

# Najaarsbericht 2018

## Grondbedrijf



02 oktober 2018  
afdeling vastgoedbedrijf  
dienst gemeentebedrijven

## **Inhoudsopgave**

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                          | 1  |
| 1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht ..... | 2  |
| 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 2019-2022 .....                           | 10 |
| 4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR .....                  | 11 |
| 4.1 Projectenoverzicht .....                                 | 11 |
| 4.2 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) .....        | 11 |
| 4.3 Overige verschillen ABR (MPG – Najaarsbericht) .....     | 12 |
| 4.4 Winstnemingen en verliesvoorzieningen .....              | 12 |
| 5 Risicomanagement .....                                     | 14 |
| 5.1 Aanpassing risicomanagement .....                        | 14 |
| 5.2 Kosten IMVA .....                                        | 15 |
| 5.3 Reserves .....                                           | 15 |
| 5.4 Voorzieningen .....                                      | 16 |
| 5.5 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen .....          | 17 |
| 6 Grondbedrijf naar de toekomst toe .....                    | 18 |
| 6.1 Gronduitgifte .....                                      | 18 |
| 6.2 Grondprijzen .....                                       | 19 |
| 6.3 Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl .....                   | 19 |
| Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen .....            | 20 |
| Bijlage II Besluitenlijst .....                              | 21 |
| Bijlage III cijfers op projectniveau .....                   | 22 |
| Details verkopen – woningbouw .....                          | 22 |
| Details verkopen – Industriegrond .....                      | 23 |
| Details boekwaarde .....                                     | 24 |
| Details Winst- en verliesnemingen .....                      | 25 |
| Bijlage IV Risicomanagement Grondbedrijf Oss .....           | 26 |
| Aanleiding .....                                             | 26 |
| Ontwerp nieuwe risicomethode .....                           | 27 |
| De nieuwe risicomethodiek in relatie tot de ABR .....        | 30 |
| Risico's en nieuwe projecten .....                           | 30 |
| Bijlage V Begrippen- en afkortingenlijst .....               | 32 |

# 1

## Factsheet grondbedrijf / samenvatting najaarsbericht



# 1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht

## Het gaat goed met de Nederlandse economie (Hoofdstuk 3.1)

**De Telegraaf** ENTERTAINMENT **FINANCIEEL** VIDEO MEER

### Werkloosheid daalt verder in juli

Door ANP PRODUCTIES  
16 aug. 2018 in FINANCIEEL

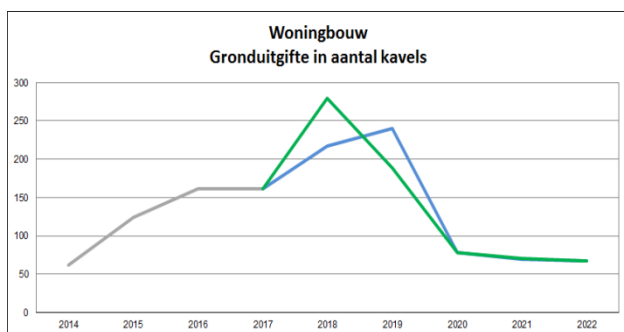
DEN HAAG - De werkloosheid is in juli verder afgenomen. In de zevende maand van het jaar waren er 348.000 werklozen, oftewel 3,8 procent van de beroepsbevolking, aldus het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### 'Economie trekt ook in 2019 stevig aan'

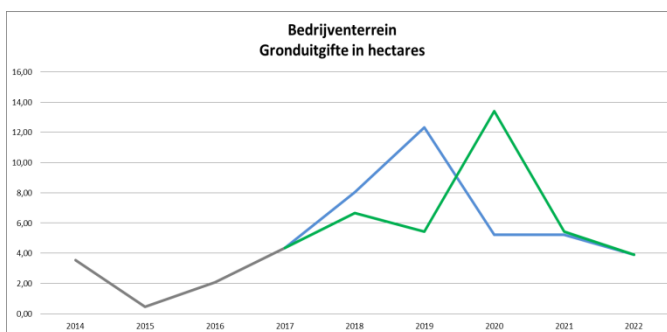
Door ANP PRODUCTIES  
30 mei 2018 in FINANCIEEL

PARIS - De economie van Nederland zit ook volgend jaar nog flink in de lift. Dat denkt de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), die voor 2019 uitgaat van een plus van 2,9 procent. Daarmee is de denktank optimistischer dan bijvoorbeeld het Internationaal Monetair Fonds (IMF) en het Centraal Planbureau (CPB).

## Dit zien we vooral terug in de verkoop van de bedrijventerreinen (Hoofdstuk 3.2 en 3.3)

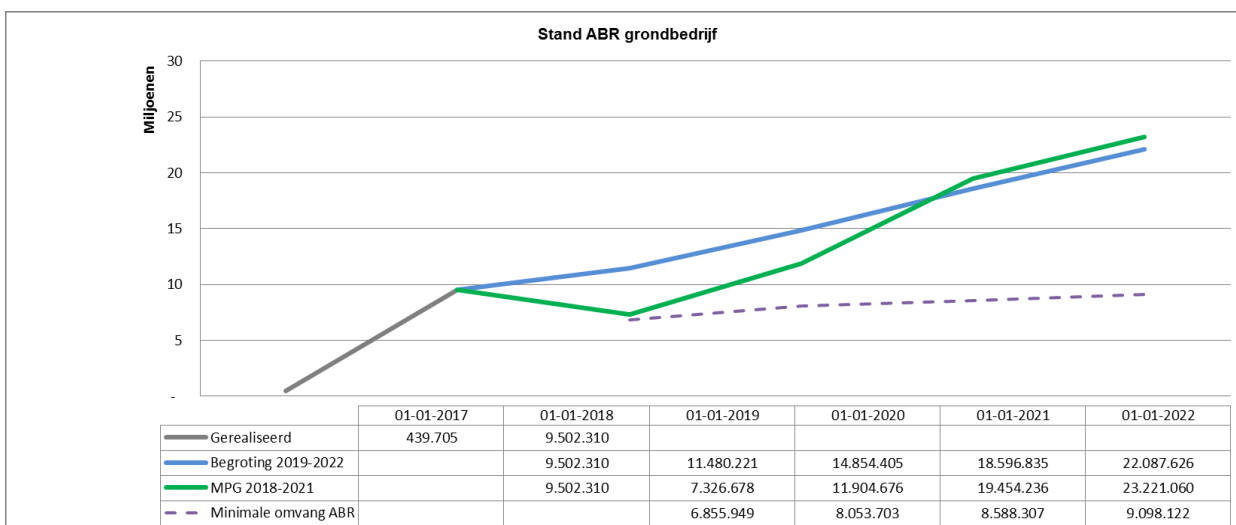


**Kavels:** We denken dat we in 2018 217 kavels verkopen (blauwe lijn). Dit zijn 63 kavels minder dan we hadden verwacht bij het opstellen van de jaarrekening (groene lijn). Dit komt vooral omdat de plannen Centrumplan Berghem, De Soos 66 en Centrumplan Lith uitlopen. De verwachting is dat deze plannen in 2019 wel af komen.



**Bedrijventerreinen:** Zowel in 2018 als in 2019 verwachten we dat we meer bedrijventerreinen verkopen. Vooral de verkopen op bedrijventerrein Vorstengraf-donk lopen goed. De verkopen op De Geer lopen achter op de eerdere planning. We hebben de planning naar boven aangepast ten opzichte van de jaarrekening.

## Daardoor stijgt de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) de komende jaren (Hoofdstuk 4)



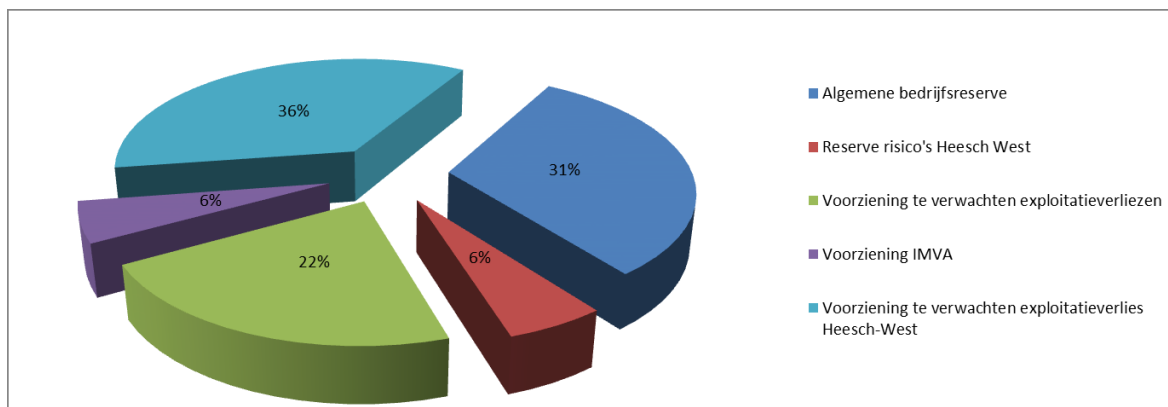
We verwachten dat de ABR op 1-1-2019 uitkomt op een bedrag van € 11,48 miljoen. Dit is € 4,15 miljoen hoger dan waar we bij de jaarrekening nog vanuit gingen.

#### **De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) is gestegen. Dat heeft drie oorzaken. (Hoofdstuk 4)**

1. De ABR laat een grote stijging zien de komende vier jaar. Dit komt door de aanpassing van het risico-systeem van de gemeente: alle winst binnen de exploitaties storten we nu in de ABR gestort. We houden in de exploitaties zelf geen rekening meer met de mogelijke risico's binnen dat project. Alle risico's dekken we nu af vanuit de ABR.
2. De verkopen op Vorstengrafdonk liepen de laatste jaren achter door de financiële crisis. We zien nu dat de vraag weer volledig terug is. Dat heeft een direct positief effect op de ABR. Vorstengrafdonk is goed voor 50% van alle begrote winsten. Hoe sneller we gronden verkopen, hoe eerder we die winst kunnen nemen.
3. In het verleden dekten we een deel van de risico's af met de reserve planeconomische risico's. Zoals aangegeven, hebben we een nieuw risico-systeem. Deze reserve is niet meer nodig. Het geld in deze oude reserve storten we nu terug in de ABR. De ABR stijgt hierdoor.

#### **Risico's en te verwachten verliezen dekken we af met de volgende Reserves en Voorzieningen (Hoofdstuk 5)**

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 30 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2018). Met een voorziening dek je verliezen en andere kosten af die je in de toekomst verwacht te maken. Een reserve gebruik je om risico's af te dekken. Voor het regionale bedrijventerrein Heesch West hebben we het meeste geld opzij gezet: 42% van het totaal aan voorzieningen en reserves is voor dit plan. De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) is daarna onze grootste reserve (31%). In het verleden zijn de voorzieningen gevormd door een onttrekking uit de ABR.



#### **We hebben ons systeem van risicomanagement herzien en de gemeenteraad moet daarover een besluit nemen (Hoofdstuk 5 en bijlage IV)**

Om risico's op te vangen, moeten we een bepaald bedrag reserveren. Hoe groot dat bedrag moet zijn, hangt af van hoe groot de kans is dat een risico zich ook voor zal gaan doen. We maken hiervoor gebruik van een nieuwe rekenmethode: de Monte Carlo Methode. Dat is een statistische berekening die alle risico's goed in kan schatten en waarderen. De gemeenteraad moet deze nieuwe risicomethode vaststellen

Alle per project berekende risico's hebben we vervolgens bij elkaar opgeteld. Dat is het bedrag wat we dus minimaal beschikbaar moeten hebben om alle risico's in voldoende mate af te kunnen dekken. De risico's dekken we af met de ABR. Het totale risicobedrag is dus gelijk de minimale stand die de ABR altijd moet hebben. De minimale stand van de ABR op 1-1-2019 is: €6,86 miljoen. Die minimale stand moet de gemeenteraad als basis voor de jaarrekening vaststellen.

De ABR komt het komend jaar waarschijnlijk hoger uit dan de minimale stand van de ABR. Het bedrag boven deze minimale ABR kunnen we afromen naar de algemene middelen. Voor dit jaar verwachten we dus een bedrag van € 4,6 miljoen af te kunnen romen naar de algemene middelen.

#### **Welke besluiten moet de gemeenteraad nog meer nemen? (bijlage II)**

1. De gemeenteraad moet de nieuwe parameters vaststellen
2. We moeten een nieuwe grondexploitatie openen, namelijk winkelcentrum Ruwert

# 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. 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.

Het najaarsbericht moet als separaat stuk worden vastgesteld door de gemeenteraad. De besluiten die de raad neemt bij de vaststelling van het najaarsbericht, zijn de input voor het opstellen van de jaarrekening. Naast de vaststelling van het najaarsbericht moet de gemeenteraad ook een aantal specifieke besluiten nemen, namelijk: het vaststellen van de parameters, het openen van de grondexploitatie van het plan Winkelcentrum Ruwert en het vaststellen van de nieuwe methode voor risicomanagement.

### 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.
- Het nieuwe systeem van risicomanagement wordt uitgelegd in Bijlage IV
- Bijlage V geeft de afkortingen- en begrippenlijst.

#### Algemeen

De regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording (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.

De overige begrippen en afkortingen zijn terug te vinden in bijlage V

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2019-2022 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2018-2021. 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



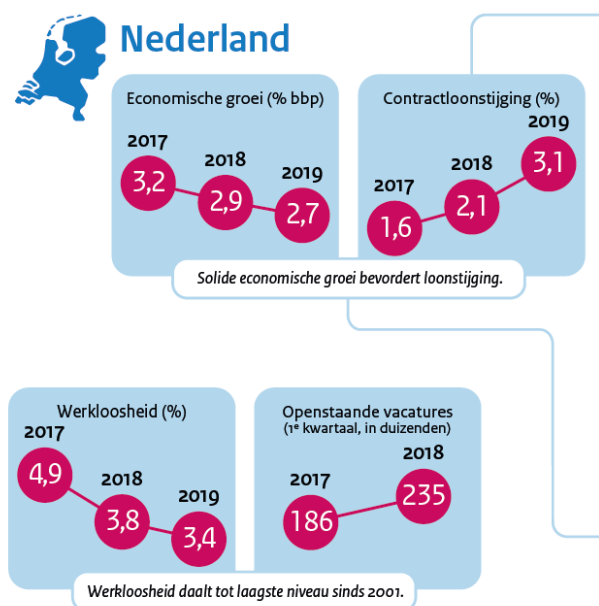
## 3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen

### 3.1 Economische situatie algemeen

Gegevens augustus 2018

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)
- ABN-AMRO bank
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
- Centraal Planbureau (CPB)

Het gaat goed met de Nederlandse economie. Dit blijkt uit alle cijfers. Er is sprake van een economische groei die uitkomt op 2,9% in 2018 en 2,7% in 2019. Volgens het CPB houdt de hoogconjunctuur aan door de solide groei van de relevante wereldhandel, expansief begrotingsbeleid, ruim monetair beleid en een onstuimige woningmarkt. In de onderstaande figuur staan geeft een duidelijk beeld van het gunstige economische klimaat op dit moment.



Gebaseerd op juni-raming 2018 CPB

Onder dit positieve verhaal sluimeren wel een aantal risico's. Het CPB waarschuwt met name de politieke ontwikkelingen in Italië, de Brexit en het verloop van het conflict met Amerika over internationale handel. Deze ontwikkelingen zijn namelijk direct van belang voor de Nederlandse economie. Het effect van de tot nu toe ingevoerde handelsbeperkingen op de mondiale groei is verwaarloosbaar. Escalatie zou echter vérstrekkende gevolgen kunnen hebben en kan leiden tot bbp-verliezen op lange termijn. Naast deze politieke onzekerheden is er onzekerheid over het monetaire beleid van de ECB en de Federal Reserve. Zowel niet of beperkt als te snel stijgende rentes kunnen voor het eurogebied problematisch zijn.

### 3.2 Woningbouw

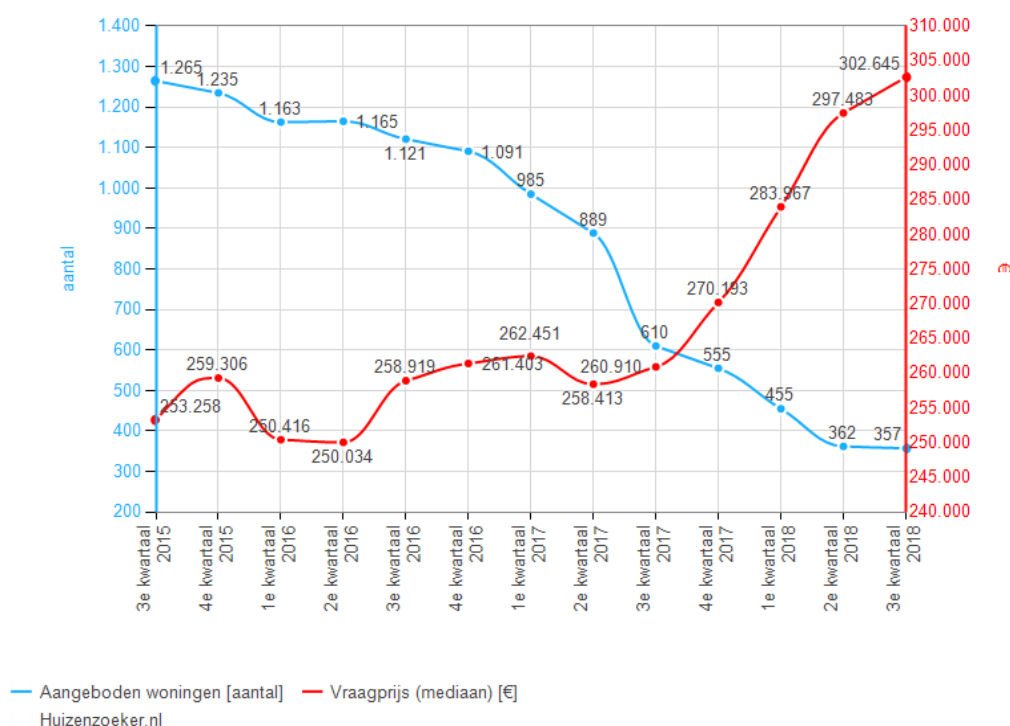
#### Algemeen

De cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn positief. Op basis van de cijfers t/m het tweede kwartaal verwacht de NVM een prijsontwikkeling van plus 8% tot 10%. Het aantal transacties in 2018 daalt wel door de krapte op de markt met 7% tot 10%. Landelijk is sprake van een krappe woningmarkt. Wel wordt het verschil tussen de diverse regio's steeds groter. De ABN-AMRO schat landelijk de prijsstijging voor 2019 op 7%. Deze stijging wordt veroorzaakt door een tekort aan woningen en de nog steeds lage hypotheekrente.

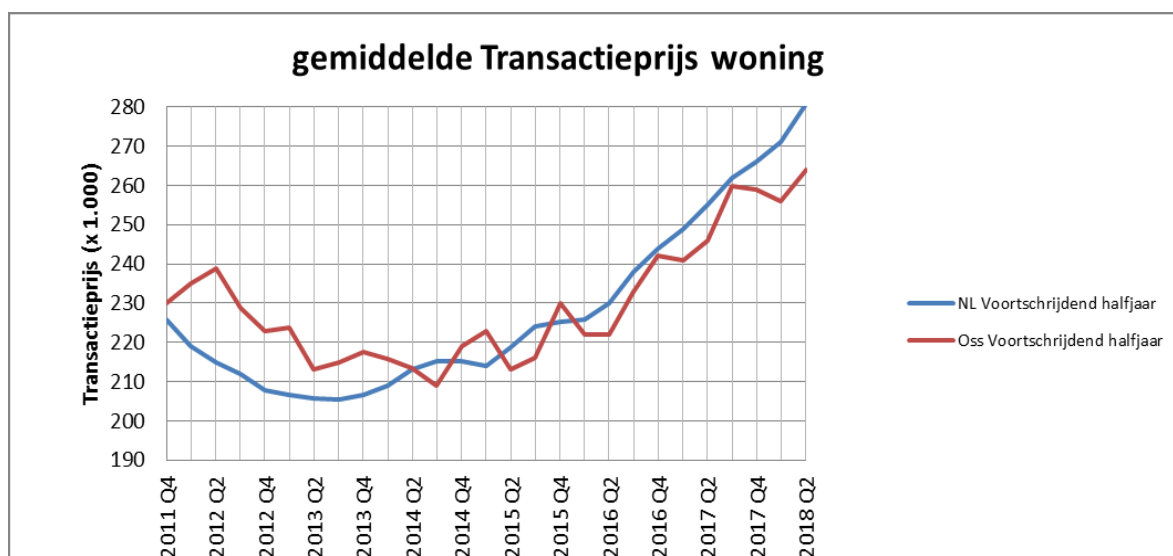
#### Gemeente Oss

Binnen de gemeente Oss is er sprake van een meer ontspannen woningmarkt met een evenwichtige groei. Maar ook hier daalt het aanbod van beschikbare woningen de laatste twee jaar sterk met stijgende woningprijzen als gevolg. De volgende grafiek geeft dit duidelijk weer. De gemiddelde transactieprijz stijgt ook in Oss sinds halverwege 2018 sterk.

### Aanbod en vraagprijs - Oss

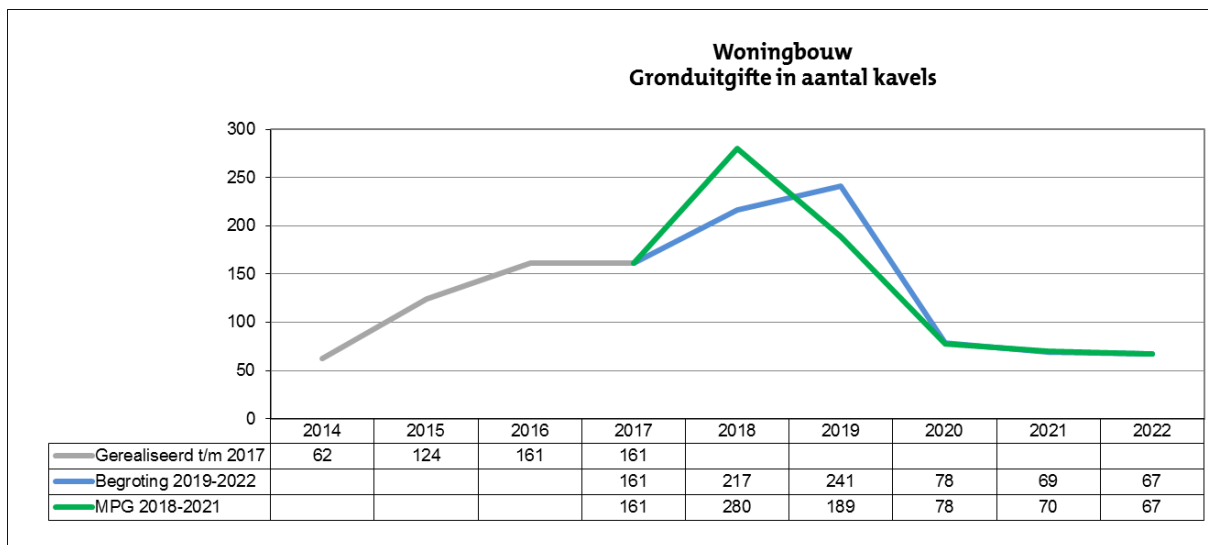


In de volgende grafiek wordt de gemiddelde koopsom in Oss vergeleken met de landelijke trend. Voor de crisis lag het gemiddelde ongeveer op een gelijk niveau. De crisis zette in Oss eerder in en ook kwam het herstel van de woningmarkt later op gang. Hieruit blijkt dat landelijk in 2013 de bodem was bereikt, 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 2017 volgens de NVM in één jaar met 6,4% gestegen.



## Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss

De 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.



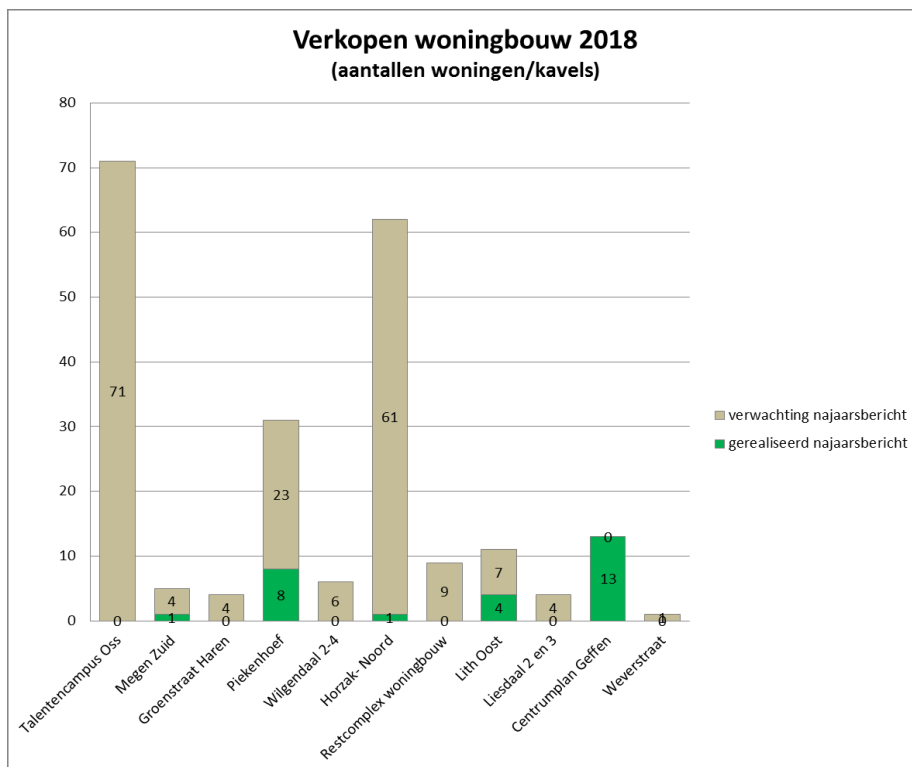
Wij schatten in dat we aan het eind van dit jaar 217 bouw kavels hebben verkocht. Dit zijn 63 kavels minder dan we hadden verwacht bij het opstellen van het MPG. Ten opzichte van het MPG zijn dit de grootste verschillen:

- Soos '66: de bestemming is dit jaar onherroepelijk geworden en hiermee is een belangrijke stap gezet. We schatten in dat de verkoop van de grond in het eerste kwartaal van 2019 plaatsvindt. Dit heeft direct gevolgen voor het verwachte aantal bouw kavels in 2018. (-36);
- Centrumplan Berghem: we zijn met Mooiland in gesprek om afspraken te maken over de invulling de braakliggend terrein achter de Berchplaats (circa 22 woningen). Op basis van deze gesprekken schuift de grondverkoop door naar 2019;
- Centrumplan Lith: op de huidige locatie van De Meander zijn 10 woningen gepland. Deze school komt 1 december vrij. Start bouw is voorzien in de tweede helft van 2019.

Na 2019 zien we nu nog een daling in het aantal geplande woningen wat de gemeente uit gaat geven. Dat komt omdat de huidige IMVA's (Walkwartier, Oijense Zij Noord) nog in voorbereiding zijn. Pas als deze plannen worden omgezet naar een grondexploitatie (BIE) dan nemen we ze mee in deze tabel.

In het schema op de volgende pagina geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-9-2018). Op basis van de huidige inzichten verwachten wij deze 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.

In het laatste kwartaal van 2018 verwachten we de verkoop van een aantal appartementencomplexen (Horzak en Talentencampus). Ook verwachten we de verkoop van enkele plannen voor woningcorporaties (Horzak en Restcomplex woningbouw). Het gaat hierbij steeds om de uitgifte van een groot aantal woningen in één keer.



### 3.3 Bedrijventerreinen

#### Algemeen

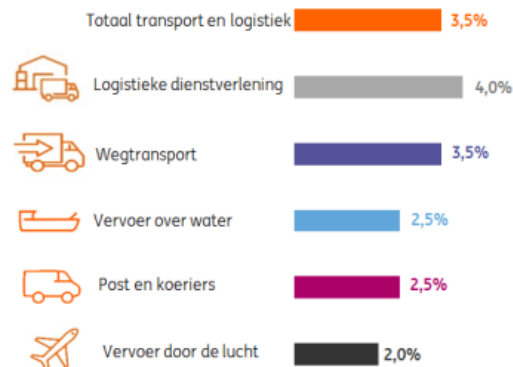
De economie blijft groeien. Noord-Brabant behoort met een economische groei van 3,1% in 2018 tot de voorhoede binnen Nederland. In 2018 groeit de Brabantse economie voor het vijfde jaar op rij sterker dan landelijk. Ook het volume van transport en logistiek groeit door in 2018. (bron ING).

Voor het grondbedrijf is met name de logistieke sector van groot belang in verband met bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Op Vorstengrafdonk is nog 43,4 ha beschikbaar, dit is 80 % van het totaal aan uitgeefbare bedrijfsgronden binnen de gemeente. Tot op heden hebben we op Vorstengrafdonk 30 ha. verkocht.

Over vraag naar vervoer heeft de transport- en logistieksector niet te klagen. Na een sterk 2017 groeit de vraag in 2018 opnieuw met gemiddeld 3,5%. De transport- en logistieksector profiteert in 2018 van volumegroei bij opdrachtgevers in buiten- en binnenland.

In 2019 gaat de groei in een lager tempo door. Het oordeel over het ondernemingsklimaat bevindt zich nog altijd dichtbij het hoogste punt sinds de crisis (figuur), al lijkt de top wel bereikt.

#### Volume transport en logistiek groeit door in 2018



Ramingen in % jaar op jaar

|                            | 2018   |       | 2019   |       |
|----------------------------|--------|-------|--------|-------|
|                            | Volume | Omzet | Volume | Omzet |
| Transport en logistiek     | 3,5%   | 5,0%  | 2,5%   | 4,0%  |
| Wegtransport               | 3,5%   | 6,5%  | 2,5%   | 4,5%  |
| Vervoer over water         | 2,5%   | -*    | 2,5%   | -*    |
| Luchtvervoer               | 2,0%   | -*    | 2,0%   | -*    |
| Logistieke dienstverlening | 4,0%   | 5,0%  | 3,0%   | 4,0%  |
| Post en koeriers           | 2,5%   | 4,0%  | 1,5%   | 3,5%  |

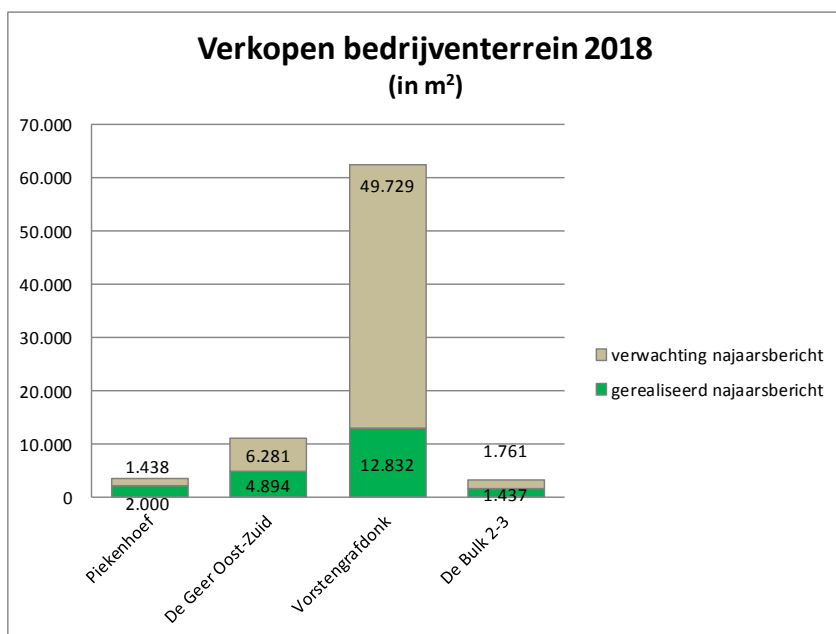
Bron: ING Economisch Bureau \*niet beschikbaar door sterke prijsschommelingen

## Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

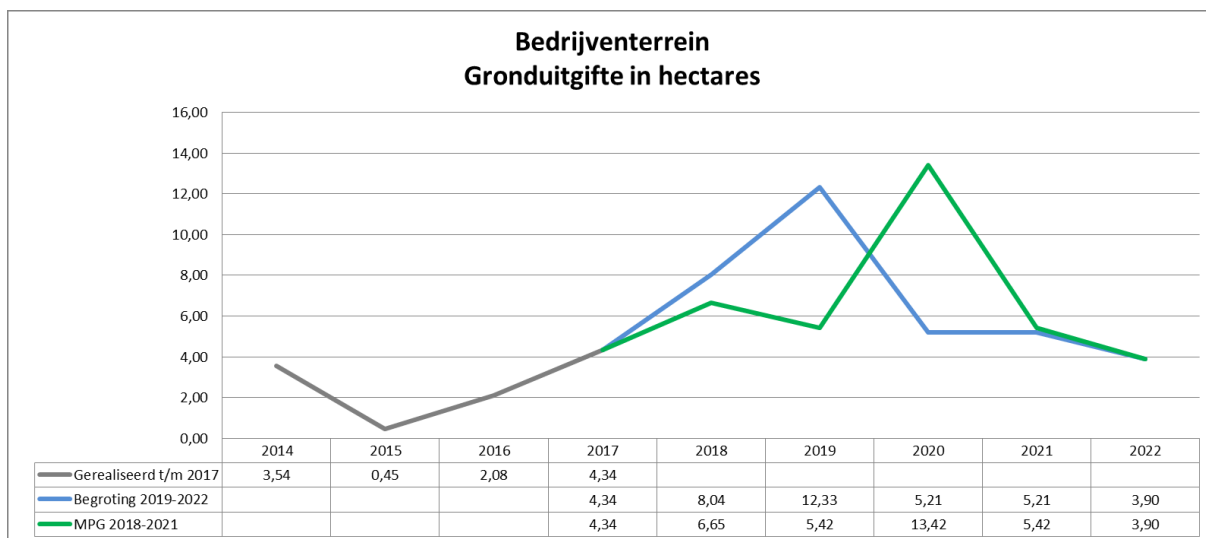
Vorstengrafdonk is één van de harde plannen in Brabant en is al volledig bouwrijp. De uitgifteprognose is afgestemd met de regio en onderbouwd door een onafhankelijk adviesbureau. Dit jaar zien we veel vraag naar kavels op Vorstengrafdonk. Dit heeft ook al concreet geleid tot één transactie en een aantal opties. De verwachting is dat er in de loop van 2018 nog een 2-tal transacties volgen. We verwachten daarom ook 3 ha meer te verkopen dan de prognose voor 2018 in het MPG.

Op De Geer-Oost hebben we al een verkoop gehad van circa 0,5 ha. De prognose voor 2018 is wel met 1,6 ha naar beneden bijgesteld.

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar in de verschillende complexen (stand van 1-9-2018). 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 2018.



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 2018-2021. Het gunstige effect van Vorstengrafdonk is hierin duidelijk zichtbaar.



### 3.4 Parameters MPG 2019-2022

De grondexploitaties in dit najaarsbericht zijn doorgerekend op basis van de onderstaande parameters. Alleen bij de renten en de opbrengstenstijging zijn de parameters gewijzigd ten opzichten van het MPG. De effecten voor de lopende grondexploitaties zijn gering. De parameters worden in deze paragraaf verder toegelicht. De raad wordt gevraagd deze parameters vast te stellen (zie bijlage II, besluitenlijst).

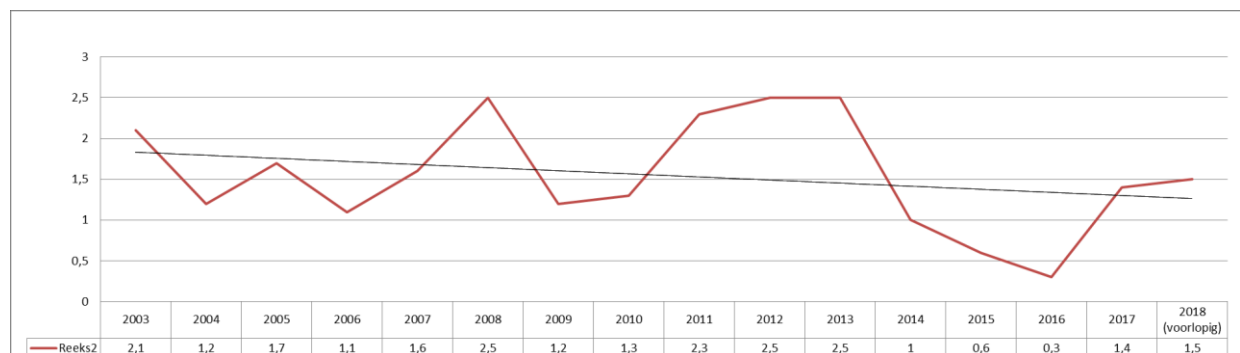
| Parameters                    | MPG 2018       | Voorstel begroting 2019-2022 |                |
|-------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
|                               | 2018 en verder | 2019                         | 2020 en verder |
| Rente                         | 1,5%           | 1,2%                         | 1,2%           |
| Externe kostenstijging        | 1,5%           | 1,5%                         | 1,5%           |
| Interne kostenstijging        | 1,5%           | 1,5%                         | 1,5%           |
| Kostenstijging verwerving     | 1,5%           | 1,5%                         | 1,5%           |
| Opbrengstenstijging industrie | 1,0%           | 0,0%                         | 1,0%           |
| Opbrengstenstijging overig    | 1,5%           | 1,5%                         | 1,5%           |

#### Rente

De concernrente is voor de komende jaren vastgesteld op 1,2%, dit is lager dan de prognose in het MPG van 1,5%. Dit heeft een voordelig effect op de lopende grondexploitaties. Voor de verdisconteringsvoet wordt volgens de aanbevelingen van de commissie BBV 2% gehanteerd.

#### Kostenstijging

De inflatie (CPI) is volgens het CBS sterk gestegen vanaf 2016. In 2016 was de inflatie nog 0,3% in 2018 wordt deze geraamd op 1,5%. 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 2017 een stijging van 1,9% volgens CBS. 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.

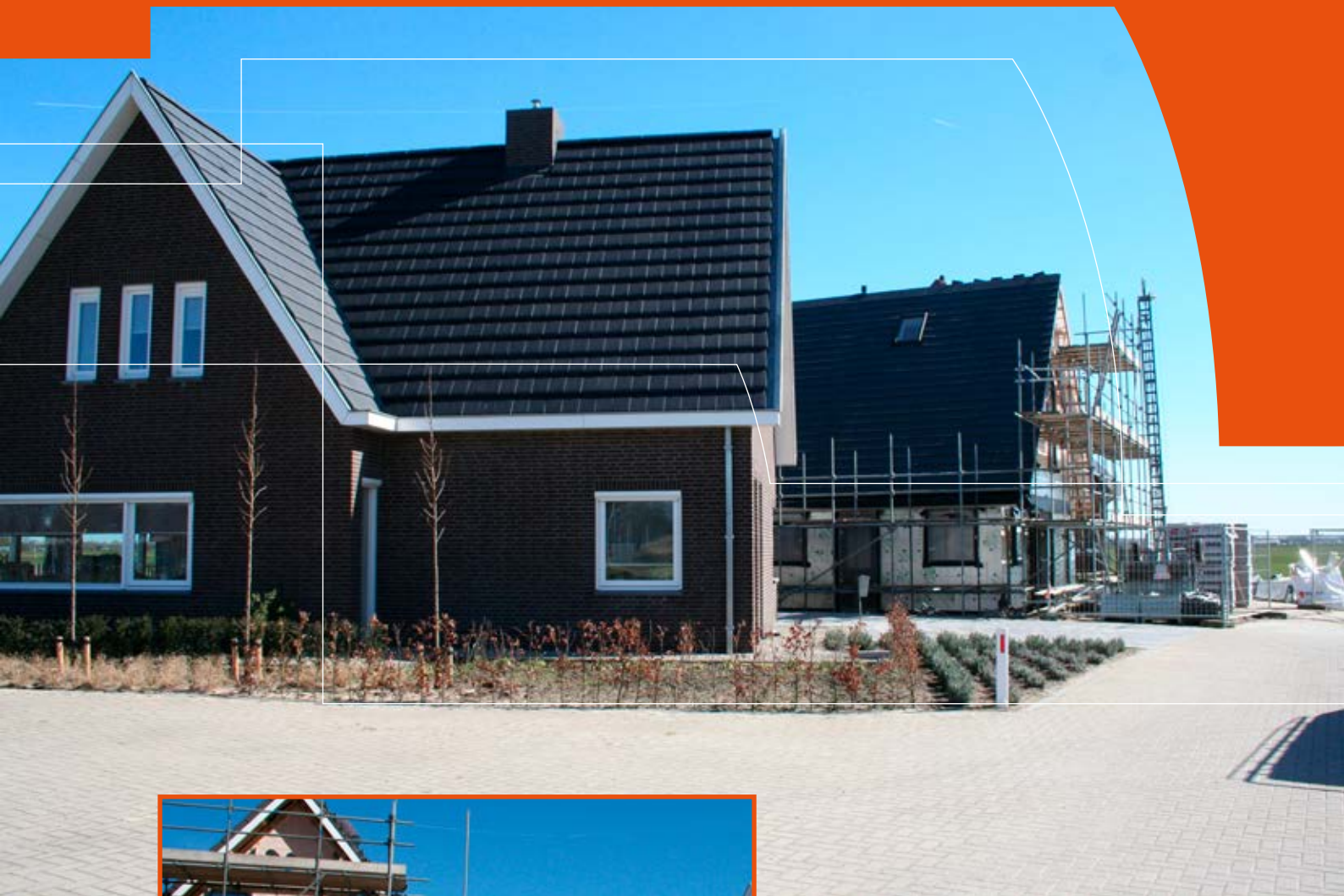
#### Opbrengstenstijging grondprijzen

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 2017 met 6,4% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Ook in 2019 verwacht de ABN een stijging van 7%. Voor het bepalen van de grondprijsontwikkeling zijn ook de bouwkosten van belang. De woningbouwkosten blijven gestaag stijgen als gevolg van schaarste van grondstoffen en beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten. Kenniscentrum BDB schat in dat de bouwkosten in 2018 met zo'n 7,5 procent stijgen, verwacht. 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. Deze inflatiecorrectie wordt alleen toegepast voor de grondexploitaties waar geen (andere) afspraken zijn met ontwikkelaars.

Voorbedrijventerreinen zien meer interesse in kavels maar is een stijgende lijn in grondprijzen minder zichtbaar. Daarom wordt hierbij nog rekening gehouden een behoudender inflatie van 1% vanaf 2020.

# 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 2018-2021. De voorbereidingskosten voor nieuwe projecten en strategische aankopen zijn hierin ook meegenomen omdat het grondbedrijf belast is met de projectvoering.

- De Ruwert: binnen het gebied rondom winkelcentrum De Ruwert speelt een aantal ontwikkelingen, waaronder de verplaatsing van het "Ontmoeten" van de Iemhof naar Sterrebos. Onderdeel van de grondexploitatie is de herontwikkeling van de huidige Iemhof. Dit betreft de sloop van de Iemhof en vervolgens het inrichten van dit terrein als openbaar gebied (o.a. extra parkeren) en uitgeefbaar gebied voor het gezondheidscentrum. Ook onderdeel van de grondexploitatie is de uitbreiding van de Albert Heijn en de direct noodzakelijke aanpassing van het openbaar gebied als gevolg van deze uitbreiding;
- Eind 2018 sluiten we naar verwachting de projecten Oude baan Geffen, Danenhoef-Zuid en Restcomplex Woningbouw. Dit verwerken we in het MPG.

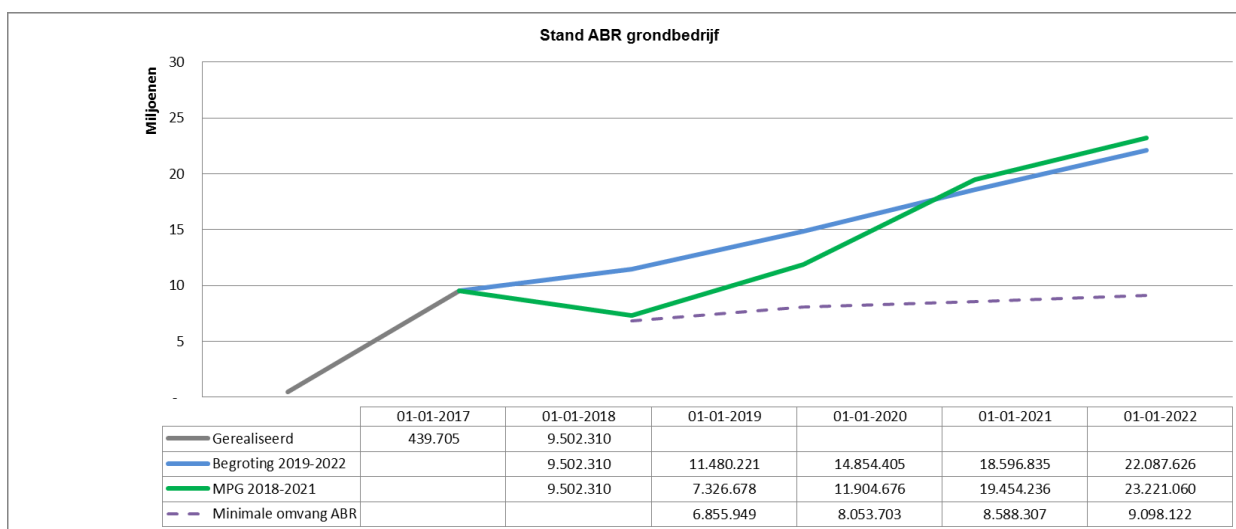
|      | 61905 IMVA - herstructurering                                                                                                                                         | 61905 IMVA - woningbouw | 61905 IMVA - industrieterreinen                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
| IMVA | 80260 Wal Kwartier<br>80410 Schaepskooi<br>80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat<br>80440 Voormalig belastingkantoor<br>82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen | 80530 Oijense Zij Noord | 80710 Binnenhaven Elzenburg<br>80680 Heesch-West |

|     | 62401 herstructureringsplannen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | eindjaar                                                                                                     | 62201 woningbouwcomplexen                                                                                                                                                                                                 | eindjaar                                                             | 62302 industrieterreinen                                                                                            | eindjaar                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| BIE | 80110 Bergoss<br>80120 Koornstraat Begijnenstraat<br>80140 Elzeneindlocatie Slowcare<br>80190 centrumplan Berghem<br>80200 Talentencampus<br>80220 Megen Zuid<br>80230 groenstraat haren<br>80240 De Kolk Ravenstein<br>80290 De Ruwert<br>80390 Soos 66 Oss<br>80420 Spaander Straatsche Akkers<br>81120 Centrumplan Lith<br>81140 Dorpsplan Oijen<br>82110 Centrumplan Geffen | 2020<br>2021<br>2019<br>2021<br>2022<br>2020<br>2022<br>2021<br>2021<br>2020<br>2019<br>2020<br>2019<br>2019 | 80310 piekenhoef<br>80330 Wilgendaal 2 Herpen<br>80520 horzak-noord<br>80590 restant complexen<br>81400 Lith Oost<br>81420 Liesdaal 2 en 3<br>82310 Oude Baan Geffen<br>82330 Weverstraat Geffen<br>82340 Den Herd Geffen | 2025<br>2027<br>2019<br>2018<br>2023<br>2033<br>2018<br>2020<br>2020 | 80620 de geer oost-zuid<br>80630 vorstengrond<br>80660 de bulk 2-3<br>80690 Danenhoef Zuid<br>80720 Crematorium Oss | 2021<br>2026<br>2022<br>2018<br>2020 |

| Wijzigingen tov MPG 2018-2021 |
|-------------------------------|
| 80290 De Ruwert               |
| Nieuwe BIE                    |

### 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.



De volgende zaken vallen op bij de vergelijking tussen de begroting en het MPG. Op 1 januari 2019 bedraagt de verwachte stand van de ABR € 11,48 miljoen positief. Dit is € 4,15 miljoen hoger dan waar bij het MPG van uit was gegaan. Verder laat de ABR in 2018 geen daling meer zien ten opzichte van het MPG. Dit is vooral het gevolg van de volgende twee ontwikkelingen:

1. Als gevolg van de nieuwe risicomethode hebben we alle risicoreserveringen uit de exploitaties gehaald. De exploitaties laten dus nu alleen de 'zuivere' winst zien (de winstnemingen worden niet meer verlaagd om eventuele risico's af te dekken). Door de nieuwe methode kan ook de reserve planeconomische risico's komen te vervallen ten gunste van de ABR. Alle risico's worden nu volledig opgevangen binnen de ABR.
2. De fasering van Vorstengrafdonk is aangepast. We verwachten dit jaar bijna 2,5 ha. bedrijfsground meer te verkopen dan waarbij het MPG van werd uitgegaan. Omdat Vorstengrafdonk voor meer dan 56% verantwoordelijk is voor de winst binnen het grondbedrijf, heeft dat een direct positief effect op de stand van de ABR. De winst komt namelijk eerder. Ook in 2019 verwachten we ca. 4,8 ha meer bedrijfsground uit te geven.

De ABR moet altijd een minimale omvang hebben om alle risico's op te vangen. Op 1-1-2019 is de minimale omvang van de ABR berekend op € 6,86 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt, kan dit verschil worden afgeroomd naar de reguliere begroting. Uitgaande van een beginstand op 1-1-2019 van € 11,48 miljoen, kan dus, als gevolg van de verwachte hogere stand bij de jaarrekening, een bedrag van € 4,60 miljoen worden afgeroomd.

#### 4.3 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.

- *80290 De Ruwert: (verlies van circa € 216.000):* dit is een nieuw vastgestelde grondexploitatie. Deze grondexploitatie kent een tekort, hiervoor is een verliesvoorziening gevormd;
- *80330 Wilgendaal (circa € 855.000 beter):* Bij de vorige exploitatie hadden we de planrisico's uit de verwachte winstneming gehaald. Met het nieuwe systeem voor risicomanagement dekken we planrisico's anders af. De volledige winst binnen het project vloeit nu naar de ABR. Het risico wordt afgedekt in de minimale stand van de ABR.
- *80630 Vorstengrafdonk (circa 908.000 slechter):* door de grotere verkopen kan dit complex, naar verwachting, een jaar eerder worden afgesloten. Dat levert een fors rentevoordeel op. We stellen de indexering van de grondprijs voor 2019 vast op 0%. Dat heeft een negatieve doorwerking over het totale project. De grondprijs is lager als gevolg van gerealiseerde overeenkomsten. Tot slot zijn de plankosten en de kosten voor woonrijp maken gestegen.
- *80240 De Kolk (circa 306.000 slechter):* er zijn twee belangrijke oorzaken voor de bijstelling. Ten eerste is tijdens het saneren van het terrein meer vervuiling geconstateerd. Daarnaast wordt er financieel rekening gehouden met geluidswerende maatregelen voor de toekomstige woningen.

##### Incidentele verkoop

Door incidentele verkopen van beheersgronden is een boekwinst behaald van circa € 250.000. Het grootste deel betreft de verkoop van het pand aan de Oijenseweg 94-96. Deze woning werd door de gemeente verhuurd. Nu de oude huurders zijn verhuisd, hebben we de woning verkocht. De winst (ca € 198.500) is ten gunste van de ABR. De overige inkomsten zijn afkomstig van de verkoop van meerdere kleine percelen.

#### 4.4 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

##### Methode winstnemingen

De commissie BBV 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.

*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% x 35% van de te verwachten winst als tussentijdse winstneming. In deze berekening is dat voor dit jaar 18,2% van de verwachte winstneming. Als in het verleden pas 15% winst is genomen, nemen we het verschil tussen de 15% en 18,2% als tussentijdse winstneming.*

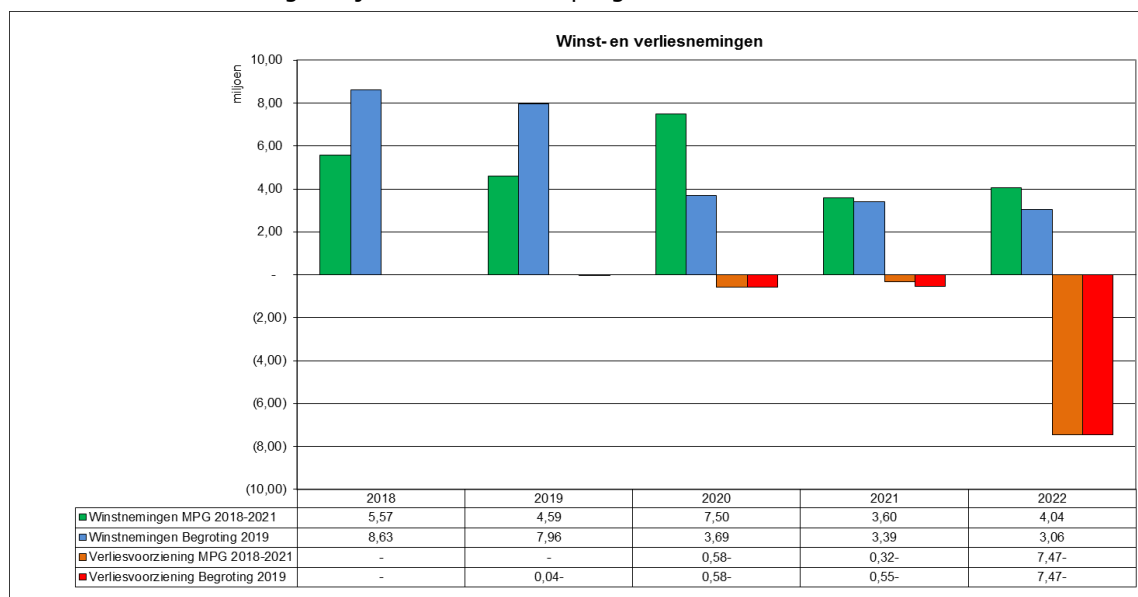
Op basis van de POC-methode verwachten we in 2018 € 8,6 miljoen aan winst te nemen. Vanaf 2019 tot en met 2033 verwachten nog netto € 31,1 miljoen aan winst te kunnen nemen. De grootste bijdrage in de winstnemingen vanaf 2018 wordt geleverd vanuit het project Vorstengrafdonk. Het gaat hierbij om een nog te nemen winst van € 20,9 mln. waarvan € 3,7 mln. in 2018.

### Verliesvoorziening

Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een verlieslatend complex wordt afgesloten, dan dekken we het tekort af met de voorziening. De totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt per 1-1-2019 circa € 8,0 mln. De projecten met de grootste verliesvoorziening op prijspeil 1-1-2019 zijn het Wal Kwartier (€ 6,1 mln.) en Talentencampus (€ 0,8 miljoen).

### Winst en verliesnemingen in de komende planperiode

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2018-2022 binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



De verschillen in de winstnemingen in de jaren 2018 t/m 2020 komen door een bijgestelde uitgifteprognose voor Vorstengrafdonk. Daarnaast leidt de nieuwe risicomethode tot hogere winstnemingen. Dit wordt hierna toegelicht in het hoofdstuk risicoanalyse.

Tot slot zijn de verliesvoorzieningen van het Wal Kwartier en Talentencampus in 2022 duidelijk zichtbaar in de onderstaande grafiek. Het gaat hierbij om het jaar dat het verlies zich daadwerkelijk voordoet, namelijk het jaar dat de betreffende exploitaties worden afgesloten. De verliezen zijn reeds gedekt in een voorziening.

# 5

## Risicomanagement



## 5 Risicomanagement

### 5.1 Aanpassing risicomanagement

#### Aanleiding nieuw systeem

In het laatste MPG hebben we gemeld dat we de methode waarop we nu ons risicomanagement hebben gebaseerd willen aanpassen. Het grootste nadeel van ons huidige systeem is dat niet in één oogopslag gezien kan worden wat ons risicoprofiel is. We moeten uit meerdere tabellen, berekeningen, methodes en reserves de benodigde informatie halen. Dat maakt het lastig om een goed inzicht te geven in de stand van zaken. Dit willen we verbeteren door één nieuw systeem in te voeren. We willen daarom een eenduidig risicobeleid, waarin alle risico's van de grondexploitaties voldoende zijn meegenomen en waardoor we op verantwoorde wijze de ABR kunnen afkomen naar de Algemene Dienst.

In bijlage 4 van dit najaarsbericht gaan we uitgebreid in op de nieuwe methode.

#### Ontwerp nieuwe situatie

Alle risico's voegen we samen in één berekening. Op die manier weten we direct wat het totale risicoprofiel is van het grondbedrijf. De berekening wordt dan als volgt:

$$\text{Winstverwachting} - (\text{Marktrisico's} + \text{projectspecifieke risico's}) = \text{benodigd risicovermogen}$$

- Winstverwachting: We nemen alle winst mee bij de projecten. We gaan dus niet op voorhand een deel van de winst reserveren binnen een complex voor de mogelijke risico's.
- Marktrisico's: De marktrisico's bepalen we op basis van de Monte Carlo berekening op basis van de bandbreedte zoals genoemd in de tabel in bijlage V.
- Projectspecifieke risico's: De projectspecifieke 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.

#### Benodigd risicovermogen binnen de projecten de stand van de minimale ABR

De berekening leidt tot een bepaald risicovermogen per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Dit totale risicovermogen moeten we altijd beschikbaar houden in de ARB om alle mogelijke risico's af te kunnen dekken. De minimale stand van de ABR staat vermeld in de tabel van het verloop van de ABR in hoofdstuk 5. Op 1-1-2019 is de minimale omvang van de ABR berekend op € 6,86 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt, kan dit verschil worden afgeroomd naar de reguliere begroting. Uitgaande van een beginstand op 1-1-2019 van € 11,48 miljoen, kan dus, als gevolg van de verwachte hogere stand bij de jaarrekening, een bedrag van € 4,60 miljoen worden afgeroomd.

#### 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.

#### Minimale ABR

De berekening leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Dit totale risicobedrag moeten we altijd beschikbaar houden in de ARB om alle mogelijke risico's af te kunnen dekken. De minimale stand van de ABR staat vermeld in de tabel van het verloop van de ABR in hoofdstuk 5.

## 5.2 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.

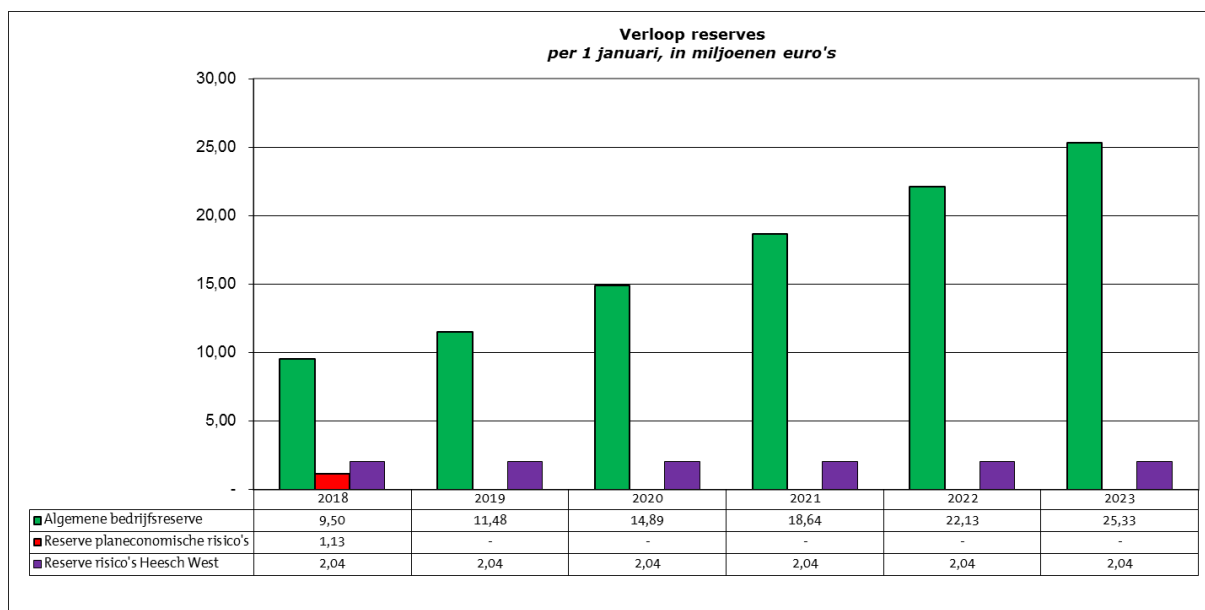
| Stand van zaken per 1-1-2019   | MPG 2018-2021 | Verwachting bij Programma-begroting 2019-2022 | Vershil Begroting - MPG |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Voorziening programmaprojecten | 1.968.177     | 2.068.177                                     | 100.000 hoger           |

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. Standaard gaan we uit van een verhoging van deze voorziening met € 100.000.

Als een project de status krijgt van BIE, dan wordt gezien welke kosten overgedragen kunnen worden naar die nieuwe exploitatie. Deze voorziening wordt dan deels verlaagd ten gunste van de ABR. Als een project niet doorgaat, dan boeken we de gemaakte kosten af met deze voorziening.

## 5.3 Reserves

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2018 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2018. De standen voor de jaren 2019 tot en met 2023 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.

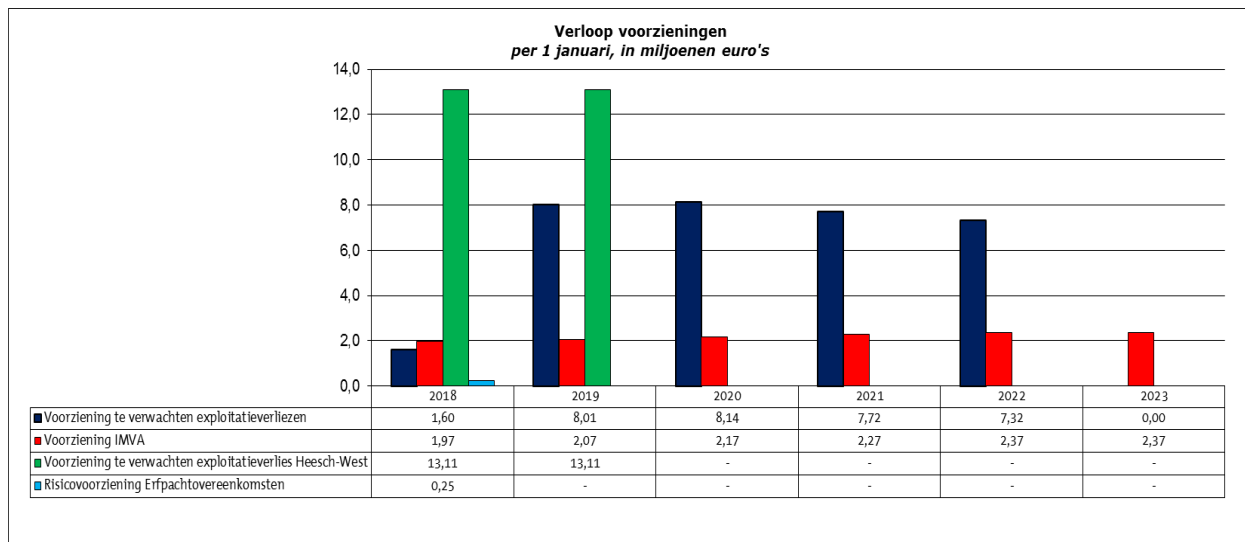
Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,04 miljoen. Omdat Heesch-west geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve gevormd in plaats van het risico op te nemen in de reserve planeconomische risico's.

### Reserve planeconomische risico's

Met het nieuwe systeem van risicomangement komt deze reserve per 1-1-2019 te vervallen.

### 5.4 Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2018 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2018. De standen voor de jaren 2019 tot en met 2023 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 IMVA

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

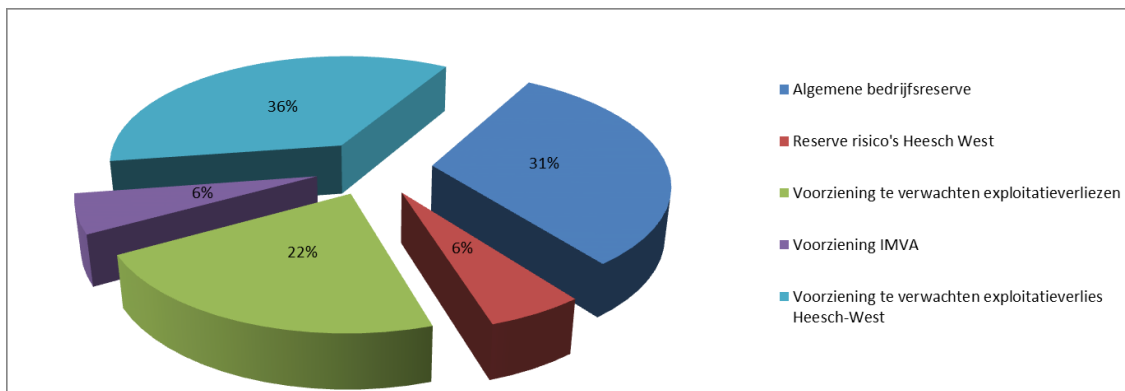
Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch-west op te vangen. Uitgaande van de huidige planning, dragen we deze voorziening eind 2018 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-west

#### Voorziening erfpachtovereenkomsten

In het verleden heeft de gemeente een voorziening gevormd voor het afdekken van het risico bij een erfpachtovereenkomst op bedrijventerrein Elzenburg. Dit risico deed zich voor als gevolg van een faillissement bij een erfpachter. Inmiddels hebben we overeenstemming met alle partijen. Deze voorziening gebruiken we nu als dekking voor de niet vorderbare kosten. Tegenover deze kosten staat de verkoop gepland van het perceel in 2019. Deze verkoop levert een incidenteel voordeel op voor de ABR.

### 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 42% 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](http://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 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.

## 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.

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.
- Schaaarse 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 beginstand



Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen

| Verloop reserves en voorzieningen 2018-2022                                                                                    | 2018         |         |            | 2019       |         |             | 2020       |         |           | 2021       |         |           | 2022       |         |            | eindstand  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|------------|------------|---------|-------------|------------|---------|-----------|------------|---------|-----------|------------|---------|------------|------------|
|                                                                                                                                | beginstand   | rente   | mutaties   | beginstand | rente   | mutaties    | beginstand | rente   | mutaties  | beginstand | rente   | mutaties  | beginstand | rente   | mutaties   |            |
| Bedrijfsreserves                                                                                                               |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./72095)                                                                                  | 9.502.310,28 | 114.028 | 1.863.883  | 11.480.221 | 137.763 | 3.275.215   | 14.893.199 | 178.718 | 3.564.178 | 18.636.095 | 223.633 | 3.267.629 | 22.127.357 | 265.528 | 2.933.058  | 25.325.943 |
| 1.1 - (Tussentijdse) winstnemingen woningbouw                                                                                  |              |         | 3.729.437  |            |         | 2.290.733   |            |         | 1.253.022 |            |         | 952.460   |            |         | 1.323.772  |            |
| 1.2 - (Tussentijdse) winstnemingen industrie                                                                                   |              |         | 4.898.543  |            |         | 5.670.688   |            |         | 2.436.156 |            |         | 2.440.169 |            |         | 1.734.286  |            |
| 1.3 - Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen                                                                   |              |         | 6.383.917- |            |         | 38.794      |            |         | -         |            |         | -         |            |         | -          |            |
| 1.4 - Bijstelling reserve planeconomische risico's                                                                             |              |         | 1.127.069  |            |         | -           |            |         | -         |            |         | -         |            |         | -          |            |
| 1.5 - Bijstelling voorziening IMVA                                                                                             |              |         | 100.000-   |            |         | 100.000-    |            |         | 100.000-  |            |         | 100.000-  |            |         | 100.000-   |            |
| 1.6 - Verkoop beheersgronden                                                                                                   |              |         | 250.750    |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 1.7 - Campagne "Wonen in Oss"                                                                                                  |              |         | 25.000-    |            |         | 25.000-     |            |         | 25.000-   |            |         | 25.000-   |            |         | 25.000-    |            |
| 1.8 - Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit)<br>(in 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000) |              |         | 1.190.000- |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 1.9 Ontrekking t.b.v. de realisatie van de brandweerkazerne                                                                    |              |         | 443.000-   |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 1.10 Afoming overschot ABR 2018 naar reguliere begroting                                                                       |              |         |            |            |         | 4.600.000-  |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| Totaal bedrijfsreserves                                                                                                        | 9.502.310    | 114.028 | 1.863.883  | 11.480.221 | 137.763 | 3.275.215   | 14.893.199 | 178.718 | 3.564.178 | 18.636.095 | 223.633 | 3.267.629 | 22.127.357 | 265.528 | 2.933.058  | 25.325.943 |
| Overige reserves                                                                                                               |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 2 Reserve planeconomische risico's (0720.7722./72133)                                                                          | 1.127.069    |         | 1.127.069- | -          |         | -           | -          |         | -         | -          |         | -         | -          |         | -          | -          |
| 2.1 - Afboeking ivm beëindiging reserver bij begroting 2019                                                                    |              |         | 1.127.069- |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 3 Reserve risico's Heesch West (0720.7722./72186)                                                                              | 2.042.205    |         | -          | 2.042.205  |         |             | 2.042.205  |         |           | 2.042.205  |         |           | 2.042.205  |         |            | 2.042.205  |
| 3.1 - Overheveling naar voorziening risico's Heesch West                                                                       |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| Totaal overige reserves                                                                                                        | 3.169.274    |         | 1.127.069- | 2.042.205  |         | -           | 2.042.205  |         | -         | 2.042.205  |         | -         | 2.042.205  |         | -          | 2.042.205  |
| Voorzieningen                                                                                                                  |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 4 Voorziening IMVA (0710./7710./72156)                                                                                         | 1.968.177    |         | 100.000    | 2.068.177  |         | 100.000     | 2.168.177  |         | 100.000   | 2.268.177  |         | 100.000   | 2.368.177  |         | 100.000    | 2.368.177  |
| 4.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR                                                                                     |              |         | 100.000    |            |         | 100.000     |            |         | 100.000   |            |         | 100.000   |            |         | 100.000    |            |
| 5 Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./71146)                                                            | 1.598.359    | 31.967  | 6.383.917  | 8.014.243  | 160.285 | 38.794-     | 8.135.734  | 162.715 | 580.000-  | 7.718.449  | 154.369 | 549.377-  | 7.323.441  | 146.469 | 7.469.909- | 0,44       |
| 5.1 - Talentencampus                                                                                                           |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         | 834.361-   |            |
| 5.2 - De Ruwert                                                                                                                |              |         | 215.663    |            |         |             |            |         |           |            |         | 228.863-  |            |         |            |            |
| 5.3 - Centrumplan Lith                                                                                                         |              |         |            |            |         |             |            |         | 182.541-  |            |         |           |            |         |            |            |
| 5.4 - Megen Zuid                                                                                                               |              |         |            |            |         | -           |            |         | 228.905-  |            |         |           |            |         |            |            |
| 5.5 - Bergoss                                                                                                                  |              |         |            |            |         |             |            |         | 168.554-  |            |         |           |            |         |            |            |
| 5.6 - Berghem Cenrum                                                                                                           |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         | 320.514-  |            |         |            |            |
| 5.7 - Soos 66                                                                                                                  |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 5.8 - Spaander Straatsche Akkers                                                                                               |              |         | 38.033     |            |         | 38.794-     |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 5.9 - Ontwikkeling Wal Kwartier                                                                                                |              |         | 6.130.221  |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         | 6.635.548- |            |
| 6 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./72158)                                                  | 13.105.794   |         | -          | 13.105.794 |         | 13.105.794- | -          |         | -         | -          |         | -         | -          |         | -          | -          |
| 6.1 - Overheveling van reserve risico's Heesch West                                                                            |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 6.2 - Bijdrage Algemene Reserve                                                                                                |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 6.3 - Uitbetaling voorziening aan GR                                                                                           |              |         | -          |            |         | 13.105.794- |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| 7 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./71136)                                                                  | 250.000      |         | 250.000-   | -          |         | -           | -          |         | -         | -          |         | -         | -          |         | -          | -          |
| 7.1 - Bijstelling MPG 2015                                                                                                     |              |         |            |            |         |             |            |         |           |            |         |           |            |         |            |            |
| Totaal voorzieningen                                                                                                           | 16.922.330   | 31.967  | 6.233.917  | 23.188.214 | 160.285 | 13.044.588- | 10.303.911 | 162.715 | 480.000-  | 9.986.625  | 154.369 | 449.377-  | 9.691.617  | 146.469 | 7.369.909- | 2.368.177  |
| Totaal generaal Grondbedrijf                                                                                                   | 29.593.915   | 145.995 | 6.970.730  | 36.710.640 | 298.048 | 9.769.373-  | 27.239.314 | 341.433 | 3.084.178 | 30.664.925 | 378.002 | 2.818.252 | 33.861.179 | 411.997 | 4.436.851- | 29.736.325 |

# 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 als basis voor de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2018:

| Parameters                    | Voorstel begroting 2019-2022 |                |
|-------------------------------|------------------------------|----------------|
|                               | 2019                         | 2020 en verder |
| Rente                         | 1,2%                         | 1,2%           |
| Externe kostenstijging        | 1,5%                         | 1,5%           |
| Interne kostenstijging        | 1,5%                         | 1,5%           |
| Kostenstijging verwerving     | 1,5%                         | 1,5%           |
| Opbrengstenstijging industrie | 0,0%                         | 1,0%           |
| Opbrengstenstijging overig    | 1,5%                         | 1,5%           |

4. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie De Ruwert en het verwachte tekort van deze grondexploitatie á € 229.000,- af te dekken uit de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.
5. Akkoord te gaan met de nieuwe risicomethode zoals beschreven in bijlage IV het najaarsbericht.
6. De minimale omvang van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het Grondbedrijf op 01-01-2019 vast te stellen op basis van de nieuwe risicomethode op € 6,86 miljoen.
7. Kennis te nemen van de mogelijke ruimte van € 4,60 miljoen op 01-01-2019 voor het afkomen van de ABR bij jaarrekening 2018.

# Bijlage III

Cijfers op projectniveau

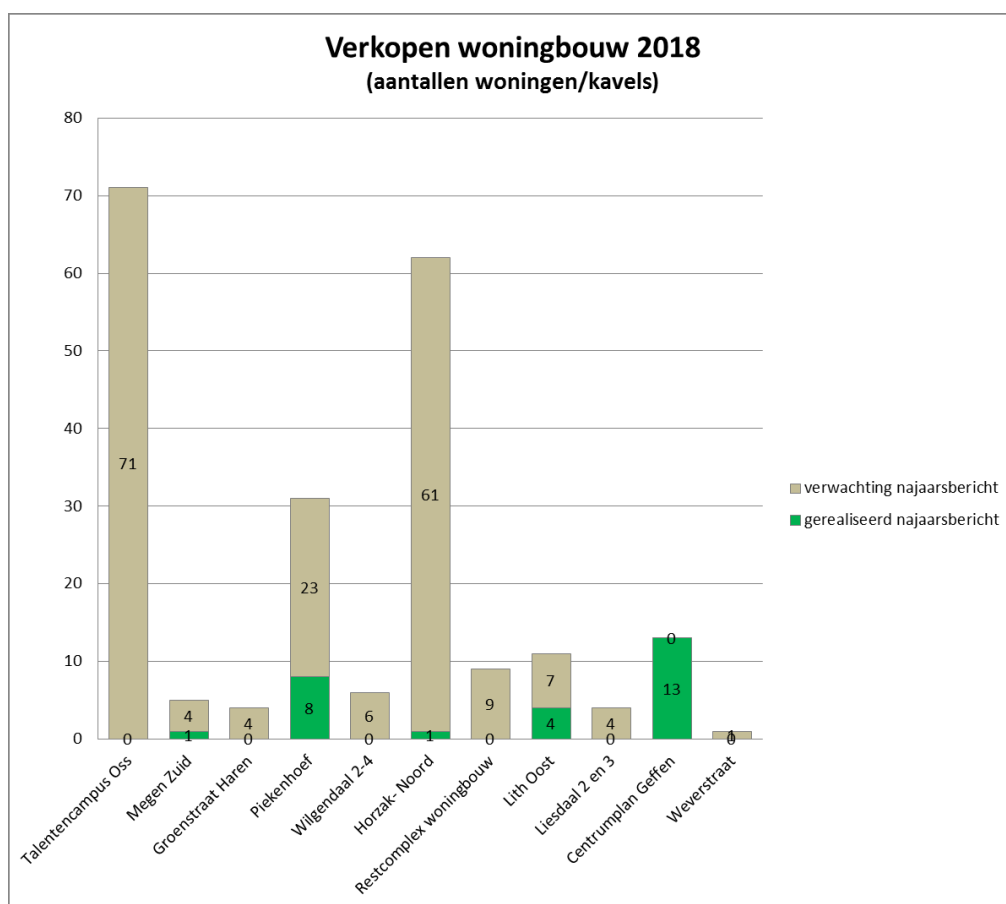


## Bijlage III cijfers op projectniveau

### Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de eerste 7 maanden van 2018 en de prognose voor de volgende 5 maanden van 2018 per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2018 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

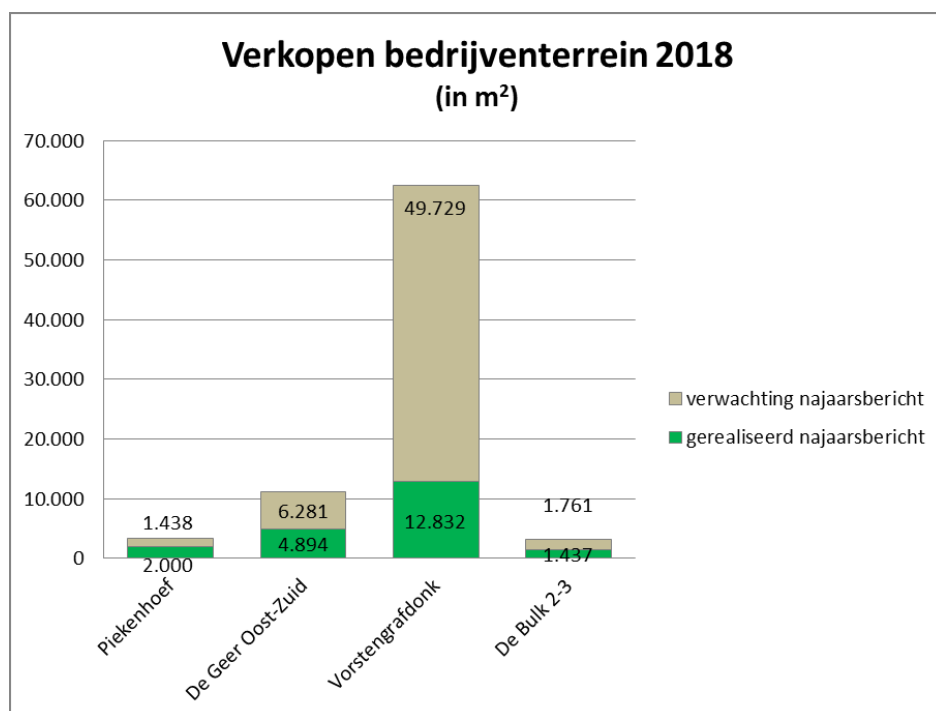
|                                  | gerealiseerd<br>najaarsbericht | verwachting<br>najaarsbericht | Totaal<br>najaarsbericht | MPG 2018-<br>2021 | verschil   |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|------------|
| 80190 Centrumplan Berghem        | 0                              | 0                             | 0                        | 11                | -11        |
| 80390 Soos 66                    | 0                              | 0                             | 0                        | 36                | -36        |
| 80420 Spaander Straatsche Akkers | 0                              | 0                             | 0                        | 1                 | -1         |
| 81120 Centrumplan Lith           | 0                              | 0                             | 0                        | 10                | -10        |
| 82340 Den Herd Geffen            | 0                              | 0                             | 0                        | 2                 | -2         |
| 80200 Talentencampus Oss         | 0                              | 71                            | 71                       | 71                | 0          |
| 80220 Megen Zuid                 | 1                              | 4                             | 5                        | 5                 | 0          |
| 80230 Groenstraat Haren          | 0                              | 4                             | 4                        | 4                 | 0          |
| 80310 Piekenhoef                 | 8                              | 23                            | 31                       | 31                | -0         |
| 80330 Wilgendaal 2-4             | 0                              | 6                             | 6                        | 10                | -4         |
| 80520 Horzak- Noord              | 1                              | 61                            | 62                       | 62                | 0          |
| 80590 Restcomplex woningbouw     | 0                              | 9                             | 9                        | 9                 | 0          |
| 81400 Lith Oost                  | 4                              | 7                             | 11                       | 11                | 0          |
| 81420 Liesdaal 2 en 3            | 0                              | 4                             | 4                        | 4                 | 0          |
| 82110 Centrumplan Geffen         | 13                             | 0                             | 13                       | 12                | 1          |
| 82330 Weverstraat                | 0                              | 1                             | 1                        | 1                 | 0          |
| <b>totaal</b>                    | <b>27</b>                      | <b>190</b>                    | <b>217</b>               | <b>280</b>        | <b>-63</b> |



### Details verkopen – Industriegrond

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bedrijfsgrond van de eerste 7 maanden van 2018 en de prognose voor de volgende 5 maanden van 2018 per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2018 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

|                         | gerealiseerd<br>najaarsbericht | verwachting<br>najaarsbericht | Totaal<br>najaarsbericht | MPG 2018-<br>2021 | verschil      |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|
| 80310 Piekenhoef        | 2.000                          | 1.438                         | 3.438                    | 3.438             | 0             |
| 80620 De Geer Oost-Zuid | 4.894                          | 6.281                         | 11.175                   | 27.493            | -16.318       |
| 80630 Vorstengrafdonk   | 12.832                         | 49.729                        | 62.561                   | 32.365            | 30.196        |
| 80660 De Bulk 2-3       | 1.437                          | 1.761                         | 3.198                    | 3.198             | 0             |
| <b>totaal</b>           | <b>21.163</b>                  | <b>59.209</b>                 | <b>80.372</b>            | <b>66.494</b>     | <b>13.878</b> |

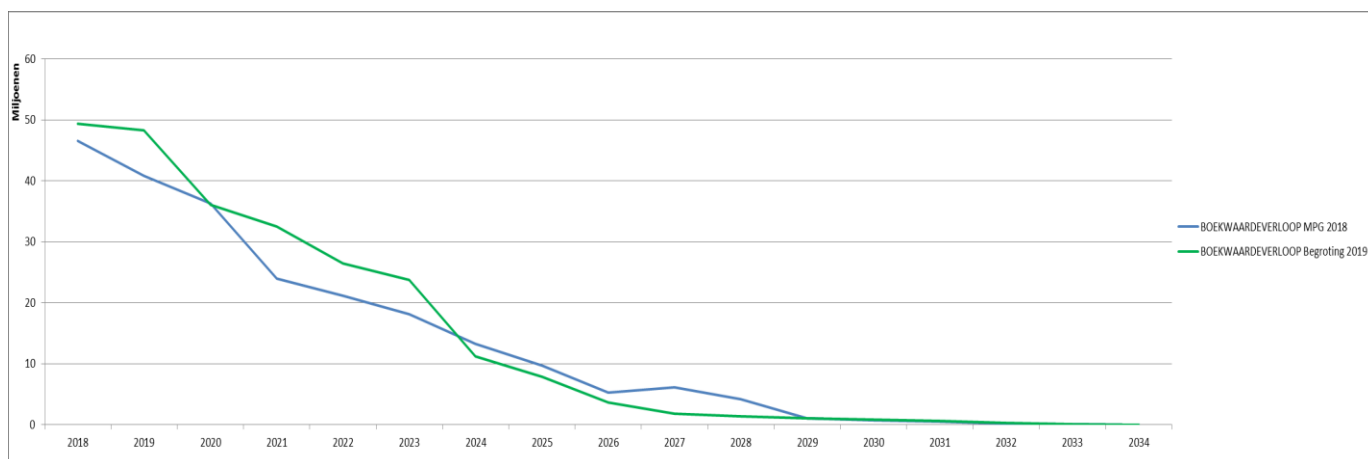


### Details boekwaarde

De onderstaande tabel geeft het verloop van de boekwaardeverloop weer bij de projecten in de periode 2018-2023. 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).

| Bouwgrond in exploitatie (BIE)        | 01-01-2018        | 01-01-2019        | 01-01-2020        | 01-01-2021        | 01-01-2022        | 01-01-2023        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>62401 herstructureringsplannen</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| 80110 Bergoss                         | -921.270          | -776.066          | -656.085          | 0                 |                   |                   |
| 80120 Koornstraat                     | -191.251          | 127.364           | -109.929          | -46.960           | 0                 |                   |
| 80140 Elzeneind-Slowcare              | -589.506          | -349.121          |                   |                   |                   |                   |
| 80190 Centrumplan Berghem             | -2.689.700        | -1.618.744        | -1.249.097        | 293.825           | 0                 |                   |
| 80200 Talentencampus Oss              | -1.796.020        | -5.070.917        | -2.715.589        | -1.227.074        | -849.908          | 0                 |
| 80220 Megen Zuid                      | 545.647           | 388.020           | 216.552           | 0                 |                   |                   |
| 80230 Groenstraat Haren               | 565.417           | 564.483           | 409.488           | 396.671           | 163.656           | 0                 |
| 80240 De Kolk Ravenstein              | 184.469           | 621.541           | -54.172           | -24.931           | 0                 |                   |
| 80290 Ruwert                          | 15.000            | 23.011            | -25.344           |                   |                   |                   |
| 80390 Soos 66                         | 117.382           | 426.290           | 149.236           | 0                 |                   |                   |
| 80420 Spaander Straatsche Akkers      | 10.422            | 182.117           | 0                 |                   |                   |                   |
| 81120 Centrumplan Lith                | -182.007          | 790.786           | 153.908           | 0                 |                   |                   |
| 81140 Dorpshart Oijen                 | -162.642          | -4.011            | 0                 |                   |                   |                   |
| 82110 Centrumplan Geffen              | 1.668.386         | 1.012.182         |                   | 0                 |                   |                   |
| <i>subtotaal</i>                      | <i>-3.425.673</i> | <i>-3.683.065</i> | <i>-3.881.032</i> | <i>-608.469</i>   | <i>-686.253</i>   | <i>1</i>          |
| <b>62201 woningbouwcomplexen</b>      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| 80310 Piekenhoef                      | 6.933.275         | 8.213.954         | 6.253.087         | 4.365.589         | 2.842.087         | 2.887.449         |
| 80330 Wilgendaal 2-4                  | 1.712.336         | 2.266.697         | 2.597.443         | 2.090.290         | 1.786.665         | 1.570.158         |
| 80520 Horzak- Noord                   | 663.479           | 518.983           | 0                 |                   |                   |                   |
| 80590 Restcomplex woningbouw          | -207.762          | 0                 |                   |                   |                   |                   |
| 81400 Lith Oost                       | 1.196.776         | 1.736.705         | 1.459.710         | 1.211.562         | 926.627           | 634.499           |
| 81420 Liesdaal 2 en 3                 | 1.504.549         | 1.493.388         | 1.745.357         | 2.098.624         | 1.929.309         | 1.804.261         |
| 82310 Oude Baan Geffen                | -169.572          | 0                 |                   |                   |                   |                   |
| 82330 Weverstraat Geffen              | 491.498           | 402.115           | 186.265           | 0                 |                   |                   |
| 82340 Den Herd Geffen                 | 17.984            | 166.323           | 101.491           | 0                 |                   |                   |
| <i>subtotaal</i>                      | <i>12.142.563</i> | <i>14.798.164</i> | <i>12.343.353</i> | <i>9.766.064</i>  | <i>7.484.689</i>  | <i>6.896.367</i>  |
| <b>62302 industrieterreinen</b>       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| 80620 De Geer Oost-Zuid               | 5.430.284         | 4.956.219         | 2.156.319         | 1.086.842         |                   |                   |
| 80630 Vorstengrafdonk                 | 34.423.006        | 31.014.570        | 24.328.528        | 21.939.261        | 19.444.739        | 16.875.527        |
| 80660 De Bulk 2-3                     | 819.699           | 710.933           | 538.148           | 359.610           | 180.204           | 0                 |
| 80690 Danenhoef Zuid                  | -3.538            |                   |                   |                   |                   |                   |
| 80720 Crematorium                     | 6.917             | 493.576           | 635.091           | 0                 |                   |                   |
| <i>subtotaal</i>                      | <i>40.676.368</i> | <i>37.175.299</i> | <i>27.658.085</i> | <i>23.385.714</i> | <i>19.624.943</i> | <i>16.875.527</i> |
| <b>totaal</b>                         | <b>49.393.258</b> | <b>48.290.398</b> | <b>36.120.407</b> | <b>32.543.309</b> | <b>26.423.379</b> | <b>23.771.895</b> |

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 Winst- en verliesnemingen

De onderstaande tabel geeft het verloop van de winst- en verliesnemingen weer bij alle projecten. De winsten na 2022 zijn bij elkaar opgeteld.

| uitvoering'-projecten                 | prognose         |                  |                  |                  |                   |                   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022              | 2023 ev.          |
| <b>62401 herstructureringsplannen</b> |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| 80110 Bergoss                         |                  |                  | -228.905         |                  |                   |                   |
| 80120 Koornstraat-Begijnenstraat      | 228.083          | 92.978           | 20.055           | 14.638           |                   |                   |
| 80140 Elzeneindlocatie Slowcare       | 165.614          | 360.940          |                  |                  |                   |                   |
| 80190 Centrumplan Berghem             |                  |                  |                  | -320.514         |                   |                   |
| 80200 Talentencampus                  |                  |                  |                  |                  | -834.361          |                   |
| 80220 Megen Zuid                      | -                | -                | 16.627           |                  |                   |                   |
| 80240 De Kolk Ravenstein              | -                | 492.326          | 8.601            | 7.000            |                   |                   |
| 80260 Wal Kwartier                    |                  |                  |                  |                  | -6.635.548        |                   |
| 80290 De Ruwert                       |                  |                  |                  | -228.863         |                   |                   |
| 80390 Soos '66                        |                  |                  | -168.554         |                  |                   |                   |
| 80420 Spaander Straatsche Akkers      |                  | -38.794          |                  |                  |                   |                   |
| 81120 Centrumplan Lith                |                  |                  | -182.541         |                  |                   |                   |
| 82110 Centrumplan Geffen              |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| <i>subtotaal</i>                      | <i>393.697</i>   | <i>907.450</i>   | <i>-534.717</i>  | <i>-527.739</i>  | <i>-7.469.909</i> |                   |
| <b>62201 woningbouwcomplexen</b>      |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| 80310 Piekenhoef                      | 1.882.604        | 993.827          | 860.044          | 733.240          | 1.138.795         | 2.349.561         |
| 80330 Wilgendaal 2 Herpen             | 566.672          | 145.123          | 146.882          | 150.748          | 139.151           | 751.734           |
| 80520 Horzak-Noord                    | 121.229          | 116.705          |                  |                  |                   |                   |
| 80590 Restcomplex woningbouw          | 379.719          |                  |                  |                  |                   |                   |
| 81400 Lith Oost                       | 348.663          | 8.304            | 9.523            | 10.319           | 11.366            | 8.780             |
| 81420 Liesdaal 2 en 3                 | 36.854           | 30.308           | 38.881           | 36.514           | 34.459            | 681.526           |
| 81430 Maren-Kessel West               |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| 82310 Oude Baan                       |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| 82320 Verlengde De Run                |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| 82330 Weverstraat                     | -                | -                | 48.414           |                  |                   |                   |
| 82340 Den Herd Geffen                 |                  | 50.222           | 103.994          |                  |                   |                   |
| <i>subtotaal</i>                      | <i>3.335.740</i> | <i>1.344.489</i> | <i>1.207.739</i> | <i>930.822</i>   | <i>1.323.771</i>  | <i>3.791.601</i>  |
| <b>62302 industrieterreinen</b>       |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| 80620 De Geer Oost-Zuid               | 848.066          | 1.816.032        | 696.091          | 711.488          |                   |                   |
| 80630 Vorstengrafdonk                 | 3.729.147        | 3.599.820        | 1.484.054        | 1.467.007        | 1.466.824         | 9.216.343         |
| 80660 De Bulk 2-3                     | 321.330          | 254.836          | 256.011          | 261.674          | 267.462           |                   |
| 80790 Restcomplex industrie           |                  |                  |                  |                  |                   |                   |
| <i>subtotaal</i>                      | <i>4.898.543</i> | <i>5.670.688</i> | <i>2.436.156</i> | <i>2.440.169</i> | <i>1.734.286</i>  | <i>9.216.343</i>  |
| <b>totaal</b>                         | <b>8.627.980</b> | <b>7.922.627</b> | <b>3.109.178</b> | <b>2.843.252</b> | <b>-4.411.852</b> | <b>13.007.944</b> |

# Bijlage IV

Risicomanagement Grondbedrijf Oss



## Bijlage IV Risicomanagement Grondbedrijf Oss

### Aanleiding

#### Waarom hebben we risicomanagement?

Het gemeentelijke grondbedrijf beheert op dit moment 27 grondexploitaties. De uitkomsten zijn gebaseerd op uitgangspunten en parameters die, gelet op de huidige markt en de huidige inzichten, het meest reëel lijken voor de looptijd van het project. Deze inschattingen resulteren in één projectresultaat. Het is en blijft echter altijd een inschatting van de toekomst. Kansen en risico's binnen een project kunnen er voor zorgen dat het projectresultaat in de toekomst afwijkt. Om grip te krijgen op de bandbreedte waarbinnen het projectresultaat zich zal gaan bevinden, voeren we een risicoanalyse uit.

In deze analyse benoemen we een aantal risico's die kunnen optreden binnen een project. Dat kunnen incidentele risico's zijn (b.v. een onverwachte vervuiling in de grond) of conjuncturele risico's (b.v. een hogere rente of een lagere grondprijs). Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse dekken we af in de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). Dat doen we via een reservering. Mocht het risico zich voordoen, dan hebben we de benodigde gelden daarvoor al apart gezet. Hoe hoog dit bedrag moet zijn, hangt af van de wijze van inschatting van de hoogte van zowel de kansen als de risico's.

Naast het afdekken van risico's, geeft het risicomanagement ook inzicht in wanneer er verantwoord een afroaming van de ABR naar de reguliere gemeentelijke begroting kan plaatsvinden. In de ABR worden namelijk direct winsten uit de grondexploitaties gestort. Het risicoprofiel moet altijd afgedekt kunnen worden met de ABR. Als de stand van de ABR hoger is dan de noodzakelijke dekkingsgraad, kan het meerdere worden afgeroomd naar de reguliere gemeentelijke begroting.

#### Waarom willen we het risicomanagement aanpassen?

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

- Eerder winst nemen: door nieuwe verslagleggingsregels moeten we bij sommige grondexploitaties eerder (tussentijdse) winst nemen dan we zelf zouden willen. Het gaat om exploitaties waar meer kosten dan opbrengsten zijn gerealiseerd maar toch al winst genomen moet worden. Daarmee verhogen we het risico in de grondexploitaties. Onze huidige methode speelt hier onvoldoende op in;
- Onze huidige risicosystematiek is door de jaren heen steeds bijgeschaafd. Dit maakt het momenteel complex. De dekking van risico's vindt op verschillende plekken plaats. Hierdoor is het niet mogelijk om in één oogopslag te zien wat ons risicoprofiel is. Je moet uit meerdere tabellen en berekeningen de benodigde informatie halen. Zo worden bijvoorbeeld de projectrisico's deels ingehouden op de winstverwachting en deels gedekt in een reserve. De conjuncturele risico's worden weer gedekt via de ABR. Daarnaast wordt er verschillend omgegaan met risico's in winstgevende en verlieslatende projecten;
- We willen naar een gefundeerde methode toe voor afroaming uit de ABR. De huidige systematiek voor het afroemen van de ABR is lastig uit te leggen. Om te bepalen of afroaming uit de ABR mogelijk is, worden nu alle toekomstige winsten met 50% verlaagd. Daarnaast moet de ABR altijd een minimaal niveau kennen van € 1 mln. Zowel de 50% als de 1 mln. zijn niet echt onderbouwd;
- Geen risicoreserveringen meer binnen grondexploitaties: binnen de regels van het nieuwe BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) mogen we nog maar een beperkt aantal posten opnemen in de grondexploitaties. Zo stond er in het verleden standaard een post onvoorzien in iedere grondexploitatie. Dat mag niet meer. Verder mogen we geen kosten meer opnemen voor fondsvorming of kosten die betrekking hebben op een ander gebied. Het schrappen van deze posten maakt dat de grondexploitaties positiever sluiten.
- Nieuw rekenmodel: we hebben inmiddels de beschikking over een nieuw rekenmodel die de technische mogelijkheid biedt om de gewenste kwaliteitsslag in de risicoanalyse te maken.

## **Probleemanalyse**

Samenvattend kan het volgende gesteld worden over de huidige methode voor het bepalen van de risico's en de mogelijkheid voor afroaming:

- Als gevolg van de wijzigingen van het BBV zijn de risico's in de grondexploitaties hoger geworden.
- Het huidige risicobeleid zit verspreid over meerdere sporen, waardoor we niet in één tabel duidelijk kunnen maken hoeveel risicobuffer we hebben binnen het grondbedrijf.
- De huidige methode voor het afroemen van de ABR is voorzichtig en lastig uit te leggen.
- Een nieuw softwarepakket geeft ons mogelijkheden om de risicomethodiek te verbeteren en te vereenvoudigen.

## **Doelstelling**

Het doel is te komen tot een eenduidig risicobeleid waarin alle risico's van de grondexploitaties voldoende zijn meegenomen en wat transparante regels biedt voor het afroemen van de ABR naar de Algemene Dienst.

## **Ontwerp nieuwe risicomethode**

### **Basisuitgangspunt nieuwe risicomethode**

De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) wordt gevuld vanuit de grondexploitaties. In deze exploitaties zit geen kunstmatige verlaging van de winstruimte om de risico's binnen dat project te kunnen dekken. De stand van de ABR wordt daarmee hoger dan voorheen. Toen zaten er nog wel kunstmatige verlagingen in de exploitaties. Hierdoor ontstaat een zuiver beeld van de stand van de ABR. We gaan vervolgens alle risico's, zowel conjuncturele als projectspecifieke samenvoegen in één berekening voor het bepalen van het risicoprofiel en het weerstandsvermogen. Per project gaan we specifiek bekijken welke kansen en risico's wij verwachten en wat de impact daarvan is bij het betreffende project. De afwijkingen in de algemene parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijging en looptijd) gelden wel voor alle projecten.

### **Bandbreedtes bij de benoemde risico's**

De meeste benoemde risico's vallen binnen bandbreedtes. Een risico kan zich voordoen. En als het risico zich voordoet, dan zijn de kosten tussen X en Y. Voorbeeld: de kans op een saneringsopgave is 50% en de kosten liggen tussen de € 50.000 en € 100.000.

Daarnaast kunnen de bedragen in de grondexploitatie hoger of lager uitvallen. De kosten voor b.v. infrastructurele werken worden ingeschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte (b.v.  $\pm 5\%$ ).

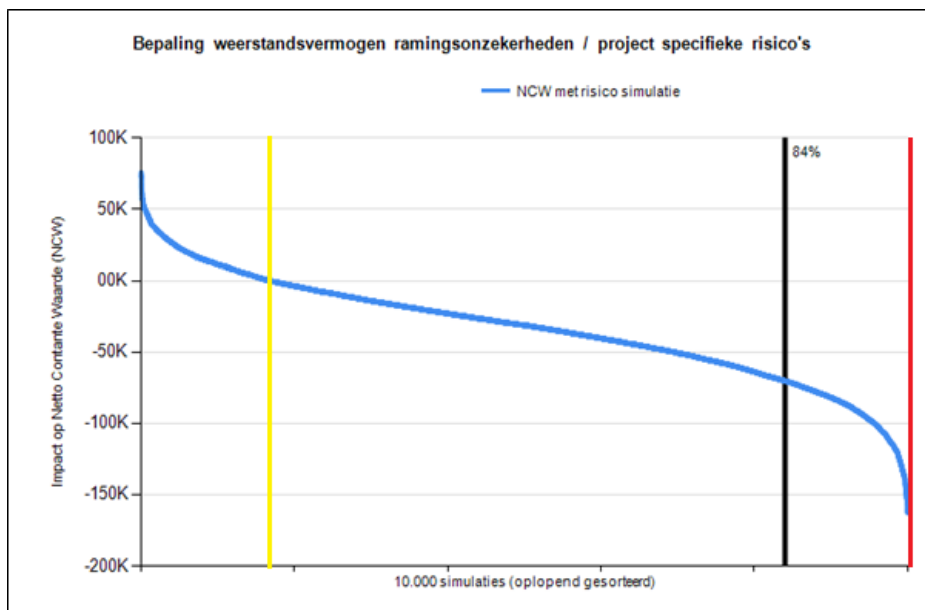
Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald (op basis van de voorschriften van het BBV) op 1,2% per jaar. Dit percentage kan in de toekomst hoger worden of wellicht nog lager.

### **Monte-Carlo methode**

Het maximale risicoprofiel bepaal je door uit te gaan van de maximale kans en het maximale bedrag. Het is echter niet reëel om dit maximale risicoprofiel als uitgangspunt te kiezen voor je risicoreservering.

Een goede methode om te bepalen hoe hoog het risicoprofiel is, is de Monte-Carlo methode. De Monte-Carlo methode is een simulatietechniek waarbij grondexploitatie niet één keer maar 10.000 keer wordt doorgerekend. Elke simulatie gaat uit van een andere uitgangspunten. Deze uitgangspunten komen voort uit de bandbreedtes die bij de risico-inventarisatie zijn bepaald.

Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft. Op deze wijze krijg je de uitkomsten van 10.000 scenario's in beeld. De theorie geeft vervolgens aan dat als je 84% van alle simulaties moet kunnen afdekken voor een goede risicobeheersing.



Dit voorbeeld geeft een uitkomst weer van een willekeurige simulatie. Uitgaande van de ingevoerde bandbreedtes en risico's, leidt de methode in dit specifieke geval bij ca. 1.900 simulaties tot een positiever resultaat dat waar nu van uit wordt gegaan in de grondexploitatie (gele lijn). In het slechtste scenario (simulatie 10.000) is het resultaat in dit voorbeeld ca. € 160.000 slechter ten opzichte van de huidige exploitatie (rode lijn). De kans dat dit scenario zich voor gaat doen is echter zeer klein. Als we 84% (zwarte lijn) van de berekende scenario's moeten afdekken, dan moeten we in dit voorbeeld rekening houden met een reservering van ca. € 80.000.

#### **Uitgangspunten Monte-Carlo analyse**

Wij gaan in onze berekeningen uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties.

| <b>parameter</b>    | <b>Reguliere exploitaties</b> | <b>Uitgangspunten Monte-Carlo methode</b> |                        |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                     | <i>Normaal scenario</i>       | <i>positief scenario</i>                  | <i>Slecht scenario</i> |
| Rente               | 1,2%                          | 1,2%                                      | 2,5%                   |
| Kostenstijging      | 1,5%                          | 1,5%                                      | 2,5%                   |
| Opbrengstenstijging | 1,5%                          | 2,0%                                      | 1,0%                   |
| Looptijd            | Projectspecifiek              | ½ jaar versnelling                        | 1 jaar vertraging      |

Daarnaast hebben we per project gekeken naar de specifieke risico's en de bandbreedtes. Deze worden in de bijlage per project weergegeven. Deze inschatting wordt gemaakt in samenspraak met de projectleider. De bandbreedtes hangen af van de geraamde kosten, ervaringen bij andere projecten, de looptijd van een project, de gesloten overeenkomsten, enz. en variëren per project. In de regel hanteren we een bandbreedte bij de volgende exploitatieposten:

- Plankosten
- Openbare werken
- Verwervingen
- Sanering
- Verkopen

Verder komen bij de verschillende projecten nog projectspecifieke risico's voor, zoals een mogelijke verkoop van een specifiek perceel wat niet (nadeel) of juist wel (voordeel) kan plaatsvinden. Ook kan het voorkomen dat voor bepaalde planonderdelen nog een keuze gemaakt moet worden in de inrichting. Dat is ook een projectspecifiek risico.

## Uitkomsten Monte-Carlo analyse

Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van alle berekeningen per project.

| nummer | project                  | Nog te nemen<br>winst/verlies | Uitkomst Monte<br>Carlo Analyse | Berekende risico's<br>leiden tot een negatief<br>resultaat | Berekende risico's<br>leiden tot minder<br>winst |
|--------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 80110  | Bergoss                  | € 228.904,60-                 | € 51.485,00-                    | € 51.485,00-                                               | € -                                              |
| 80120  | Koornstraat              | € 119.361,94                  | € 216.778,00-                   | € 97.416,06-                                               | € 119.362-                                       |
| 80140  | Slowcare                 | € 526.554,29                  | € 80.368,00-                    | € -                                                        | € 80.368-                                        |
| 80190  | Centrumplan Berghem      | € 320.513,71-                 | € 173.508,00-                   | € 173.508,00-                                              | € -                                              |
| 80290  | Ruwert                   | € 228.863,00-                 | € 107.679,00-                   | € 107.679,00-                                              | € -                                              |
| 82110  | Centrumplan Geffen       | € -                           | € 132.669,00-                   | € 132.669,00-                                              | € -                                              |
| 81120  | Centrumplan Lith         | € 182.540,87-                 | € 136.471,00-                   | € 136.471,00-                                              | € -                                              |
| 80720  | Crematorium Oss          | € -                           | € 20.060,00-                    | € 20.060,00-                                               | € -                                              |
| 80690  | Danenhoef Zuid           | € -                           | € 102,00-                       | € 102,00-                                                  | € -                                              |
| 80660  | De Bulk                  | € 1.361.313,79                | € 193.939,00-                   | € -                                                        | € 193.939-                                       |
| 80620  | De Geer Zuid-Oost        | € 4.071.677,09                | € 778.466,00-                   | € -                                                        | € 778.466-                                       |
| 80240  | De Kolk Ravenstein       | € 507.926,38                  | € 104.517,00-                   | € -                                                        | € 104.517-                                       |
| 82340  | Den Herd Geffen          | € 154.216,84                  | € 5.894,00-                     | € -                                                        | € 5.894-                                         |
| 81140  | Dorpsplan Oijen          | € -                           | € 4.624,00-                     | € 4.624,00-                                                | € -                                              |
| 80230  | Groenstraat Haren        | € -                           | € 83.227,00-                    | € 83.227,00-                                               | € -                                              |
| 80520  | Horzak Noord             | € 237.934,44                  | € 59.349,00-                    | € -                                                        | € 59.349-                                        |
| 81420  | Liesdaal 2 en 3          | € 858.542,60                  | € 441.006,00-                   | € -                                                        | € 441.006-                                       |
| 81400  | Lith Oost                | € 65.059,00                   | € 114.976,00-                   | € 49.917,00-                                               | € 65.059-                                        |
| 80220  | Megen Zuid               | € 16.626,61                   | € 91.204,00-                    | € 74.577,39-                                               | € 16.627-                                        |
| 82320  | Oude Baan Geffen         | € -                           | € 1.457,00-                     | € 1.457,00-                                                | € -                                              |
| 80310  | Piekenhoef               | € 7.958.069,96                | € 851.125,00-                   | € -                                                        | € 851.125-                                       |
| 80590  | Restant Complex          | € 379.718,76                  | € 5.446,00-                     | € -                                                        | € 5.446-                                         |
| 80390  | Soos 66                  | € 168.553,89-                 | € 10.621,00-                    | € 10.621,00-                                               | € -                                              |
| 80420  | Spaander Straatsche Akke | € 38.794,47-                  | € 9.572,00-                     | € 9.572,00-                                                | € -                                              |
| 80200  | Talentencampus           | € 834.361,17-                 | € 1.008.050,00-                 | € 1.008.050,00-                                            | € -                                              |
| 80630  | Vorstengrafdonk          | € 20.963.195,70               | € 5.309.898,00-                 | € -                                                        | € 5.309.898-                                     |
| 82330  | Weverstraat Geffen       | € 48.413,86                   | € 16.301,00-                    | € -                                                        | € 16.301-                                        |
| 80330  | Wilgendaal 2             | € 1.900.310,17                | € 1.601.464,00-                 | € -                                                        | € 1.601.464-                                     |
| 80260  | Herontwikkeling De Wal   | € 6.635.548,00-               | € 500.000,00-                   | € 500.000,00-                                              | € -                                              |
|        |                          |                               |                                 | € -                                                        | € -                                              |
|        | <i>totaal</i>            | € 30.530.841,70               | € 12.110.256,00-                | € 2.461.435,45-                                            | € 9.648.820,55-                                  |

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 12,11 miljoen.

Als gevolg van de berekende risico's kunnen twee situaties gaan ontstaan:

1. Het berekende risico doet zich voor in een project met een negatief resultaat of zorgt ervoor dat dit projectresultaat negatief wordt. Kortom als de risico zich voordoen leidt dit tot een extra verliesneming. In onze berekening gaat dat om een bedrag van € 2,46 miljoen.
2. Het berekende risico doet zich voor in een project met een positief resultaat Kortom als het risico zich voordoet leidt dat tot een lagere winstneming, het eindresultaat blijft echter positief. Het gaat hier om een bedrag van € 9,65 miljoen.

### Relatie met ABR

Het onderscheid tussen de twee situaties is van belang gelet op de gevolgen voor de ABR.

Uitgaande van de regels van het BBV moeten wij direct verlies nemen als een exploitatie negatief wordt. Dit bedrag moeten we dus altijd gereserveerd houden in de ABR, mocht zich het risico voordoen.

Een lagere winst is een proces wat doorloopt over de hele looptijd van een project. Uiteindelijk sluit een complex met een lagere winst. Bij deze risico's is het dan ook niet nodig om direct bij het berekenen van die risico's, dit bedrag in te houden op de ABR. Het kan ook verdeeld worden over de looptijd van het project.

### Reservering van de risico's in de ABR

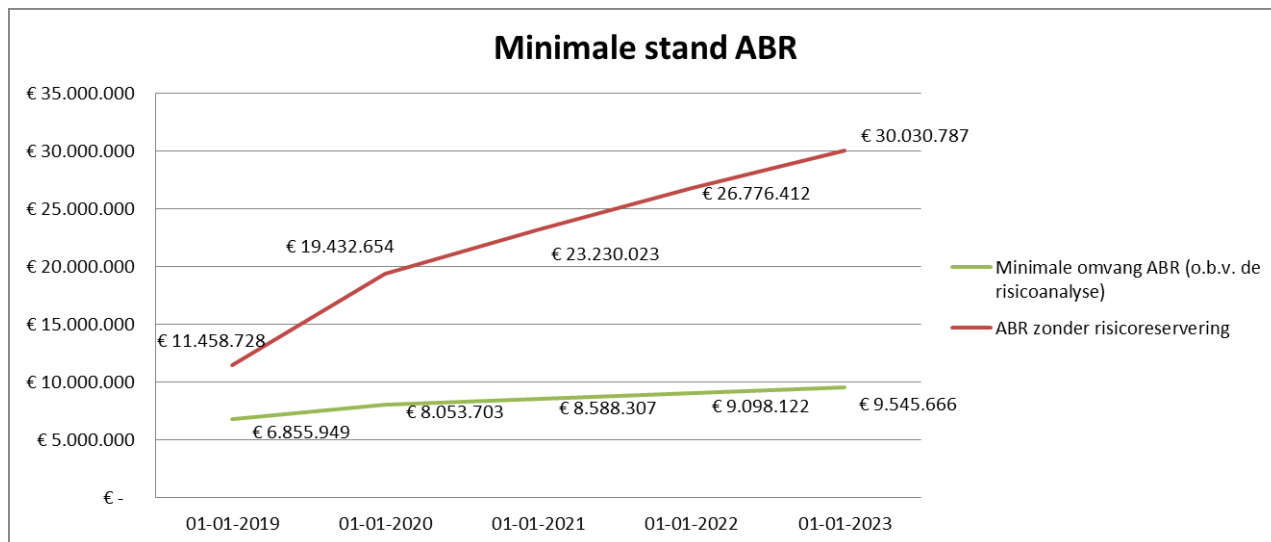
Om de risico's goed af te dekken in de ABR is het voorstel om altijd het berekende bedrag bij de negatieve exploitaties (bij voordoen berekende risico's negatief) als minimale basis te hanteren als stand van de ABR.

Daarnaast is het voorstel om de risico's die een verlaging van de winst tot gevolg hebben, te verdelen over de looptijd van de projecten. Voor het verdelen van de risico's over de looptijd van de projecten sluiten we aan bij dezelfde methode van winstneming binnen de projecten. De winst nemen we conform de eisen van het BBV op basis van de POC-methode (Percentage of Completion). Volgens dit zelfde percentage reserveren we ook jaarlijks een deel van de bij het betreffende plan geprognostiseerde risico. Dus als we in een jaar 25% van de geprognostiseerde winst mogen nemen, nemen we ook 25% van het geprognostiseerde risico.

## De nieuwe risicomethodiek in relatie tot de ABR

### ABR en minimale ABR op basis van de risico's

De nieuwe risicomethode maakt dat de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf de komende jaren zal stijgen. De benodigde risicobuffer stijgt ook jaarlijks mee. De risicobuffer geeft de minimale stand weer van de ABR. Met deze stand zouden we alle risico's moeten kunnen afdekken. Uitgaande van de gegevens en de uitgangspunten van de Begroting 2019-2022 / Najaarsbericht komen we op de volgende prognose.



Er is duidelijk een stijgende ABR te zien. Meer winstnemingen betekent volgens de POC-methode ook een stijgend risicoprofiel. Dit komt omdat de risicobuffer meestijgt met de winstneming. Voorbeeld: in 2021 stijgt de winstneming van het project Vorstengrafdonk omdat er verkopen gerealiseerd worden (dat is althans de planning). Tegenover deze verkoop staan ook verkooprisico's. Daarom stijgt het risicoprofiel mee met de winstneming.

Het verschil tussen de ABR en de minimale omvang is het gedeelte wat afgeroomd kan worden naar de Algemene Dienst, dan wel kan worden ingezet om één of meerdere reserves te vormen. Afroaming vindt pas plaats bij de jaarrekening op basis van de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten. Uitgaande van bovenstaande prognose, zouden we uit kunnen gaan van de volgende ruimte binnen de ABR voor de komende jaren.

|            |              |
|------------|--------------|
| 01-01-2019 | € 4.602.779  |
| 01-01-2020 | € 6.776.172  |
| 01-01-2021 | € 3.262.765  |
| 01-01-2022 | € 3.036.574  |
| 01-01-2023 | € 2.806.832  |
| totaal     | € 20.485.121 |

### Risico's en nieuwe projecten Algemeen

Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voor gaan doen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR. In dat geval daalt de ABR. Als het risico daarmee weg is, dan daalt uiteraard ook de benodigde risicobuffer.

Verder geldt dat geld pas kan worden uitgegeven als het ook daadwerkelijk verdiend is. We mogen dus nu geen plannen maken en die dekken met de verwachte winsten uit 2020 of 2022 door ze nu al op te nemen als uitgaves uit de ABR.

**Aandeel Vorstengrafdonk**

Het plan Vorstengrafdonk draagt voor ca. 50% bij aan de te verwachte winst van het grondbedrijf, maar ook voor 50% aan het totale risicoprofiel van het grondbedrijf. Het grootste risico in deze is de verlaging van de grondprijs met 10%. Dat levert maximaal € 5,7 miljoen minder inkomsten op. Daarnaast is de boekwaarde van het plan ook nog hoog (€ 34 miljoen meer uitgaven dan inkomsten). Het is dus van belang om goed te blijven sturen op dit plan.

**Nieuwe projecten**

Het komend jaar verwachten we enkele nieuwe plannen op te starten. Momenteel zijn de volgende projecten in beeld:

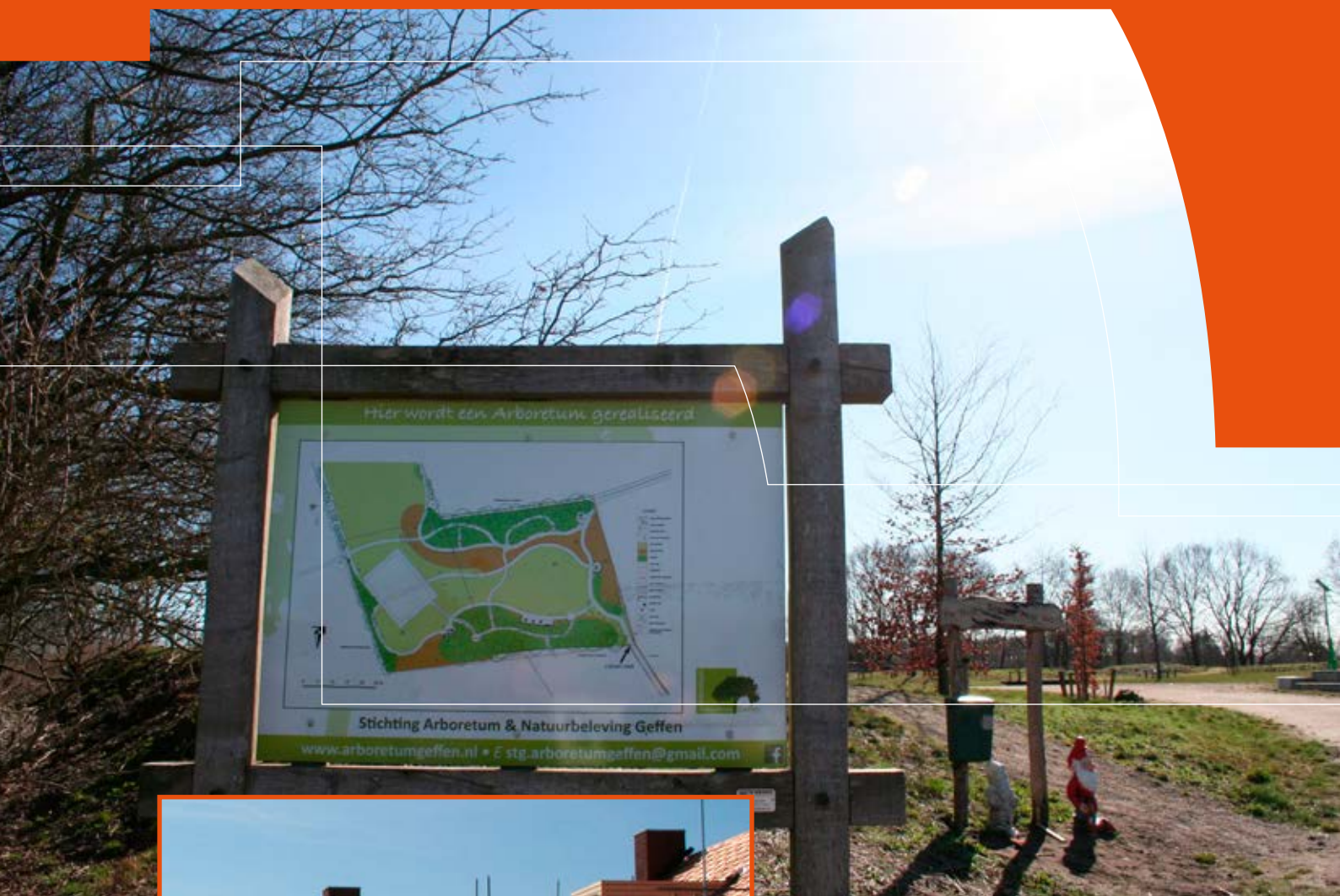
- De herstructurering van de voormalige locatie van het Hooghuis in Ravenstein (circa 1,2 mln. verliesgevend);
- Aankoop van locatie Schelversakker en herontwikkeling tot school (circa 1,5 mln)

Bovenstaande plannen zijn naar verwachting verliesgevend. Dit komt door hoge kosten in het openbaar gebied en hoge boekwaarden op de gronden, in combinatie met een lage opbrengst (maatschappelijk of sociale woningbouw). Deze plannen moeten afgewogen worden in de komende programmabegroting.

Omdat het nog niet om vastgestelde grondexploitaties gaat, nemen we de uitkomsten nog niet mee in de risicoanalyse. Als gekozen wordt om deze projecten uit te voeren dan is het van belang dat binnen de begroting ruimte wordt gevonden om deze tekorten af te dekken. En hiermee heeft dit dan gevolgen voor de omvang van de ABR .

# Bijlage V

## Begrippen- en afkortingenlijst



## Bijlage V Begrippen- en afkortingenlijst

### Afroming

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

### ABR Algemene Bedrijfsreserve

De algemene bedrijfsreserve is een algemene reserve van het grondbedrijf. 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.

### BIE

Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondcomplexen.

### 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 x  $(1,015) \times (1,015) \times (1,015) = € 1.000 \times (1,015)^3 = € 1.045,68$  waard.*

### Grondcomplex (afgekort complex)

De term grondexploitatiecomplex is een synoniem voor grondexploitatie of, afgekort GREX. Een complex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Het complex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex. Vanuit het BBV spreken we hier over een BIE.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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

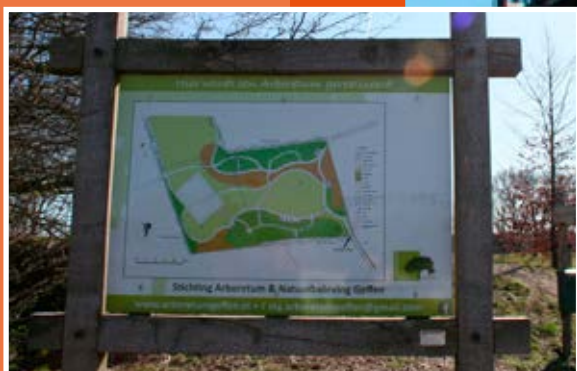
Verwachte saldo van kosten en opbrengsten vanaf nu (peildatum) t/m het einde van het project.

### 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

