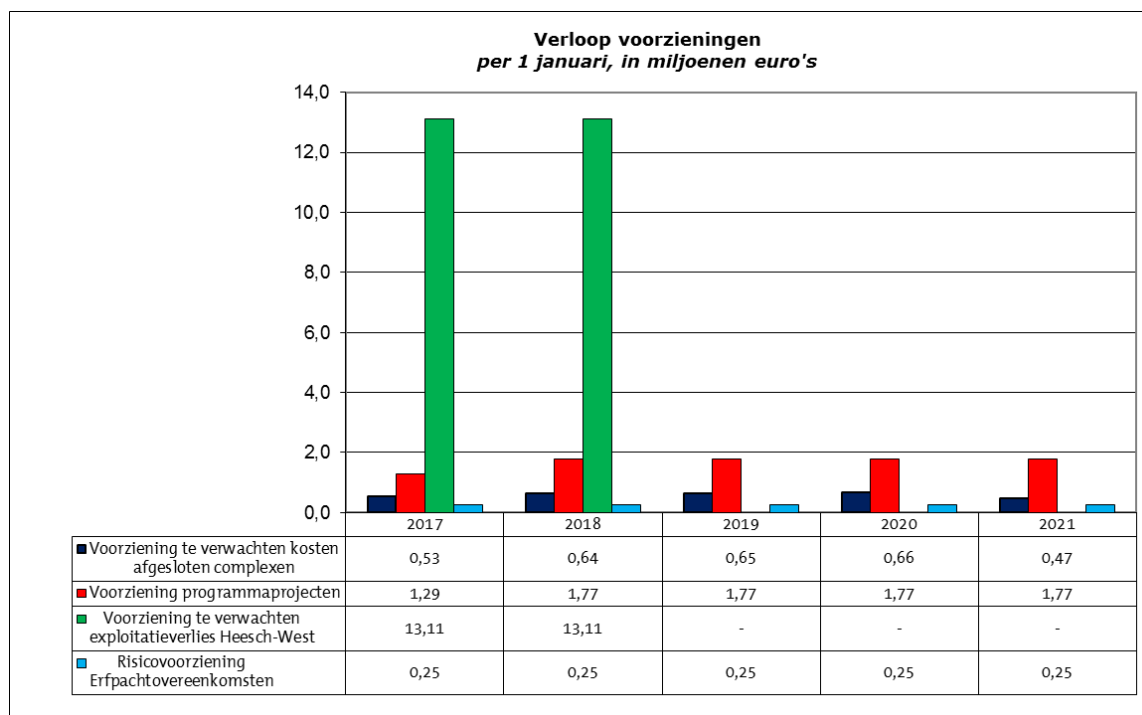
Reserve planeconomische risico's

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.

5.4 Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2017 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2017. De standen voor de jaren 2018 tot en met 2021 zijn een inschatting. Het verloop van de voorzieningen is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I treft u een specificatie aan van de reserves en voorzieningen.



Voorziening 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.

Voorziening programmaprojecten

Projectrisico's bij IMVA's 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.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch-west

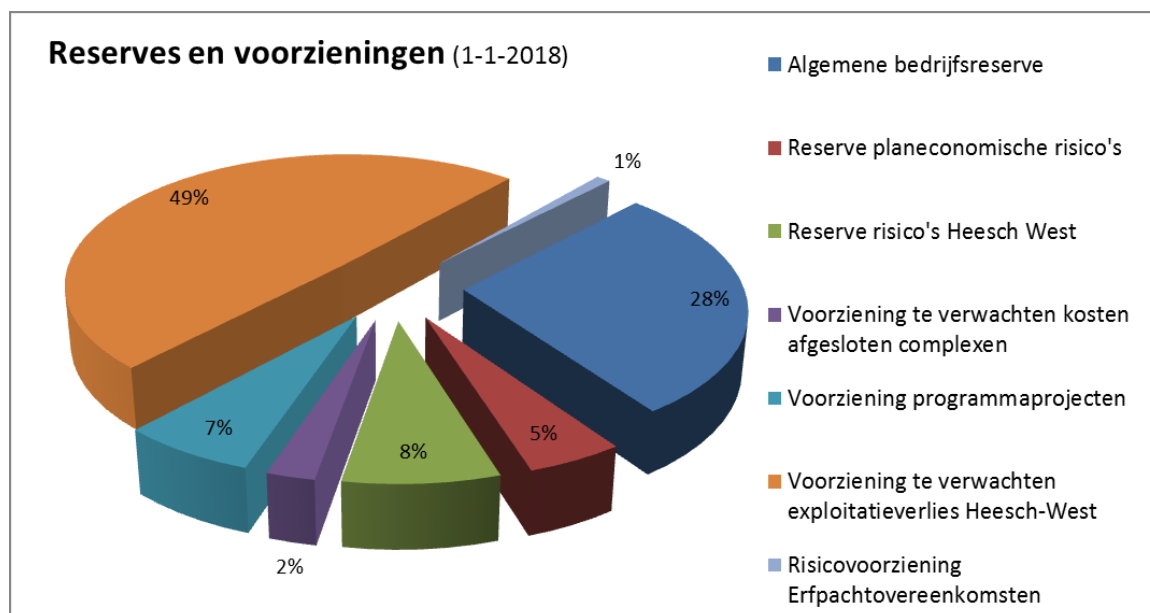
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch-west op te vangen. Uitgaande van de huidige planning, dragen we deze voorziening eind 2018 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-west

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.

5.5 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 56% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. Dit is niet het gevolg van een lagere reserve/voorziening, maar vooral het gevolg van de stijging van de ABR.



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. Dit 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. In het voorjaar presenteerde de gemeente zich op het woonevent. Geïnteresseerden kregen informatie over de drie belangrijkste thema's van wonen in Oss: duurzaamheid, verkoop van bestaande woningen en de nieuwbouwprojecten en levensloop bestendig bouwen. Dit event was een succes.

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.

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 grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbeleid voor ruimtelijk Gemeente Oss beleid heeft. Grondprijnsbeleid is immers geen doel op zich en moet ruimtelijke ontwikkelingen niet frustreren, noch impliciet subsidiëren.

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

- Uitgangspunt 1: functioneel grondprijnsbeleid. 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.

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

Verloop reserves en voorzieningen



Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen

Verloop reserves en voorzieningen 2016-2020		2016			2017			2018			2019			2020			2021			
		beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																				
1	Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./72095)	226.153	3.279	210.273	439.705	6.596	6.995.468	7.441.769	111.627	3.332.967	10.886.363	163.295	3.177.416	14.227.075	213.406	7.754.440	22.194.921	332.924	6.659.541	29.187.385
	1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw			428.117-			1.287.611			2.396.823			1.068.234			882.023			3.800.533	
	1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie			714.818			6.630.827			2.594.144			2.134.182			6.897.417			2.884.008	
	1.3 - Verliesnemingen woningbouw						-			-			-			207.294-			-	
	1.4 - Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			533.737-			93.499-			-			-			207.294			-	
	1.5 - Uitname tbv (structurele kosten) reserve strategische aankopen			21.650-			86.825-			-			-			-			-	
	1.6 - Bijstelling reserve planeconomische risico's			29.653-			90.646-			-			-			-			-	
	1.7 - Bijstelling voorziening "programma"-projecten			250.320-			480.000-			-			-			-			-	
	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-			147.000-			-			-			-			-	
	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-			25.000-			25.000-			25.000-			25.000-			25.000-	
	1.16 - Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit) (in 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000)									1.190.000-										
	1.17 Bijdrage Algemene Dienst tbv afboeking sheddaken Bergoss			860.101																
	118 Ontrekking t.b.v. de realisatie van de brandweerkazerne									443.000-										
	Totaal bedrijfsreserves	226.153	3.279	210.273	439.705	6.596	6.995.468	7.441.769	111.627	3.332.967	10.886.363	163.295	3.177.416	14.227.075	213.406	7.754.440	22.194.921	332.924	6.659.541	29.187.385
Overige reserves																				
2	Reserve strategische aankopen (0720.7722./72134)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
	2.1 - (Tussentijdse) winstnemingen grondexploitaties industrie			-			-			-			-			-			-	
	2.2 - (Stelpost) strategische aankopen incl. exploitatiekosten			21.650-			86.825-			-			-			-			-	
	2.3 - Bijdragen van de algemene bedrijfsreserve			21.650			86.825			-			-			-			-	
3	Reserve planeconomische risico's (0720.7722./72133)	1.305.155		124.773-	1.180.382		90.646	1.271.028		-	1.271.028		-	1.271.028		-	1.271.028		-	1.271.028
	3.1 - Bijstelling MPG 2017			124.773-			90.646													
4	Reserve risico's Heesch West (0720.7722./72186)	2.742.001		699.796-	2.042.205		-	2.042.205		-	2.042.205			2.042.205			2.042.205			2.042.205
	4.1 - Overheveling naar voorziening risico's Heesch West			699.796-																
	Totaal overige reserves	4.047.156		824.569-	3.222.587		90.646	3.313.233		-	3.313.233		-	3.313.233		-	3.313.233		-	3.313.233
Voorzieningen																				
5	Voorziening 'programma'-projecten (0710./7710./72156)	1.041.127		250.320	1.291.447		480.000	1.771.447		-	1.771.447		-	1.771.447		-	1.771.447		-	1.771.447
	5.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			250.320			480.000			-			-			-			-	
6	Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./71146)	-		533.737	533.737	10.675	93.499	637.910	12.758	-	650.669	13.013	-	663.682	13.274	207.294-	469.662	9.393	-	479.055
	6.1 - Talentencampus			366.029			69.223													
	6.2 - Centrumplan Lith			157.760			11.097									182.541-				
	6.3 - Megen Zuid			9.947			13.179									24.753-				
7	Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./72158)	5.605.794		7.500.000	13.105.794		-	13.105.794		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									13.105.794-										
8	Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./71136)	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000		-	250.000			250.000			250.000
	8.1 - Bijstelling MPG 2015																			
	Totaal voorzieningen	6.896.922		8.284.057	15.180.979	10.675	573.499	15.765.152	12.758	13.105.794-	2.672.116	13.013	-	2.685.129	13.274	207.294-	2.491.109	9.393	-	2.500.502
ondbedrijf		11.170.231	3.279	7.669.761	18.843.271	17.270	7.659.613	26.520.155	124.385	9.772.827-	16.871.712	176.309	3.177.416	20.225.438	226.680	7.547.146	27.999.263	342.317	6.659.541	35.001.121

Bijlage II

Besluitenlijst



Bijlage II Besluitenlijst

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

3. Akkoord te gaan met de volgende parameters:

Parameters	Nieuwe Percentage
Rente	1,5%
Externe kostenstijging	1,5%
Interne kostenstijging	1,5%
Kostenstijging verwerving	1,5%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%
Opbrengstenstijging overig	1,5%

4. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Spaanderstraatsche Akker. De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.

Bijlage III

Cijfers op projectniveau

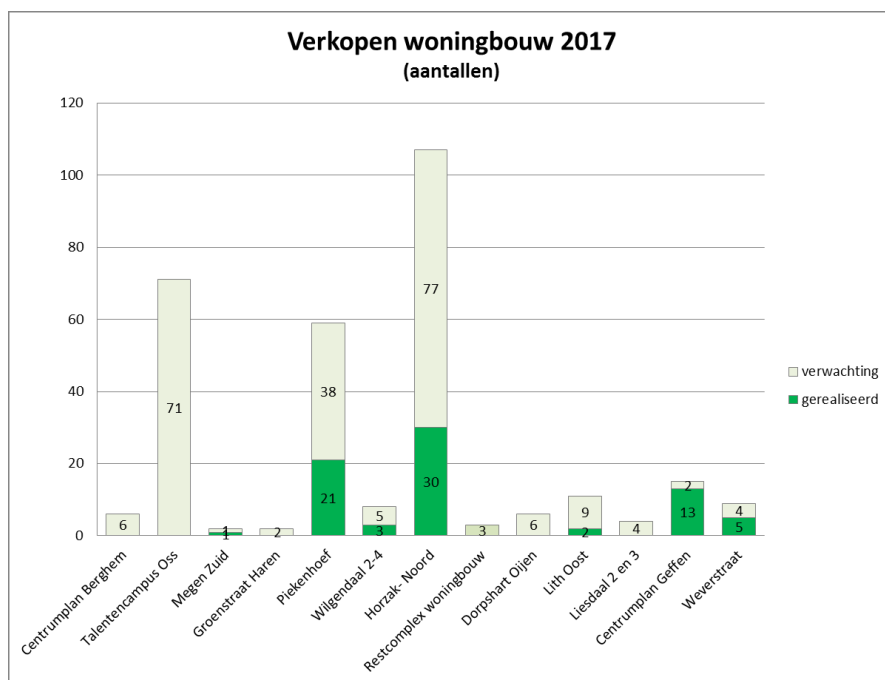


Bijlage III cijfers op projectniveau

Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de eerste 7 maanden van 2017 en de prognose voor de volgende 5 maanden van 2017 per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2017 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

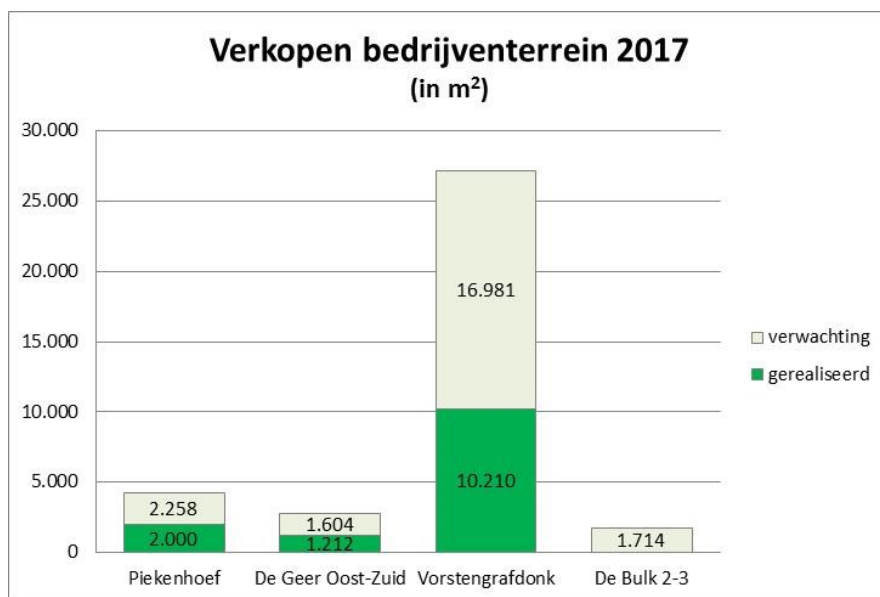
		gerealiseerd	verwachting	Totaal Begroting	prognose MPG 2017	verschil
80190	Centrumplan Berghem		6	6	6	0
80200	Talentencampus Oss		71	71	71	0
80220	Megen Zuid	1	1	2	5	-3
80230	Groenstraat Haren		2	2	3	-1
80310	Piekenhoef	21	38	59	27	32
80330	Wilgendaal 2-4	3	5	8	8	0
80520	Horzak- Noord	30	77	107	82	25
80590	Restcomplex woningbouw		3	3	2	1
81140	Dorpshart Oijen		6	6	6	0
81400	Lith Oost	2	9	11	11	0
81420	Liesdaal 2 en 3		4	4	4	0
82110	Centrumplan Geffen	13	2	15	14	1
82330	Weverstraat	5	4	9	5	4
totaal		75	228	303	244	59



Details verkopen – Industriegrond

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bedrijfsgrond van de eerste 7 maanden van 2017 en de prognose voor de volgende 5 maanden van 2017 per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2017 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

		gerealiseerd	verwachting	Totaal Begroting	prognose MPG 2017	verschil
80310	Piekenhoef	2.000	2.258	4.258	4.258	0
80620	De Geer Oost-Zuid	1.212	1.604	2.816	15.218	-12402
80630	Vorstengrafdonk	10.210	16.981	27.191	32.000	-4809
80660	De Bulk 2-3		1.714	1.714	3.198	-1484
totaal		13.422	22.557	35.979	54.674	-18.695



Details boekwaarde

De onderstaande tabel geeft het verloop van de boekwaardeverloop weer bij de projecten in de periode 2017-2022. De boekwaarde is een goede indicatie van de risico's die je loopt bij een project. Bij een aantal projecten hebben we een negatieve boekwaarde (min-bedrag). In dat geval zijn er bij dat project tot dat moment minder kosten gemaakt dan dat er inkomsten zijn. In sommige gevallen kunnen we de winst in zo'n project nog niet afronden. Ook kan het zijn dat er in het laatste jaar nog een forse kostenpost te verwachten is (b.v. afronden woonrijp maken).

Per 1 januari

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
80110 Bergoss	-962.825	-894.709	-982.522	-886.602	0	
80120 Koornstraat	-213.128	-262.445	-185.688	-114.950	-49.251	0
80140 Elzeneind-Slowcare	131.910	-554.169	-44.518	0		
80190 Centrumplan Berghem	-3.268.782	-1.978.849	-740.538	-373.237	0	
80200 Talentencampus Oss	-1.480.489	-5.287.803	-3.401.026	-1.563.885	-1.530.038	-1.172.327
80220 Megen Zuid	485.452	570.031	409.441	226.104	0	
80230 Groenstraat Haren	649.979	672.459	487.888	460.511	425.929	172.438
80240 De Kolk Ravenstein	59.468	164.605	-152.889	-15.880	0	
80390 Soos 66	86.849	166.652	-59.223	-5.344	0	
81120 Centrumplan Lith	-254.517	-199.210	-153.558	148.764	0	
81140 Dorpshart Oijen	-13.157	0				
82110 Centrumplan Geffen	2.249.967	1.531.880	407.962	-137.135	0	
80310 Piekenhoef	10.883.995	7.617.142	5.477.673	3.385.686	1.201.028	2.611.887
80330 Wilgendaal 2-4	2.003.448	1.996.262	2.155.977	1.667.038	1.367.391	1.013.960
80420 Spaander Straatsche Akkers		124.122	0			
80520 Horzak- Noord	3.119.632	361.783	-113.608	0		
80590 Restcomplex woningbouw	-132.177	-122.890	0			
81400 Lith Oost	1.723.374	1.742.071	1.805.009	1.503.760	980.922	641.745
81420 Liesdaal 2 en 3	1.497.810	1.486.108	1.334.238	1.626.162	1.989.668	1.894.985
82310 Oude Baan Geffen	-343.000	-165.343	0			
82320 Verlengde De Run Geffen	-217.843	0				
82330 Weverstraat Geffen	1.797.386	590.567	432.038	219.330	0	
82340 Den Herd Geffen	5.411	45.492	113.954	78.158	0	
80620 De Geer Oost-Zuid	3.526.965	4.658.705	2.349.933	985.489	1.265.242	0
80630 Vorstengrafdonk	31.936.271	33.894.350	31.529.189	29.065.247	18.571.862	15.798.349
80660 De Bulk 2-3	44.160	387.265	190.345	-9.130	-211.131	159.736
80690 Danenhoef Zuid	-8.804	0				
80790 Restcomplex industrie	257.468	0				
Boekwaarde verloop	53.564.823	46.544.076	40.860.077	36.260.086	24.011.622	21.120.773

De grafiek geeft het boekwaardeverloop van het totale grondbedrijf weer voor de komende jaren. Gelet op de cijfers, is de verwachting dat de totale boekwaarde in 2022 minder dan 50% zal bedragen van de huidige boekwaarde.



Details Winstnemingen

De onderstaande tabel geeft het verloop van de winstnemingen weer bij alle projecten. De winsten na 2021 zijn bij elkaar opgeteld.

'uitvoering'-projecten	prognose					2022 ev.
	2017	2018	2019	2020	2021	
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss				0		
80120 Koornstraat-Begijnenstraat	283.985	33.999	31.151	28.738	20.820	
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	354.722	477.040	22.520			
80200 Talentencampus					-376.134	
80220 Megen Zuid	-	-	-	-19.266		
80230 Groenstraat Haren						22.771
80240 De Kolk Ravenstein		884.427	88.135	781		
80280 Herontwikkeling "de Vlaam"						
80390 Soos '66						
80410 Schaapskooi						
81120 Centrumplan Lith	- -	-		-157.761		
82110 Centrumplan Geffen			0			
<i>subtotaal</i>	<i>638.708</i>	<i>1.395.466</i>	<i>141.807</i>	<i>-147.508</i>	<i>-355.314</i>	<i>22.771</i>
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef		354.148	797.864	735.865	3.655.082	3.400.690
80330 Wilgendaal 2 Herpen					100.743	1.179.013
80520 Horzak-Noord	237.627	258.274	53.307			
80590 Restcomplex woningbouw	130.120	346.985				
81400 Lith Oost						386.286
81420 Liesdaal 2 en 3	64.836	11.734	25.374	31.625	23.888	737.436
81430 Maren-Kessel West						
82310 Oude Baan						
82320 Verlengde De Run	216.320					
82330 Weverstraat				15.541		
82340 Den Herd Geffen		30.216	49.881	69.472		
<i>subtotaal</i>	<i>648.904</i>	<i>1.001.357</i>	<i>926.427</i>	<i>852.503</i>	<i>3.779.713</i>	<i>5.703.426</i>
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	1.385.725	1.164.979	692.726	2.382.447	856.480	
80630 Vorstengrafdonk	4.525.977	1.236.709	1.244.160	4.312.711	1.245.351	14.708.953
80660 De Bulk 2-3	569.631	192.456	197.296	202.258	782.177	250.071
80790 Restcomplex industrie	149.495					
<i>subtotaal</i>	<i>6.630.827</i>	<i>2.594.144</i>	<i>2.134.182</i>	<i>6.897.417</i>	<i>2.884.008</i>	<i>14.959.023</i>
totaal	7.918.438	4.990.967	3.202.416	7.602.412	6.308.407	20.685.220

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. Het grondbedrijf dekt conjuncturele risico's af met deze reserve. Deze reserve dient als weerstandvermogen voor het grondbedrijf. De ABR wordt gevuld vanuit de winstnemingen binnen de exploitaties. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen wordt gedekt vanuit de ABR.

BBV Besluit Begroting en Verantwoording

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

BW Boekwaarde

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

Contante waarde

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

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2021 heeft op 1 januari 2018 een contante waarde bij een rente van 1,5% per jaar van € 1.000 euro / $(1,015)^3 = € 876,30$.

EW Eindwaarde

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

Voorbeeld: € 1.000 op 1 januari 2018, is over drie jaar op 1 januari 2021 als de rente 1,5% per jaar bedraagt € $1.000 \times (1,015) \times (1,015) \times (1,015) = € 1.000 \times (1,015)^3 = € 1.045,68$ waard.

Complexen

Koepelcomplexen

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

IMVA

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

MVA

Materiële Vaste Activa zijn gronden of panden waarvoor nog geen reëel en stellig voornemen is om te ontwikkelen. MVA's verhuizen administratief van de Algemene Dienst naar een grondcomplex als een plan in ontwikkeling wordt genomen. Het kan ook voorkomen dat het strategische vastgoed ingezet wordt voor activiteiten van de gemeente buiten het grondbedrijf.

BIE

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

NCW Netto contante waarde

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

Residuele grondprijsberekening

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

Reserve

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

VW Verwachtingswaarde

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

Voorziening

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

Winstnemingen

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



WONEN IN OSS.NL