

MPG 2019-2022

Meerjarenprogramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2018



**MeerjarenProgramma Grondbedrijf
en Jaarverslag 2018**

27 maart 2019
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG	2
2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf	5
2.1 Inhoud	5
2.2 Algemeen	5
3 Macro-economische ontwikkelingen	6
3.1 Economische situatie algemeen	6
3.2 Woningbouw	7
3.3 Bedrijventerreinen	9
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR	11
4.1 Projectenoverzicht	11
4.2 Parameters	11
4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	12
4.4 Huidige stand ABR & prognose	12
4.5 Het jaar 2018: verschillen tussen MPG en begroting/najaarsbericht	13
4.6 Winst- en verliesnemingen	14
4.7 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde	15
5 Toelichting op de reserves en voorzieningen	17
5.1 Reserves	17
5.2 Voorzieningen	18
6 Risicomanagement	19
7 Grondbedrijf naar de toekomst	21
7.1 Gronduitgifte	21
7.2 Grondprijzen	22
7.3 Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl	22
Bijlage I Cijfers op projectniveau	23
I. Details verkopen – woningbouw	23
II. Details verkopen - industrie	23
III. Boekwaarden complexen	24
IV. Totaal resultaat (eindwaarde)	26
V. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)	27
Bijlage II Risicomanagement	28
Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst	31

1

Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG



1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG

Het gaat goed met de Nederlandse economie (Hoofdstuk 3.1)

De Telegraaf ENTERTAINMENT FINANCIEEL VIDEO MEER

Werkloosheid daalt verder in juli

Door ANP PRODUCTIES
18 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).

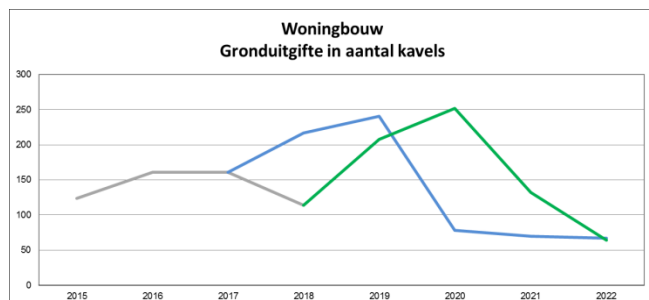
'Economie trekt ook in 2019 stevig aan'

Door ANP PRODUCTIES
30 mei 2018 in FINANCIEEL

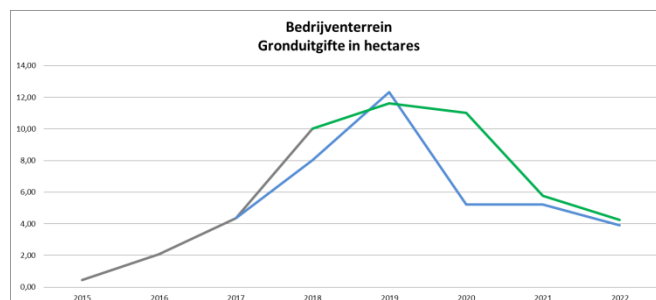


PARIS - De economie van Nederland zit ook volgend jaar nog flink in de lift. Dat denkt de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), die voor 2019 uitgaat van een plus van 2,9 procent. Daarmee is de denktank optimistischer dan bijvoorbeeld het Internationaal Monetair Fonds (IMF)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

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

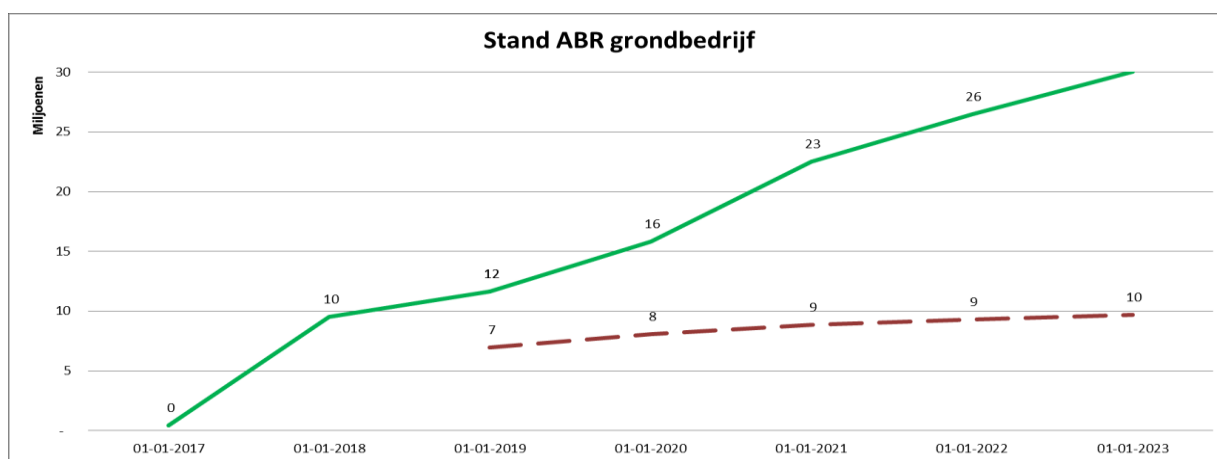


Kavels: in 2018 hebben we 114 woningbouwkavels verkocht (groene lijn). Dit is 47 minder dan 2017. De verkoop bleef dan ook achter op de planning. Een belangrijke verklaring is de vertraging van een groot appartementencomplex in de Talentencampus (61 woningen). In 2019 verwachten we circa 200 kavels te verkopen



Bedrijventerreinen: de verkoop van bedrijfsgrond in Oss is in 2018 goed verlopen. Met name de verkoop binnen Vorstengrafdonk (6,7 ha) is positief. Dit is 0,4 ha meer dan waarvan bij de begroting is uitgegaan. Bij De Geer is 1,5 ha meer verkocht. We verwachten dat deze stijgende lijn in 2019 doorzet (totaal 11,6 ha, groene lijn)

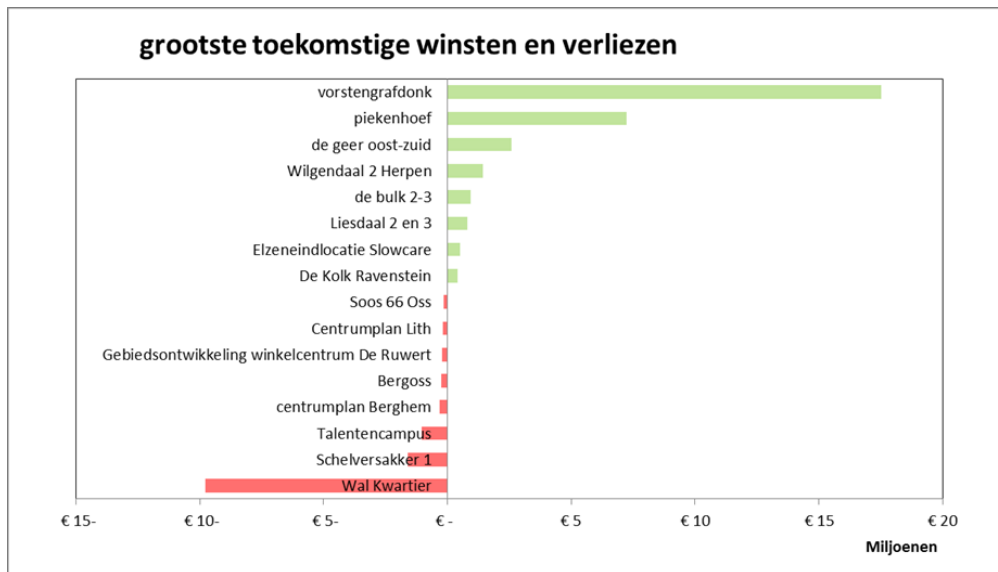
De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) stijgt de komende jaren (Hoofdstuk 4)



De groene lijn in bovenstaande grafiek geeft deze stijging weer. De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) stijgt van € 11,6 miljoen per 1-1-2019 naar € 30,1 miljoen per 1-1-2023. Ook blijft de ABR ruim boven de minimale stand van de ABR (rode lijn). De minimale stand is nodig om alle berekende risico's te kunnen afdekken. Dit betekent dat er, op basis van de huidige prognoses, in de toekomst ruimte is om af te romen. Gelet op de stand van 1-1-2019 (€ 11,6 miljoen) en de minimale stand (€ 6,9 miljoen), is er in dit jaar ruimte om € 4,6 miljoen af te romen. Dit bedrag is reeds verrekend in de stand van de ABR naar de toekomst toe.

De ontwikkeling van de ABR naar de toekomst toe wordt vooral bepaald door de winsten en verliezen uit de lopende projecten. Verliezen worden direct afgedekt met een voorziening ten laste van de ABR. Deze voorzieningen zijn verwerkt in stand van de ABR per 1-1-2019.

Toekomstige winsten worden genomen als aan de voorwaarden van winstneming wordt voldaan. In de onderstaande figuur staan de projecten met de grootste winst- en verliesverwachting in 2019 en verder.

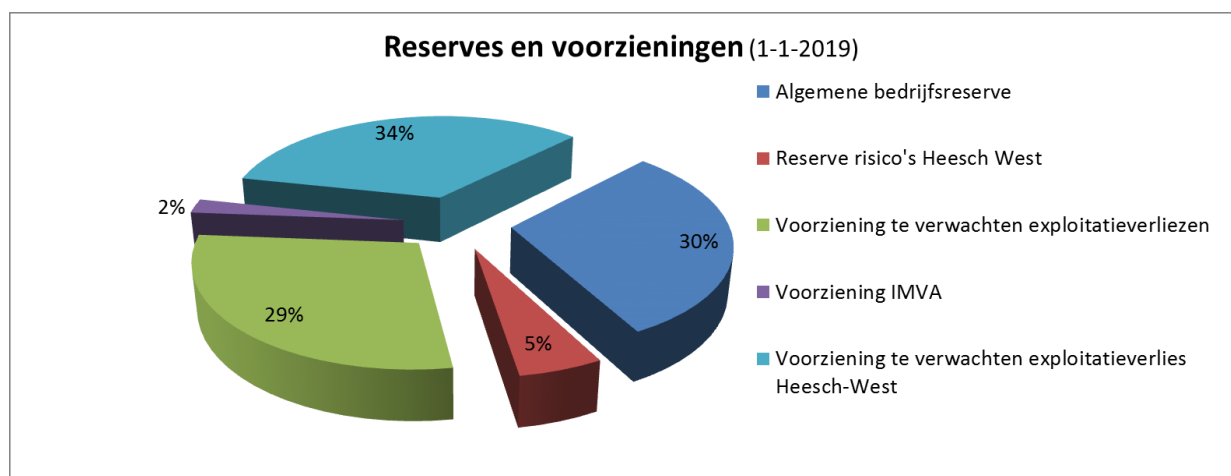


De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) stijgt. Drie belangrijke oorzaken. (Hoofdstuk 4)

1. 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 54% van alle begrote winsten. Hoe sneller we gronden verkopen, hoe eerder we die winst kunnen nemen.
2. Het risicomanagement van het grondbedrijf is in 2018 aangepast. In het verleden dekten we een deel van de risico's af met de reserve planeconomische risico's. Deze reserve is niet meer nodig. Het geld van deze reserve is gestort in de ABR. De ABR stijgt hierdoor. Alle winst binnen de exploitaties storten we in de ABR. Alle risico's dekken we nu volledig af vanuit de ABR.
3. Niet nieuw, maar wel belangrijk: uit de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) volgt dat we winst moeten nemen als we aan bepaalde voorwaarden voldoen. Hierdoor ontvangen we eerder winst, maar niet zozeer meer winst. Deze (POC) methode hanteren we vanaf het vorige MPG.

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

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 38,8 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2019). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. Voor het regionale bedrijventerrein Heesch West hebben we het meeste geld opzij gezet: 34% van het totaal aan voorzieningen en reserves is voor dit plan. De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) is daarna onze grootste reserve (30%). De Verliesvoorziening te verwachten exploitatieverliezen heeft een omvang van 29%.



We hebben ons systeem van risicomanagement herzien met de afgelopen Begroting 2019-2022. Dit is verwerkt in dit MPG (Hoofdstuk 6 en bijlage II)

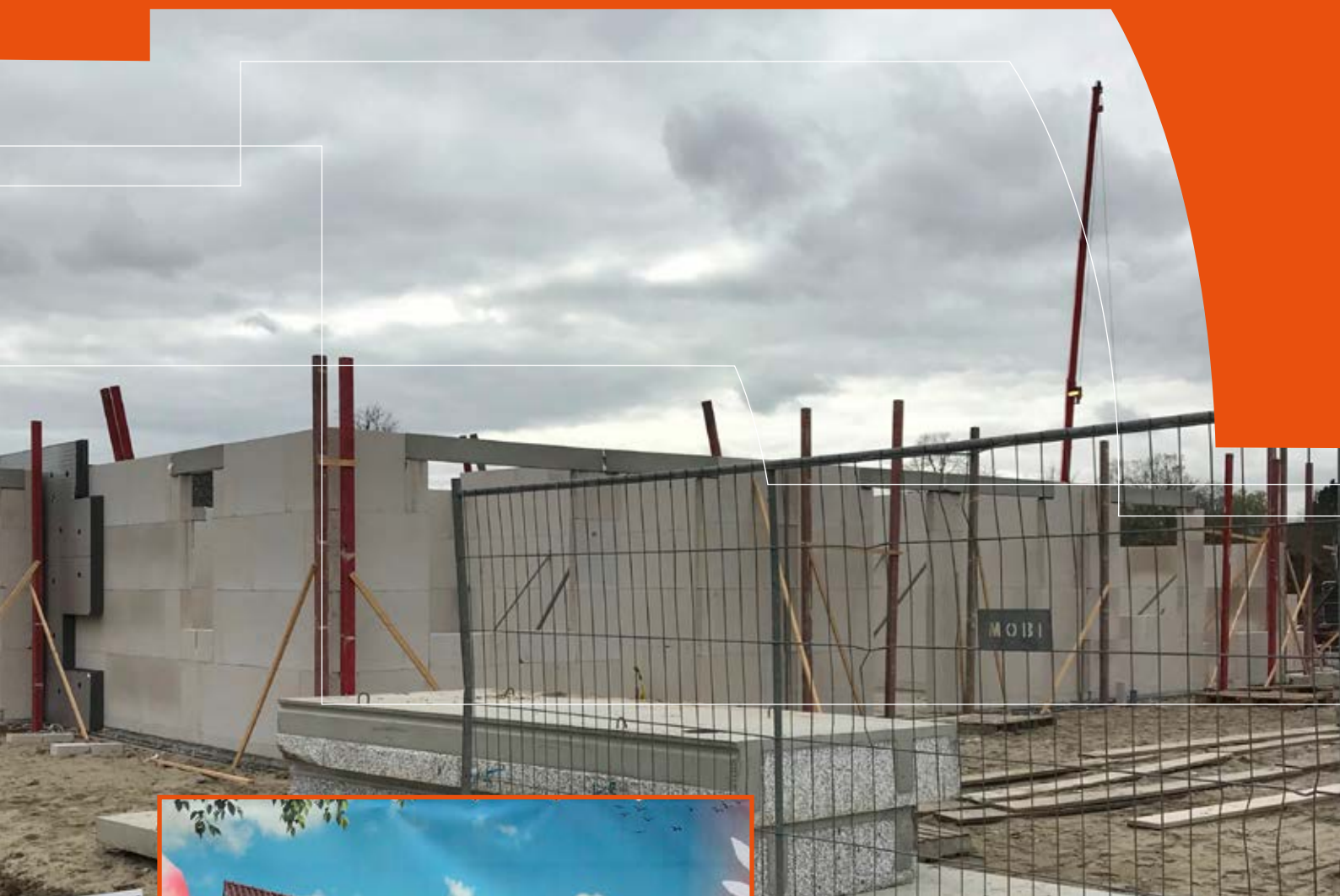
Om risico's op te vangen, moeten we een bepaald bedrag reserveren. Hoe groot dat bedrag moet zijn, hangt af van hoe groot de kans is dat een risico zich voor doet. We maken hiervoor gebruik van een nieuwe rekenmethode: de Monte Carlo Methode. Dat is een statistische berekening die alle risico's goed in kan schatten en waarderen. De gemeenteraad heeft deze methode vastgesteld met de Begroting 2019.

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 aan de minimale stand die de ABR altijd moet hebben. De minimale stand van de ABR op 1-1-2019 is: € 6,9 miljoen.

De ABR komt op 1-1-2019 hoger uit dan de minimale stand van de ABR. Het bedrag boven deze minimale ABR kunnen we afkomen naar de algemene middelen. Op basis van de prognose in de Begroting 2019 is besloten om de ABR met € 4,6 mln. af te romen ten gunste van de Algemene Reserve **(paragraaf 4.4)**. De ABR blijft daarmee nog boven de minimale stand van 6,9 mln. blijkt uit dit MPG.

2

Inleiding en doel rapportages grondbedrijf



2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

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

Naast deze rapportages legt het grondbedrijf halfjaarlijks verantwoording af in de paragraaf grondbeleid als onderdeel van de programmarekening en programmabegroting. De paragraaf grondbeleid is een onderdeel van de programmabegroting en de jaarrekening. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld. De paragraaf geeft een inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Het MPG en het najaarsbericht gaan een slag dieper en bevatten uitgebreidere informatie over de projecten en cijfers.

2.1 Inhoud

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

Deel 1:

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de macro-economische ontwikkelingen en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss;
- Hoofdstuk 4 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR);
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de reserves en de voorzieningen binnen het grondbedrijf
- Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement;
- Hoofdstuk 7 geeft inzicht in het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst;
- In bijlage I hebben we alle tabellen opgenomen met de detailinformatie van de verschillende projecten;
- Bijlage II betreft een nadere toelichting op ons risicomanagement;
- Bijlage III geeft een overzicht van de afkortingen en gehanteerde begrippen.

Deel 2:

Deel 2 geeft een overzicht van de stand van zaken van de verschillende complexen. Dit stuk ligt vertrouwelijk voor de gemeenteraad ter inzage.

2.2 Algemeen

We hanteren drie type projecten. Hierin volgen we de verslagleggingsregels. Het betreft:

- **IMVA:** Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten 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 en/of gebouwen met een vaste bestemming, die nog niet in een transformatieproces zitten. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die vanuit strategisch oogpunt zijn aangekocht, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een exploitatie heeft plaatsgevonden.
- **BIE:** Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen van een BIE. Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

In dit document geven we de ramingen weer van het MPG 2019-2022 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het najaarsbericht (als onderdeel van de programmabegroting 2019-2022). Het MPG 2019-2022 geven we in de grafieken weer met '**groen**' en de programmabegroting met '**blauw**'. Cijfers uit het MPG 2018-2021 en de reeds gerealiseerde cijfers geven we weer in '**grijs**'.

3

Macro-economische ontwikkelingen



3 Macro-economische ontwikkelingen

3.1 Economische situatie algemeen

(Gegevens NEPROM, Rabobank, DTZ-Zadelhof, NVM, CBS en CPB – januari/maart 2019)

Terugblik 2018

De Nederlandse economie zit nog steeds flink in de lift. In 2018 was er sprake van een economische groei van 2,5%. De economie blijft nog doorgroeien, maar dat gaat minder hard dan de afgelopen jaren. Dat blijkt uit ramingen van het Centraal Planbureau (CPB). Wel blijft de Nederlandse economie harder groeien dan het gemiddelde in de eurozone.

De werkloosheid daalde in 2018 tot het laagste niveau in 10 jaar tot 3,8% van de totale beroepsbevolking. De mensen die worden aangenomen krijgen ook steeds vaker weer een vast contract. Ca. 62% van de werknemers heeft een vast contract. In 2017 was dit 58%.

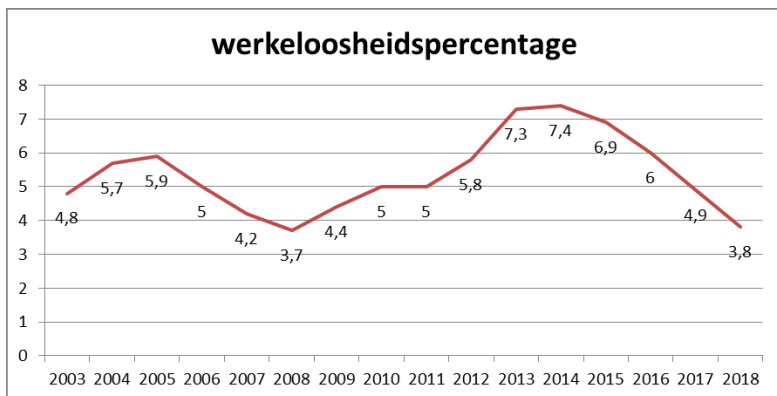


Fig. werkloosheidspercentage jaargemiddelde 2003-2018 Bron: CBS

Ook de bouwsector had een goed jaar. Over heel 2018 steeg de omzet met ruim 10%. Dat is de hoogste groei in 10 jaar. Ook in de detailhandel ging het goed. In 2018 heeft de detailhandel 3,3% meer omgezet dan in het jaar 2017. Grote stijging was vooral de online-verkoop. Dit effect zien we terug in een daling van het aantal verkooppunten. In absolute aantallen is het aantal verkooppunten de afgelopen 10 jaar nauwelijks gedaald (van 1.150 in 2008 naar 1.142 in 2018). Als we het aantal verkooppunten echter afzetten tegen het aantal inwoners (winkels/1.000 inwoners), zien we wel een daling.

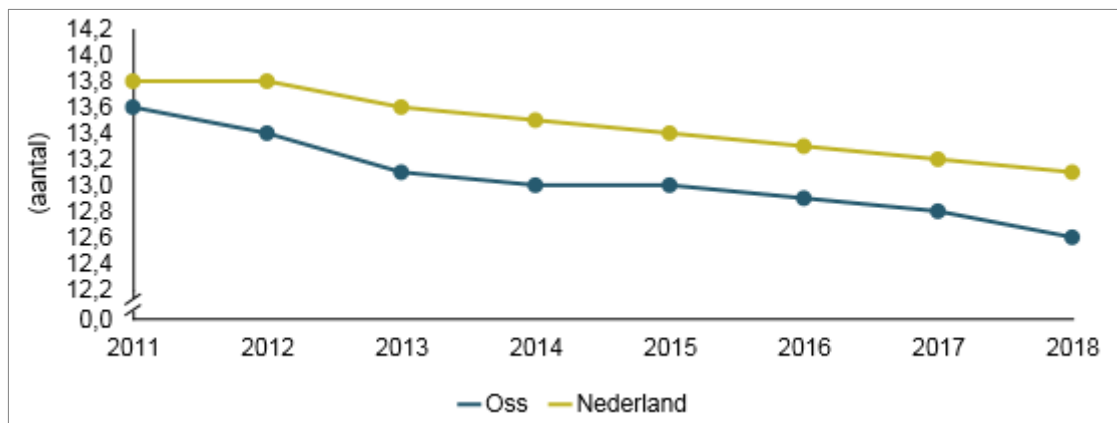


fig. verkooppunten per 1.000 inwoners. Bron: Oss.incijfers.nl

Vooruitblik 2019: groei zwakt af.

De voorspellingen voor 2019 laten een wat onduidelijker beeld zien. De omzet van het bedrijfsleven blijft hoog. Ook is het de verwachting dat de werkloosheid nog verder zal gaan afnemen. De export is eind 2018 gestagneerd. De verwachting is dat die in 2019 ook niet zal groeien. Dit is vooral het gevolg van een verwachte verslechtering binnen de Duitse industriële productie.

Het consumentenvertrouwen is, na een lange periode van steeds betere cijfers, weer gedaald. Toch is het huidige niveau nog steeds hoger dan het gemiddelde over de afgelopen 20 jaar.

Risico's voor de groei

De groeiraming kent wel enkele neerwaartse risico's, namelijk vanuit macro-economisch perspectief:

- **Mogelijke gevolgen van de Brexit**
Door de Brexit kan de Nederlandse economie tot stilstand komen. Bij een 'harde Brexit' sluiten de Britten geen nieuw handelsakkoord met de EU. Een Brexit-klap voor de Britse economie heeft direct effect op Nederland, want het is een belangrijke handelspartner voor Nederland. Nederland loopt door een 'harde Brexit' in totaal 25 à 30 miljard euro mis aan bbp in 2030. Het Centraal Planbureau (CPB) schatte vorig jaar in een rapport het totale bbp-verlies op 10 tot 16,5 miljard euro. In Nederland laat de Brexit-dip zich vooral voelen tussen 2018 en 2022. Alles hangt sterk af van hoe de Brexit uitpakt. Als het VK onderdeel blijft van de Europese interne markt ('zachte' Brexit) of als het VK en de EU wel een vrijhandelsverdrag weten te sluiten, zijn de economische gevolgen veel beperkter.
- **Internationale handelsoorlog**
Het huidige Amerikaanse beleid is gericht op het staken, dan wel aanpassen van de huidige internationale handelsverdragen. Dit heeft geleid tot een handelsoorlog tussen Amerika en China. Vooralsnog lijkt een verdere escalatie nog niet aan de hand. Dit zou een direct negatief effect hebben op economie van Europa en daarmee van Nederland.

3.2 Woningbouw

Algemene situatie woningmarkt

De hausse op de woningmarkt de afgelopen jaren heeft steeds meer negatieve gevolgen voor de verkoop. In het laatste kwartaal van 2018 is de verkoop in aantallen gedaald. Dit komt vooral doordat het aantal nieuwbouwwoningen achterblijft op de vraag. Verder is de gemiddelde verkoopprijs voor een woning gestegen naar € 300.000 (gemiddelde in Nederland). Overigens is het aantal verkochte woningen over het hele jaar 2018 altijd nog fors hoger dan tijdens de crisis. De verwachting is dat het aantal verkopen in 2019 nog zal gaan dalen. De prijzen voor de woningen zullen in 2019 verder stijgen. Toch is de vraag in de markt nog sterk aanwezig. De verkoop van nieuwbouwwoningen zal in 2019 dan ook hoog blijven.

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren ook fors gestegen. Ten opzichte van 2012 zijn de prijzen meer dan 10% gestegen.

De steeds hoger wordende woningprijzen hebben uiteraard wel een negatief effect op de bereikbaarheid. Een eigen huis wordt voor steeds meer mensen onbereikbaar.

In de maand december hebben de gezamenlijke woningbouwers en ontwikkelaars 2.885 nieuwe woningen verkocht. In totaal komt 2018 daarmee uit op 34.030 woningen. Dit is een daling van 6,6% ten opzichte van het aantal verkochte nieuwe woningen in 2017. Dit sluit aan op de eerdere prognose van NVB. Het gebrek aan personeel in de sector tekent zich steeds scherper af. Niet alleen bij bouwbedrijven heerst een tekort aan arbeidskrachten, ook toeleveranciers en gemeenten hebben te maken met dit probleem.



Fig. Aantal verkochte nieuwe koopwoningen. Bron: NVB Bouw

Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss

De woningmarkt in Oss laat een zelfde trend zien als de landelijke woningmarkt. Ook in Oss is het aantal transacties het laatste kwartaal van 2018 gedaald ten opzichte van dezelfde periode het jaar er voor.

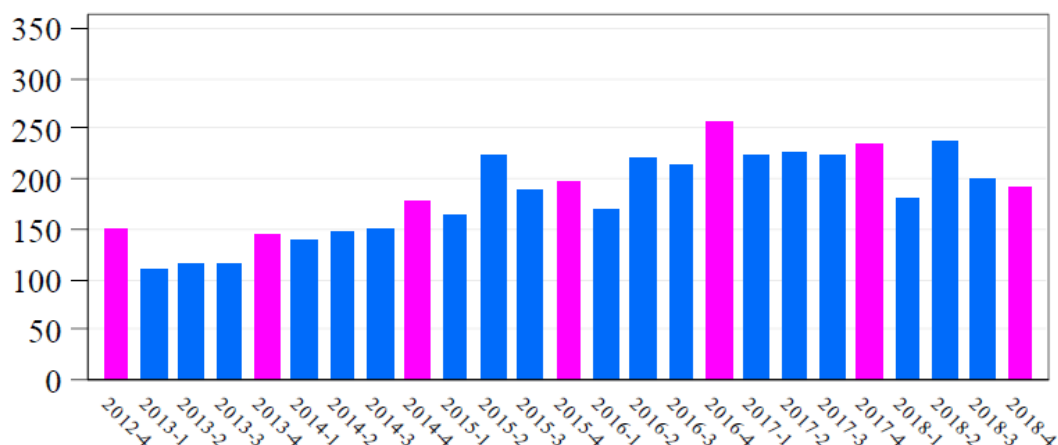


Fig. aantal transacties in Oss per kwartaal. Bron: NVM

De gemiddelde transactieprijs is gestegen naar € 283.000. De verkooptijd is fors afgenomen. In 2017 was de gemiddelde tijd voordat een woning was verkocht 157 dagen. Dat is nu nog maar 55 dagen.

Verkopen binnen de gemeentelijke plannen

In 2018 hebben we de verwachte planning voor het aantal verkochte bouw kavels/woningen niet gehaald. We hebben in totaal 114 bouw kavels verkocht. Dit is 103 minder dan waarvan is uitgegaan bij de begroting/najaarsbericht. Dit is voor het grootste deel het gevolg van vertraging van de ontwikkeling van de Talentencampus (Residence Sibeliuspark en de uitgifte van de woningen aan de J. Zwijzenlaan). Het gaat hierbij om de uitgifte van 71 woningen.

Bij de Piekenhoef hebben we 13 woningen minder uitgegeven dan verwacht. Dit komt door de discussie over de ontwikkeling van de 29 huurwoningen aan de oostzijde van het plan. Deze woningen worden in 2019 wel gebouwd. Hetzelfde geldt voor Horzak. De verkoop van de huurwoningen in de Hoeve is vertraagd om technische redenen. Begin 2019 worden deze woningen alsnog verkocht.

Tot slot hebben we het geplande aantal woningen niet gehaald bij de kleinere plannen (Megen-Zuid, Groenstraat Haren, Wilgendaal en Lith Oost).

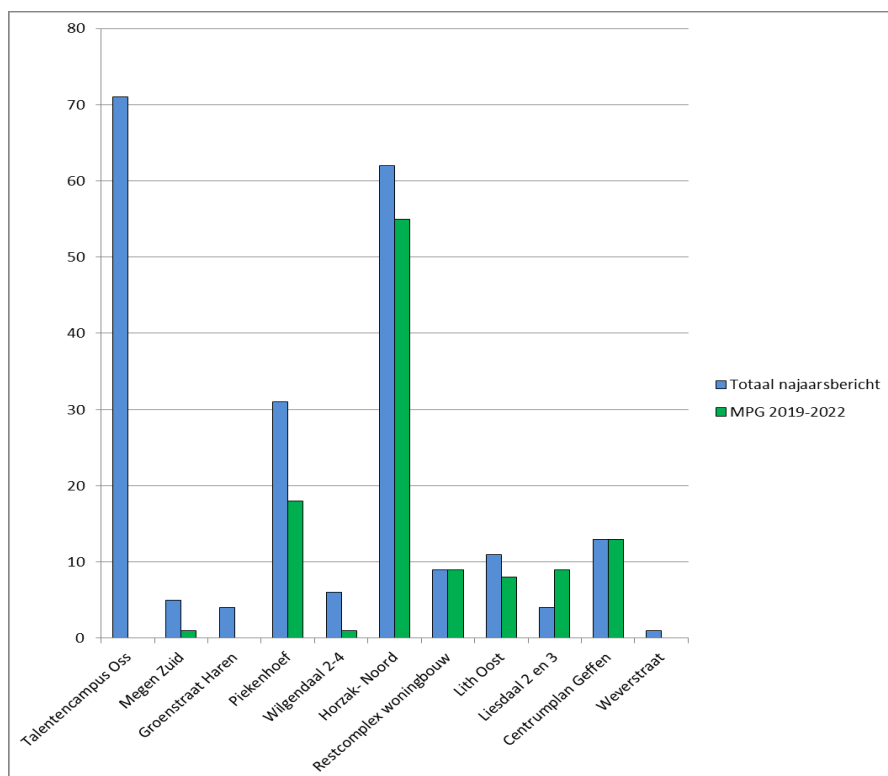


Fig. werkelijke verkoop bouw kavels in 2018, verschil t.o.v. de begroting/najaarsbericht

De vertraging bij de plannen Talentencampus en Piekenhoef verwachten we in 2019 en 2020 weer in te lopen. Verder verkopen we in de komende jaren de grond voor de ontwikkeling van de Kolk in Ravenstein (37 woningen) en het Wal Kwartier (105). Dit zijn voor ons gronduitgiftes. De grafiek laat hierdoor een hoger aantal te verkopen woningen/kavels zien voor de periode 2019-2020.

Verder valt op dat in 2021 het aantal gemeentelijke bouw kavels fors daalt. Momenteel zijn we bezig met de voorbereiding van de plannen Oijense Zij Noord en het Hooghuis Ravenstein. Deze woningbouwplannen zijn nog niet opgenomen in onderstaande tabel, maar zijn gepland voor 2021 en verder.

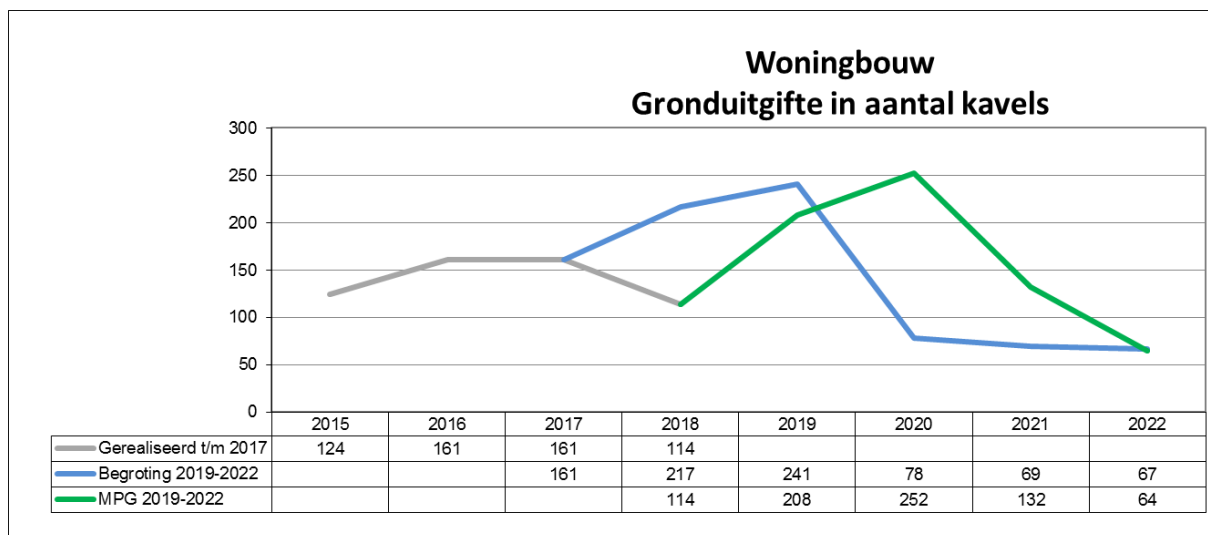


Fig. totale verkoop bouw kavels naar de toekomst toe

3.3 Bedrijventerreinen

Algemeen

Ondanks de mondiale afname van de economie, is het Nederlandse bedrijfsleven vooralsnog positief. Het producentenvertrouwen steeg de afgelopen maanden. Vooral bij producenten van bouwmaterialen, elektronische machines en voedingsmiddelen steeg het vertrouwen. De algemene productie in Nederland is eind 2018 wel licht gedaald.

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

De verkoop van bedrijfsgrond in Oss is in 2018 goed verlopen. Vooral de verkoop binnen Vorstengrafdonk (6,7 ha) is positief. Dit is 0,4 ha meer dan waarvan bij het najaarsbericht is uitgegaan. Bij De Geer is 1,5 ha meer verkocht. Tot slot hebben we een kleine plus bij de Bulk.

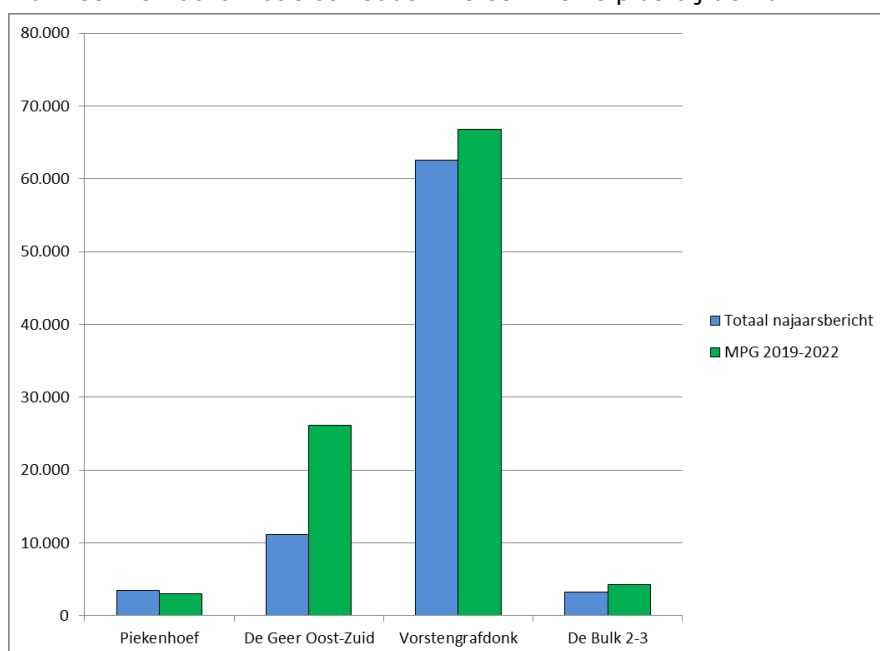


Fig. werkelijke verkoop bedrijfskavels (in m²) in 2018, verschil t.o.v. de begroting/najaarsbericht

Begin 2014 hebben we aan de STEC advies gevraagd over de verkoopmogelijkheden van de bedrijfsgrond op Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Volgens dit advies is er een structurele vraag van gemiddeld 3 tot 4 ha per jaar. Daarnaast is er elke vijf jaar een incidentele (grote) verkoop van 7 ha. Gelet op de huidige opties en al getekende koopovereenkomsten, verwachten we in 2019 en in 2020 de piek te halen. Voor beide jaren verwachten we 9 ha te kunnen verkopen. Vanaf 2021 hanteren we weer een gemiddelde van 3,7 ha/jaar.

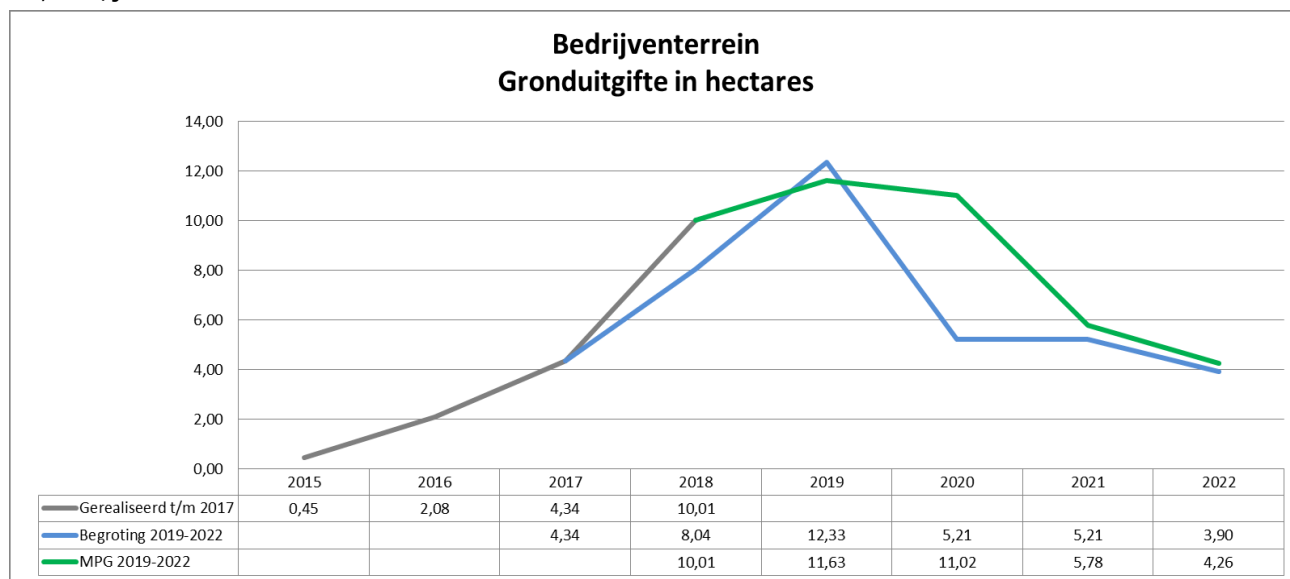


Fig. totale verkoop bedrijfskavels (in ha) naar de toekomst toe

4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

4.1 Projectenoverzicht

Onderstaand schema geeft een overzicht van de projectenportefeuille per 1 januari 2019. De details over de projecten zijn terug te vinden in deel twee van het MPG.

61905 IMVA - herstructurering			61905 IMVA - woningbouw			61905 IMVA - industrieterreinen		
IMVA	80410 Schaepskooi 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat 80440 Voormalig belastingkantoor 81150 Hooghuis Ravenstein 81160 Vidi Reo 82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen		80530 Oijense Zij Noord		80710 Binnenhaven 80680 Heesch-West			

62401 herstructureringsplannen			eindjaar	62201 woningbouwcomplexen			eindjaar	62302 industrieterreinen			eindjaar
BIE	80110 Bergoss 80120 Koornstraat Begijnenstraat 80140 Elzeneindlocatie Slowcare 80190 centrumplan Berghem 80200 Talentencampus 80220 Megen Zuid 80230 groenstraat haren 80240 De Kolk Ravenstein 80260 Wal Kwartier 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert 80390 Soos 66 Oss 80420 Spaander Straatsche Akkers 80450 Schelversakker 1 81120 Centrumplan Lith 81140 Dorpsplan Oijen 82110 Centrumplan Geffen	2021 2022 2019 2022 2023 2021 2022 2021 2022 2021 2020 2019 2021 2021 2019 2019		80310 piekenhoef 80330 Wilgendaal 2 Herpen 80520 horzak-noord 80590 restant complexen 81400 Lith Oost 81420 Liesdaal 2 en 3 82310 Oude Baan Geffen 82330 Weverstraat Geffen 82340 Den Herd Geffen	2025 2028 2020 2019 2025 2033 2019 2020 2020	80620 de geer oost-zuid 80630 vorstengrafdonk 80660 de bulk 2-3 80690 Danenhoef Zuid 80720 Crematorium Oss	2021 2025 2022 2019 2020				

Wijzigingen tov Begroting 2019-2022	
81150 Hooghuis Ravenstein	Nieuwe IMVA
81160 Vidi Reo	Nieuwe IMVA
80260 Wal kwartier	Nieuwe BIE

Nieuwe projecten gestart na boekdatum 1-1-2019	
80450 Schelversakker 1	Nieuwe BIE (2019)

Nieuwe projecten tov de Begroting

- Hooghuis Ravenstein (nieuwe IMVA): het gebouw van de voormalige VMBO-T-school in Ravenstein staat al enkele jaren leeg. De locatie leent zich voor een herontwikkeling met woningen. We zijn in 2018 gestart met de eerste plannen. Vooralsnog maken we alleen plankosten. Het project heeft de status van IMVA. De verwachting is dat het project in 2019 of 2020 daadwerkelijk opgestart zal worden.
- Vidi Reo Ravenstein (nieuwe IMVA): de bestaande locatie van gemeenschapshuis Vidi Reo is aan vervanging toe. Gezocht wordt naar een nieuwe locatie. De achterlatende locatie kan vervolgens heringericht worden voor woningbouw. De gemaakte uren zijn niet voor de zoektocht naar een nieuwe plek, maar voor de herinrichting van de bestaande locatie.
- Wal kwartier Oss (nieuwe BIE): eind 2018 heeft de gemeenteraad besloten om het project Wal Kwartier om te zetten van IMVA naar een GREX.
- Schelversakker 1 Oss (nieuwe BIE): de raad heeft 24 januari 2019 de grondexploitatie vastgesteld. Na vaststelling van de raad is de locatie van het voormalige ROC de Leijgraaf aan de Schelversakker 1 aangekocht. Het plan is om de locatie om te zetten naar een nieuwe basisschool. Standaard presenteren we in het MPG de projectenportefeuille per 1-1-2019. Voor de volledigheid hebben we deze grondexploitatie toegevoegd omdat het wel effect heeft op het verloop van de ABR in de toekomst.

4.2 Parameters

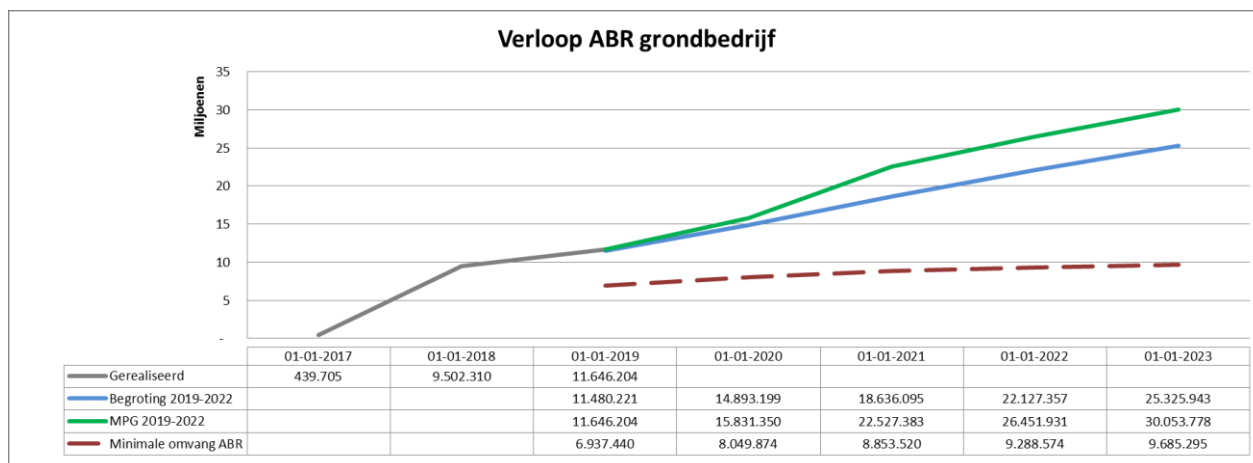
Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters. Deze parameters zijn door de gemeenteraad vastgesteld bij de begrotingsbehandeling.

Parameters	MPG 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%

Na herberekening kwam de rekenrente in 2018 uit op 1,21%. De rekenrente is voor de komende jaren vastgesteld op 1,2%. De rente blijft hiermee ook de komende jaren laag. De rente is gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor de verdisconteringsvoet wordt volgens de aanbevelingen van de commissie BBV vastgesteld op 2%.

4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)

In de onderstaande grafiek geven de blauwe en de groene lijn de verschillen weer tussen de prognose van de begroting 2019 en het huidige MPG. De rode lijn is de minimale stand van de ABR. Dit bedrag is nodig om alle berekende risico's te kunnen afdekken. Dit wordt verder uitgelegd in hoofdstuk 5.



4.4 Huidige stand ABR & prognose

Op 1 januari 2019 bedraagt de stand van de ABR € 11.646.204 positief. In bijlage I staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop de ABR is gebaseerd. Ten opzichte van de begroting, laat de ABR in 2019 een verdere stijging zien. Deze stijging is vooral het gevolg van de verwachte verkopen bij de bedrijventerreinen. Door de verplichte tussentijdse winstneming, wordt de ABR versneld gevoed.

In 2018 zijn we gestart met de nieuwe methode voor het bepalen en afdekken van onze risico's binnen de exploitaties. Voor een toelichting op deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 6. We dekken nu alle verwachte risico's direct af met de ABR. Naast de stand van de ABR laten we nu ook voortaan de minimale stand van de ABR zien. Dit bedrag hebben we minimaal nodig om alle risico's af te dekken. Het verschil tussen de werkelijke stand en de minimale omvang kan worden afgeroomd.

De conclusie is dat we de komende jaren een forse stijging van de ABR verwachten. Zo stijgt de ABR van € 11,6 miljoen per 1-1-2019 naar € 30,1 miljoen per 1-1-2023. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 6,9 miljoen in 2019 naar € 9,7 miljoen in 2023. De komende jaren is er ruimte om af te romen.

Afoming ABR in 2019: € 4,6 mln.

In de Begroting 2019 is besloten om de ABR met € 4,6 mln. af te romen ten gunste van vier zaken. De werkelijke stand van de ABR op 1-1-2019 is € 11,6 mln. en komt na deze afoming op € 7,0 mln. De ABR sluit daarmee nog boven de minimale stand van 6,9 mln. De afoming vindt in 2019 plaats.

De afoming van 4,6 mln. komt ten gunste van de volgende zaken:

- € 0,6 miljoen investeringsfonds duurzaamheid
- € 2,0 miljoen investeringsfonds stadshart Oss
- € 0,5 miljoen strategische aankopen
- € 1,5 miljoen voorziening te verwachten exploitatieverliezen (t.b.v. grex Schelversakker 1)

Verwachte afoming 2020 en verder

Op basis van de huidige prognoses is de afoming tussen 2020 en 2023 circa € 19,8 mln. waarvan circa € 7,8 mln. in 2020.

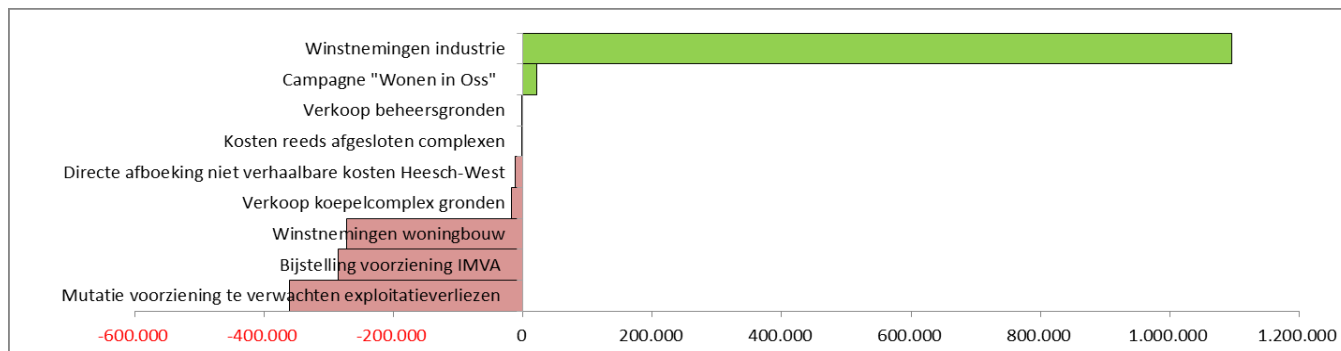
ABR naar de toekomst toe - kanttekeningen

De komende jaren verwachten we een forse stijging van de ABR. Bij deze stijging moeten we een aantal belangrijke kanttekeningen plaatsen.

- De prognose is een theoretische berekening: Het verwachte eindsaldo is gebaseerd op de huidige inschattingen van de verkoop van gronden in de komende jaren. Als de economie verslechtert, dan heeft dit uiteraard een (fors) effect op de verkopen. Dit is goed terug te zien in de verkoopcijfers van de gemeente Oss tijdens de laatste financiële crisis.
- Vennootschapsbelasting (Vpb): Het gemeentelijk grondbedrijf is Vpb-plichtig. Het is op dit moment nog niet helder hoe dit exact gaat uitpakken voor Oss. De verwachting is dat we binnen de komende planperiode 2019-2022 in totaal nog geen Vennootschapsbelasting hoeven te betalen. In de loop van 2019 moet de gemeente aangifte doen over het boekjaar 2016. Daarna zal ook het standpunt van de inspecteur duidelijk worden over een aantal discussiepunten.

4.5 Het jaar 2018: verschillen tussen MPG en begroting/najaarsbericht

De ABR is per 1-1-2019 ongeveer € 0,17 miljoen hoger dan de prognose in de begroting. Dit komt door de volgende mutaties. Groen betekent een voordeel ten opzichte van de begroting, rood betekent een nadeel ten opzichte van de begroting.



Hieronder volgt een tekstuele toelichting op bovenstaande verschillen. Alleen verschillen van meer dan € 25.000 ten opzichte van de begroting worden tekstueel toegelicht. Positief is een beter resultaat ten opzichte van de begroting. Negatief is een slechter resultaat dan waarvan is uitgegaan bij de begroting.

Voordelig effect

Bijstelling winstneming bedrijventerreinen (€ 1.096.124) voordelig

De verkoop van de bedrijfsgrond is in 2018 goed verlopen. We hebben uiteindelijk meer grond verkocht dan waar bij de begroting van is uitgegaan. Dit leidt tot een hogere winstneming bij de bedrijventerreinen.

Nadelig effect

Verliesvoorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 361.500 negatief)

Voor een aantal exploitaties is de verliesvoorziening verhoogd. Een uitgebreide toelichting staat in de projectrapportages.

- Talentencampus (€ 178.000 extra verlies): bijgetelde fasering door vertraging in de realisatie van het Sibeliuspark en de woontoren Residence. Dit resulteert in vertragingskosten (rentelasten, kostenstijging extra plankosten).
- Wal Kwartier Oss (€ 124.000 extra verlies): De verliesneming is geïndexeerd van 1-1-2018 naar 1-1-2019.
- Groenstraat Haren (€ 57.200 extra verlies): in het westelijke plandeel blijkt de grond vervuild met asbesthoudend puin.
- Bergoss (€ 27.000 extra verlies): de oplevering van de ontwikkeling Bergoss is met 1 jaar naar achter geschoven (vertragingskosten).
- Spaander Straatsche Akkers (€ 25.200 minder verlies): vanuit het reconstructiefonds is een bijdrage gedaan in de exploitatie voor de aanleg van de nieuwe natuur tussen Berghem en Oss.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 285.300 nadelig)

Ieder jaar nemen we een vast bedrag op van € 100.000 ter dekking van de kosten van de projecten in voorbereiding (IMVA-projecten). Binnen deze projecten is dit jaar veel gebeurd. In totaal zijn er in 2018 binnen deze projecten € 385.300 aan kosten gemaakt. Het gaat hierbij om projecten als de Oijense Zij Noord, Gemeentehuis Geffen, Hooghuis Ravenstein en Kapelaan Nausstraat. De uren die we daarvoor maken boeken we nu nog op deze voorziening. Als een project overgaat van IMVA naar een reguliere GREX, dan boeken we de reeds gemaakte kosten over naar de GREX. Mocht een project niet doorgaan, dan boeken we de gemaakte kosten af ten laste van deze voorziening.

Bijstelling winstneming Woningbouw (€ 273.250 nadelig)

Het aantal verkochte woningen is in 2018 lager uitgevallen dan bij het najaarsbericht nog van is uitgegaan. Dit heeft een nadelig effect op de winstneming.

4.6 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen

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). Rekening houdende met de stand van de gerealiseerde uitgaven en inkomsten ten opzichte van de totale uitgaven en inkomsten dient tussentijds winst genomen te worden.

Stel: bij een project hebben we dit jaar 52% van alle kosten gemaakt. Verder hebben we 35% van alle opbrengsten ontvangen. Volgens de POC-methode nemen we dan $52\% \times 35\%$ 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 nemen we in 2018 € 9,5 miljoen aan winst binnen de grondcomplexen. Vanaf 2019 tot en met 2033 verwachten we nog netto € 32,6 miljoen aan winst te kunnen nemen. De grootste bijdrage in de winstnemingen wordt geleverd vanuit het project Vorstengrafdonk. Het gaat hierbij om een nog te nemen winst van € 17,5 miljoen.

Verliesvoorziening

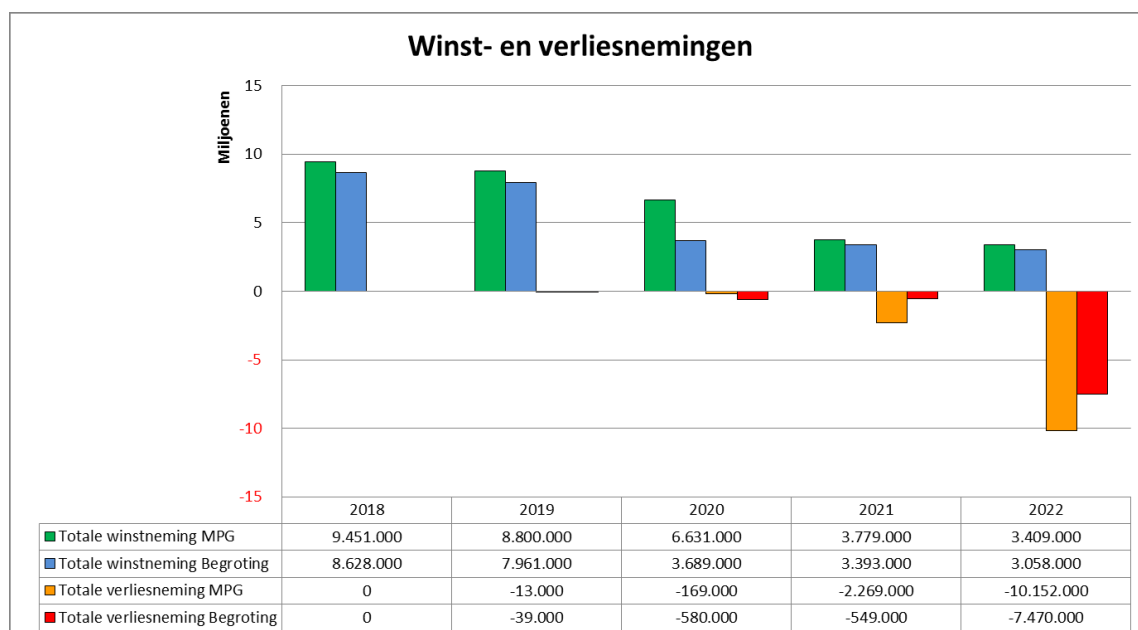
Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een verlieslatend complex wordt afgesloten, dan dekken we het tekort af met de voorziening. De totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt per 1-1-2019 circa € 11,1 mln.

De projecten met de grootste verliesvoorziening op prijspeil 1-1-2019 zijn het Wal Kwartier (€ 9,0 mln.) en Talentencampus (€ 0,95 miljoen). De verwachte stand van de verliesvoorziening op 1-1-2020 stijgt naar € 12,9 miljoen. Dit komt door vooral de toevoeging van het verwachte verlies bij het complex Schelversakker 1 (€ 1,5 miljoen) in het boekjaar 2019.

Winst- en verliesnemingen totaal

Het toekomstige resultaat van alle lopende grondcomplexen vanaf 2019 bedraagt € 18,9 miljoen op eindwaarde. Dit is het bedrag van alle nog te nemen winsten en verliezen samen binnen de lopende complexen. Voor de duidelijkheid hebben we het verwachte resultaat van het complex Schelversakker 1 toegevoegd.

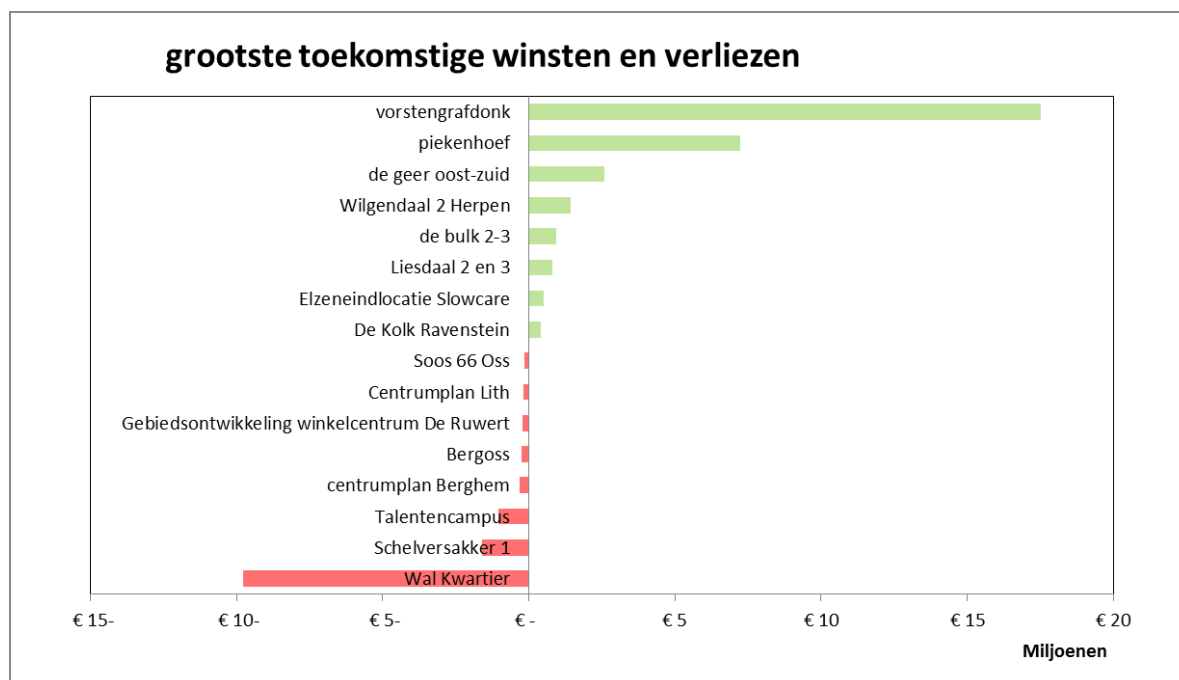
De onderstaande grafiek geeft een overzicht van de winstneming in 2018 en de te verwachte winst- en verliesnemingen voor de periode 2019-2022 binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



Uit de grafiek blijkt dat in 2018 € 9,5 mln. winst is genomen. Dit is meer dan de prognose in de begroting. Ook voor de komende jaren worden winstnemingen verwacht. Ook deze liggen hoger dan de prognose in de Begroting. Dit komt vooral omdat de kavels op Vorstengrafdonk eerder worden afgenomen dan geraamd.

De toename in de verliesneming in 2021 komt door de vaststelling van de grondexploitatie Schelversakker 1. In 2022 zijn de verliesnemingen van het Wal Kwartier en de Talentencampus zichtbaar. Dit bedrag is hoger dan in het najaarsbericht stond vermeld. Bij het najaarsbericht hebben we alleen de verliesneming vanuit het grondbedrijf (ABR) vermeld in de tabel. Het totale berekende verlies voor het project Wal Kwartier is echter groter. Dit extra verlies is vorig jaar gedekt vanuit de algemene middelen. We laten nu het totale verlies zien van het project.

In de onderstaande grafiek staan de projecten (BIE's) met de grootste toekomstige winsten en verliezen. Al genomen winsten en verliezen zijn hier geen onderdeel van. De bijlage I totaal resultaat geeft een overzicht per project van de al genomen winsten en verliezen en de nog te nemen winsten en verliezen.



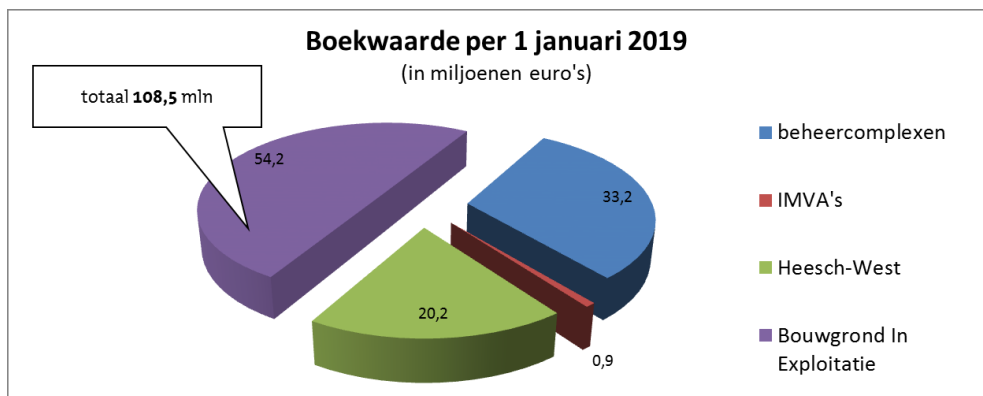
Het project Wal Kwartier springt eruit met een verliesneming van € 9,8 mln. op eindwaarde (2022). Deze verliesneming is ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie in december opgehoogd met circa € 1,0 mln. Dit zijn planvoorbereidingskosten die in het verleden gemaakt zijn. Deze planvoorbereidingskosten mogen toegerekend worden aan de grondexploitatie. Deze voorbereidingskosten waren al afgedekt via de voorziening IMVA. Het toevoegen van deze kosten verloopt budgettair neutraal: het betreft een verschuiving tussen twee verliesvoorzieningen. Dit staat verder toegelicht bij de mutatie van de boekwaarde van de IMVA's (projecten in voorbereiding) in de volgende paragraaf.

Winst- en verliesneming: conclusie

De conclusie die we kunnen trekken uit deze cijfers is dat het grondbedrijf goed functioneert. De negatieve herstructureringslocaties worden goed gecompenseerd door de winstgevende uitleglocaties en bedrijventerreinen. Wel moeten nog veel grondopbrengsten gerealiseerd worden, vooral bij Vorstengrafdonk.

4.7 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2019 is € 108,5 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld onder de beheercomplexen, bedrijventerrein Heesch-West, de IMVA's en de complexen die aangemerkt zijn als Bouwgrond in exploitatie (BIE). Het project Heesch-West is een gemeenschappelijke regeling met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. In dit project participeert de gemeente Oss voor 30%. Het benoemde bedrag is dan ook 30% van de huidige boekwaarde van het project.



Onderstaande tabel geeft de verschillen weer met de boekwaarde van 1 januari 2018. In bijlage I, tabel III staat een onderbouwing van de verschillende posten.

	01 januari 2018	mutatie 2018	01 januari 2019
beheercomplexen	33.188.174	40.550	33.228.723
IMVA's	1.968.176	-1.112.908	855.269
Heesch-West	19.973.814	246.824	20.220.638
Bouwgrond In Exploitatie	49.378.259	4.775.922	54.154.181
Totaal	104.508.423	3.950.388	108.458.811

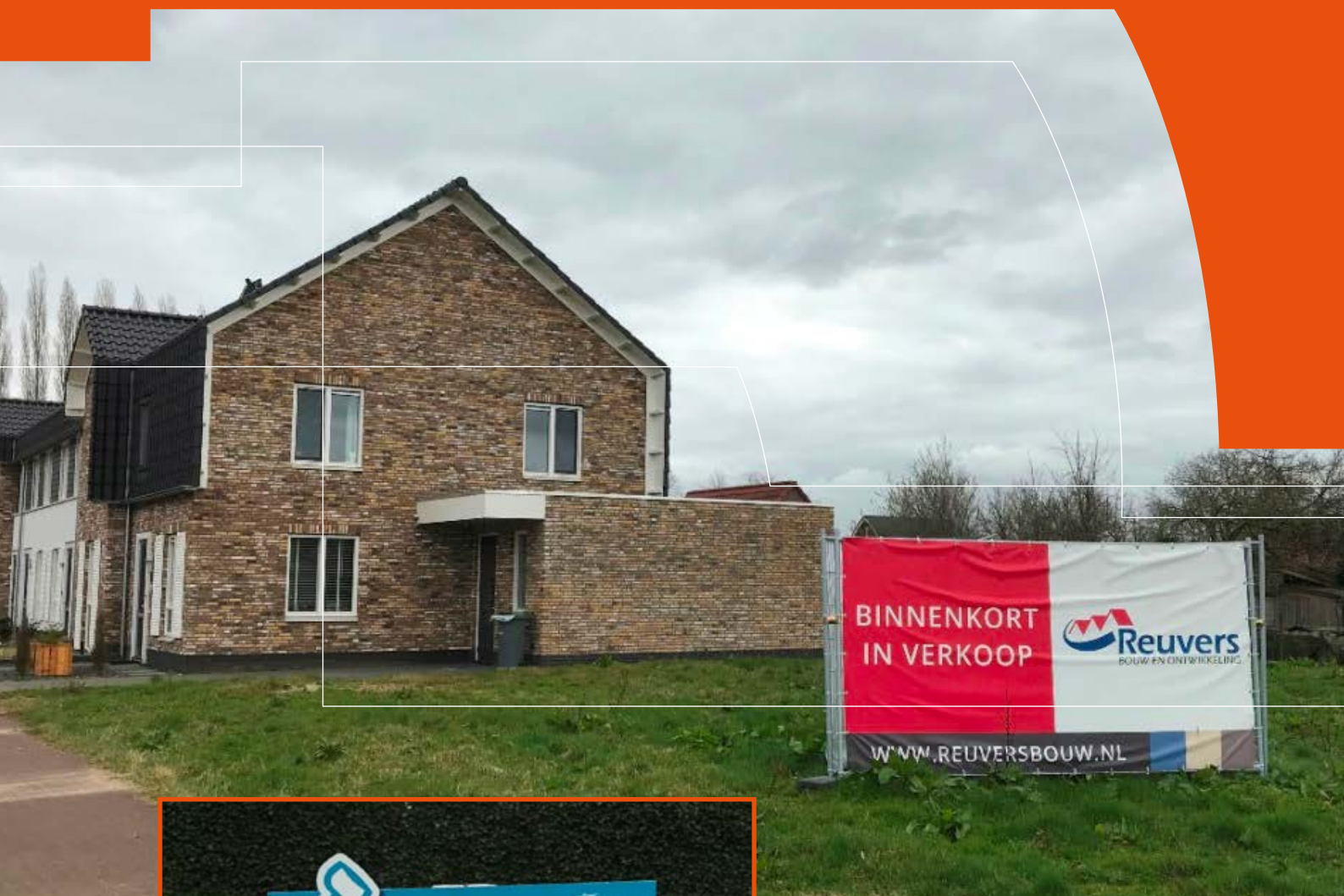
Wat valt op?

- De boekwaarde bij de beheercomplexen is verhoogd met € 40.550. Aan de batenkant staat de laatste betaling van de verkoop van het Waterschapsgebouw (€ 2,45 mln). Daarnaast hebben we nog enkele erfpachtgronden voor woningbouw verkocht aan de erfpachter. Aan de kostenkant staat een toevoeging van € 3,1 mln. aan bedrijfsgronden die we in erfpacht hebben uitgegeven.
- Het verschil bij de IMVA's komt vooral door het afwikkelen van de historische kosten van het Wal Kwartier. De raad heeft de grondexploitatie vastgesteld. Op basis van de verslagleggingsregels (BBV) is het noodzakelijk om historische plankosten over te boeken van de IMVA naar de vastgestelde grondexploitatie. Het gaat om plankosten die in het verleden zijn gemaakt en toe te rekenen zijn aan het project Wal Kwartier. In totaal gaat het om circa € 0,93 mln. Het deel van de historische kosten dat niet toerekenbaar is (€ 0,57 mln.) is afgeboekt ten laste van de voorziening IMVA. De boekwaarde IMVA neemt daarmee circa € 1,5 mln. af. Daarnaast zijn er op de lopende projecten in voorbereiding circa € 0,39 mln. aan plankosten gemaakt. Dit betekent een toename van de boekwaarde.
- Het aandeel van de gemeente in de mutatie van de boekwaarde bij Heesch-West is 246.824. De totale boekwaarde bij Heesch-West bedraagt € 67,4 miljoen. Het aandeel van de gemeente Oss hierin is 30%.
- De boekwaarde van de BIE's is met € 4,8 miljoen verhoogd. Dit komt vooral door de vaststelling van de grondexploitatie Wal Kwartier. Daarnaast hebben we € 9,5 mln. aan winst genomen bij de projecten. Ook dit leidt tot een verhoging van de boekwaarde bij die projecten. De boekwaarde neemt hierdoor toe met € 10,6 mln. Daar staan verkopen in de woningbouw en bedrijventerreinen tegenover. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de boekingen in 2018 bij de BIE's.

Boekingen 2018	* € 1.000
Plan- en onderzoekskosten	2.545
Verwervingen	10.805
Openbare werken	1.393
Sanering	92
Exploitatie	3
Fondsen en afdrachten	120
BTW	15
Winst- en verliesneming	9.451
Rente	406
Totaal kosten	24.831
Bijdragen	12
Verkopen	-20.068
Totaal opbrengsten	-20.056
saldo	4.776

5

Toelichting op de reserves en voorzieningen

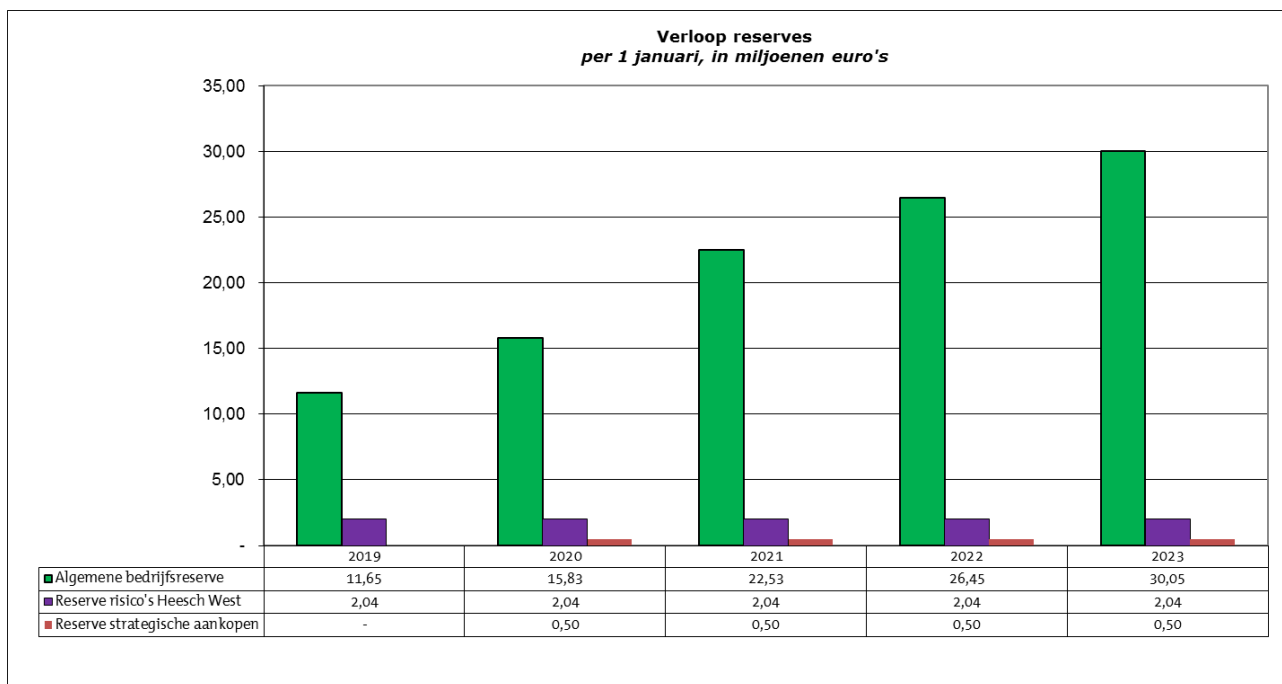


5 Toelichting op de reserves en voorzieningen

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 38,8 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2019). Met een voorziening dek je toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruik je om risico's af te dekken.

5.1 Reserves

De hieronder staande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. Onder de staafdiagram volgt een toelichting per reserve. De stand van 2019 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2019. De standen voor de jaren 2020 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, nummer V 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. Uit de grafiek volgt een duidelijke groeiende prognose van de ABR voor de komende jaren.

Reserve risico's Heesch-West

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

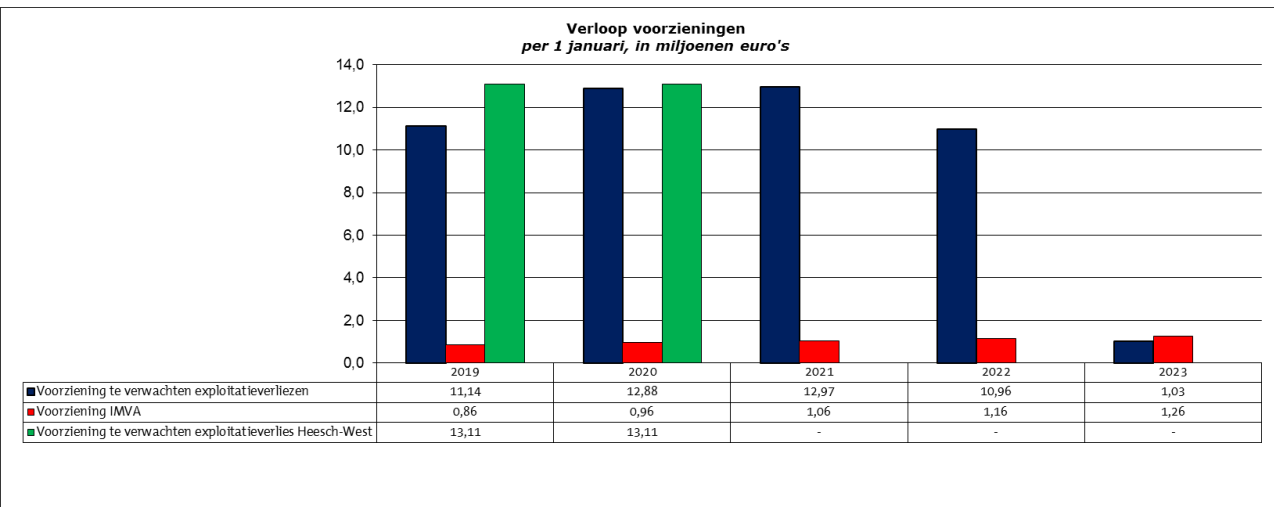
Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,0 miljoen. Omdat Heesch-West geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve gevormd.

Reserve Strategische aankopen

Bij de begroting 2019 is besloten om vanuit de ABR een bedrag van € 500.000 te storten in de reserve strategische aankopen. Om de komende jaren fors meer woningen te realiseren wordt een actief grondbeleid gevoerd. Om dit vorm te geven hebben wij een reserve strategische aankopen nodig. Met deze middelen kunnen wij actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. Per jaar wordt een afweging gemaakt of er een storting vanuit de ABR plaatsvindt.

5.2 Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Onder de staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De stand van 2019 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2019. De standen voor de jaren 2020 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, nummer V 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 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. De verliesvoorzieningen per project staan opgenomen in bijlage I.

Voorziening IMVA

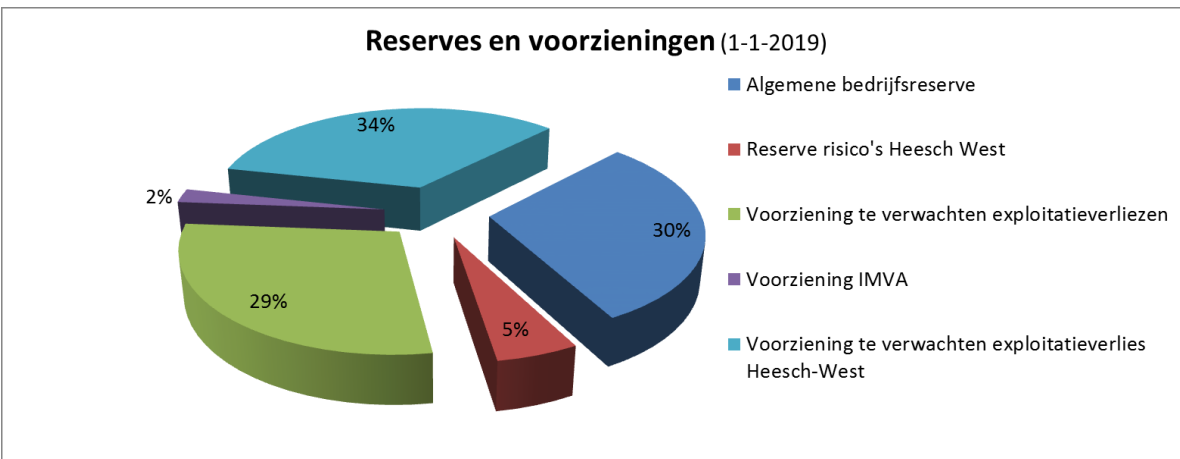
Projectrisico's bij IMVA's dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. Gelet op de nieuwe BBV regels, moet de gemeenteraad binnen 5 jaar besluiten om een IMVA om te zetten naar een BIE. In dat geval worden de gemaakte kosten overgedragen aan de BIE. Anders moeten we de kosten afboeken.

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 in 2019 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West

Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 38,8 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2019). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. Voor het regionale bedrijventerrein Heesch West hebben we het meeste geld opzij gezet: 34% van het totaal aan voorzieningen en reserves is voor dit plan. De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) is daarna onze grootste reserve (30%). De Verliesvoorziening te verwachten exploitatieverliezen heeft een omvang van 29%.



6

Risicomanagement



6 Risicomanagement

Waarom hebben we risicomanagement?

De resultaten van de grondexploitaties 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. Dit doen we via de Monte Carlo analyse. Meer informatie over deze analyse is te vinden in bijlage II. De raad heeft de nieuwe Risicomanagement vastgesteld bij de Begroting 2019.

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 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

Voordeel van een Monte Carlo simulatie

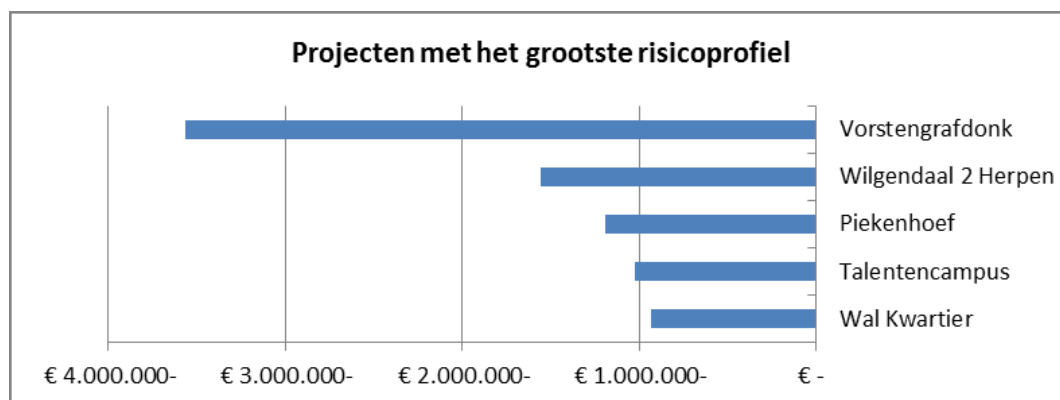
De Monte Carlo simulatie is een simulatietechniek waarbij een fysiek proces niet één keer maar vele malen wordt gesimuleerd, elke keer met andere startcondities. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft.

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.

Risicoreservering

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 ABR om alle mogelijke risico's af te kunnen dekken.

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 11,35 mln. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande tabel staan de projecten met het grootste risicoprofiel. Vorstengrafdonk kent relatief het grootste risicoprofiel. Binnen dit project moeten dan ook nog de meeste opbrengsten gerealiseerd worden. In bijlage II staat het risicoprofiel per project verder uitgewerkt.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. Het uiteindelijke bedrag wat we moeten reserveren, berekenen we door de hiervoor bepaalde risico's uit te zetten in de tijd en op basis van de voortgang van de projecten. We dekken dus niet het hele bedrag van € 11,35 mln. af. Dat is ook niet nodig. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- Projecten met een tekort: als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten direct genomen worden. De risico's van de projecten met een tekort moeten daarom direct gereserveerd zijn in de ABR. Het risicoprofiel van alle projecten met een tekort is circa € 3,4 mln.
- Projecten met winst: als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming. Hoe hoog deze toekomstige winsten mogen zijn wordt bepaald op basis van de POC methode. Voor het bepalen van de risicoreservering in de ABR sluiten we daarom aan bij dezelfde (POC) methode. Dit staat verder toegelicht in bijlage II. Voor de winstgevende projecten geldt per 1-1-2019 een risicoprofiel van circa € 3,5 mln. en deze groeit naar € 8,0 mln. als de laatste winstneming plaatsvindt.

Per 1-1-2019 is de minimale omvang van de ABR bepaald op 6,9 mln.

7

Grondbedrijf naar de toekomst



7 Grondbedrijf naar de toekomst

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.

7.1 Gronduitgifte

Wonen in Oss

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

Concrete projecten:

- ✓ Opzet van een fysiek punt met informatie over verduurzaming, levensloopbestendig maken en huur- en koopmogelijkheden, in combinatie met een duurzaamheidslening. Eigenaren van woningen kunnen, onder voorwaarden, tot € 15.000,- tegen een zeer gunstige rente lenen. Dit geld moet gebruikt worden om de woning te verduurzamen.
- ✓ Energieneutraal renoveren van de woning aan de Potgieterstraat 119. De gemeente heeft deze vervallen woning aangekocht en samen met de partners gerenoveerd. De woning is nu omgebouwd tot een 100% duurzame, energie neutrale woning. Dit jaar fungeert deze woning ook als demonstratieplek voor eigenaren van woningen om te bekijken wat hun mogelijkheden zijn voor verduurzaming van hun pand(en).
- ✓ Woonevent. In het voorjaar presenteerde de gemeente zich op het woonevent. Geïnteresseerden kregen informatie over de drie belangrijkste thema's van wonen in Oss: duurzaamheid, verkoop van bestaande woningen en de nieuwbouwprojecten en levensloop bestendig bouwen. Dit event was een succes.

Particuliere bouw kavels

Om de verkoop van de particuliere bouw kavels te stimuleren, beschikt de gemeente sinds begin 2014 over een zelfbouwcoach. Deze zelfbouwcoach helpt mensen die een kavel van de gemeente willen kopen of al hebben gekocht met de keuzes die op hen afkomen bij de aankoop van een bouw kavel. Daarnaast hebben we de promotie van de verkoop van bouw kavels vergroot.

Erfpacht

Om de uitgifte van bouw kavels te stimuleren, bieden wij de mogelijkheid voor particulieren om een kavel te verkrijgen op basis van erfpacht. Bij erfpacht wordt het eigendom gesplitst in een eigendomsrecht (blooteigendom) voor de gemeente en een erfpachtrecht voor de particulier. De particulier betaalt de gemeente maandelijks een vast bedrag voor het gebruik van de grond. Dit noemen we de canon. Omdat het erfpachtrecht een zakelijk recht is en geen huur, kan de erfpachter gewoon een hypotheek afsluiten voor de woning. Banken hanteren sinds 2010 strenge regels bij het verstrekken van hypotheek 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.

7.2 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.

7.3 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.

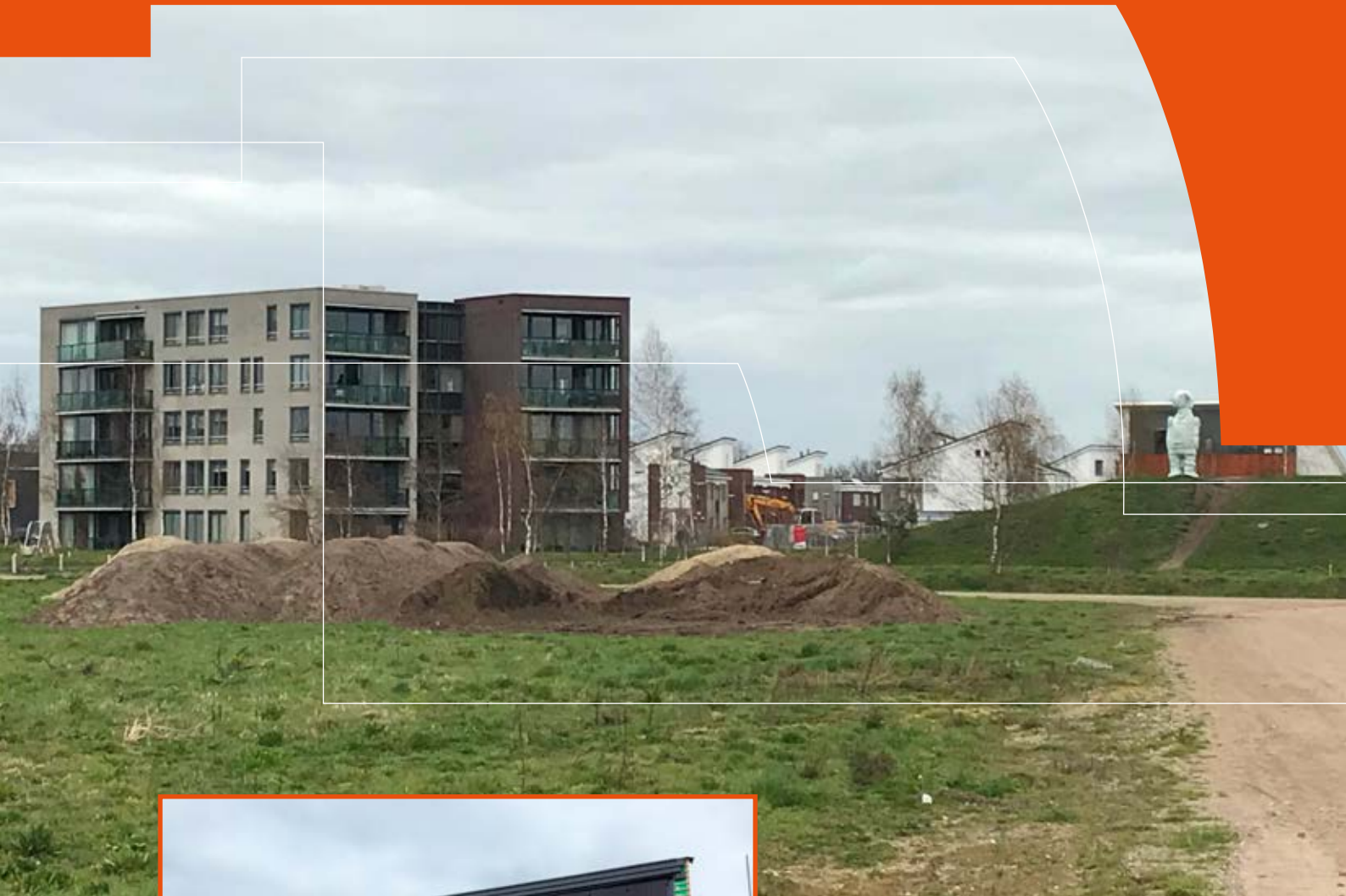
Ontwikkelingen en trends naar de toekomst toe

- 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.
- Schaarre middelen

Veel partijen in ruimtelijke ontwikkelingen hebben minder geld te besteden dan voorheen. Aandacht voor cashflow- en risicomanagement is steeds belangrijker

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I Cijfers op projectniveau

I. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de afgelopen vier jaar en de prognose voor de komende vier jaar per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

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

Woningbouw en herstructurering	2018	2019	2020	2021	2022
Gronduitgifte in aantal kavels	114	208	252	132	64
80190 Centrumplan Berghem			22		
80200 Talentencampus Oss		10	61		
80220 Megen Zuid	1	5	5	5	
80230 Groenstraat Haren		4	5	5	3
80240 De Kolk Ravenstein		17	20		
80260 Wal Kwartier Oss			44	61	
80310 Piekenhoef	18	40	40	38	38
80330 Wilgendaal 2-4	1	9	9	9	9
80390 Soos 66		36			
80420 Spaander Straatsche Akkers		1			
80520 Horzak- Noord	55	61	6		
80590 Restcomplex woningbouw	9				
81120 Centrumplan Lith			24		
81400 Lith Oost	8	8	8	8	8
81420 Liesdaal 2 en 3	9	3	3	5	5
82110 Centrumplan Geffen	13	11			
82330 Weverstraat		1	2		
82340 Den Herd Geffen		2	3		

II. Details verkopen - industrie

Industriegrond

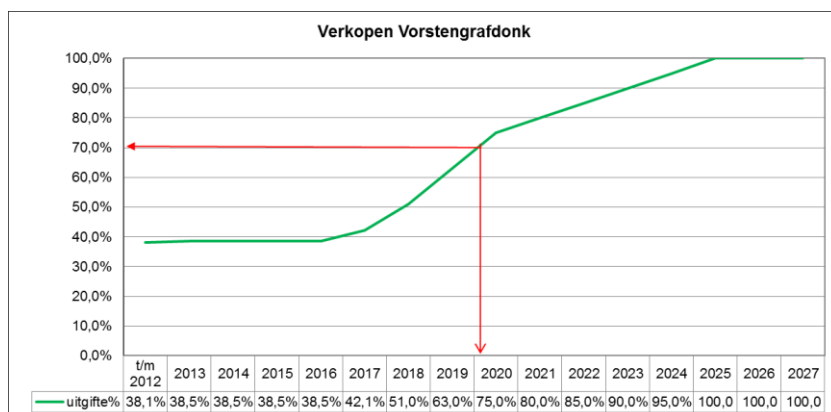
De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van de afgelopen vijf jaar en prognose voor de komende vier jaar weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Industrieterreinen	2018	2019	2020	2021	2022
Gronduitgifte in m2	100.146	116.271	110.183	57.813	42.604
80310 Piekenhoef	3.000	3.009	3.009	3.009	3.009
80620 De Geer Oost-Zuid	26.130	16.606	15.025	15.208	
80630 Vorstengrafdonk	66.746	90.000	90.000	37.447	37.447
80660 De Bulk 2-3	4.270	5.243	2.148	2.148	2.148
80690 Danenhoef Zuid		1.412			

Verkoop Vorstengrafdonk (80630)

De totale nog uit te geven bedrijfsgronden bedraagt 44,8 ha. Vorstengrafdonk heeft met 36,7 ha het grootste aandeel. De onderstaande grafiek geeft aan hoe de uitgifte binnen het complex Vorstengrafdonk verloopt. T/m 2018 is iets meer dan de helft van alle gronden uitgegeven binnen dit complex. Gelet op de huidige prognoses, zal in Vorstengrafdonk begin 2020 voor 70% zijn verkocht.

Dit percentage is van belang voor de verdere ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Heesch-West. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de verkoop van Heesch-West pas zal starten als Vorstengrafdonk voor minimaal 70% verkocht is.



III. Boekwaarden complexen

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

Boekwaarde (beheercomplexen)

Beheercomplexen	gerealiseerd (2018)		Boekwaarde
	1 januari 2018	mutatie 2018	1 januari 2019
Verhuurde gronden en gebouwen	2.868.020	-2.450.000	418.020
Beheerscomplexen	8.522.544	-295.283	8.227.260
Erfpachtsgronden industrieterreinen	17.276.186	3.102.553	20.378.739
Erfpachtsgronden woningbouw	4.521.425	-316.720	4.204.705
totaal	33.188.174	40.550	33.228.723

Boekwaarde (IMVA)

IMVA	1 januari 2018	mutatie 2018	1 januari 2019
62401 herstructureringsplannen			
14210 Centrumplan Oss	6.361		6.361
80260 V&D-locatie	1.800.057	-1.498.205	301.852
80410 Schaepskooi	18.204	4.439	22.643
80430 Kap Nausstraat/de Singel	78.123	82.552	160.675
80440 vm belastingkantoor	42.016	33.270	75.286
81150 & 81160 Hooghuis & Vidi Reo Ravenstein		4.390	4.390
82120 Gemeentehuis Geffen	396	65.340	65.736
62201 woningbouwcomplexen			
80530 Oijense Zij	23.020	195.307	218.326
totaal	1.968.176	-1.112.908	855.269

Boekwaarde (Heesch-West)

Heesch-West	1 januari 2018	mutatie 2018	1 januari 2019
62302 industrieterreinen			
Heesch-West*	19.973.814	246.824	20.220.638
<i>subtotaal</i>	<i>19.973.814</i>	<i>246.824</i>	<i>20.220.638</i>
totaal	19.973.814	246.824	20.220.638

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

Boekwaarde (BIE)per 1 januari 2019

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2018	mutatie 2018	1 januari 2019
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-921.270	77.813	-843.457
80120 Koornstraat	-191.251	56.470	-134.781
80140 Elzeneind-Slowcare	-589.506	41.504	-548.002
80190 Centrumplan Berghem	-2.689.700	205.518	-2.484.182
80200 Talentencampus Oss	-1.796.020	188.087	-1.607.933
80220 Megen Zuid	545.647	-100.726	444.921
80230 Groenstraat Haren	565.417	117.468	682.885
80240 De Kolk Ravenstein	184.469	297.451	481.920
80290 De Ruwert		8.336	8.336
80390 Soos 66	117.382	28.965	146.347
80420 Spaander Straatsche Akkers	10.422	134.308	144.730
80450 Schelversakker 1*		19.391	19.391
81120 Centrumplan Lith	-182.007	536.400	354.393
81140 Dorpshart Oijen	-162.642	56.374	-106.267
82110 Centrumplan Geffen	1.668.387	-824.796	843.591
<i>subtotaal</i>	<i>-3.440.672</i>	<i>842.564</i>	<i>-2.598.108</i>
62404 herstructurering Wal Kwartier			
80260 GREX Wal Kwartier		10.569.654	10.569.654
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	6.933.275,10	250.393	7.183.668
80330 Wilgendaal 2-4	1.712.335,90	491.883	2.204.219
80520 Horzak- Noord	663.478,37	-1.494.317	-830.838
80590 Restcomplex woningbouw	-207.764,41	-168.708	-376.472
81400 Lith Oost	1.196.776,37	-273.613	923.164
81420 Liesdaal 2 en 3	1.504.548,58	-463.187	1.041.361
82310 Oude Baan Geffen	-169.571,60	8.105	-161.467
82330 Weverstraat Geffen	491.498,47	86.528	578.027
82340 Den Herd Geffen	17.984,26	16.683	34.667
<i>subtotaal</i>	<i>12.142.561,0</i>	<i>-1.546.233</i>	<i>10.596.328</i>
62302 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	5.430.284	-1.777.052	3.653.232
80630 Vorstengrafdonk	34.423.007	-3.634.113	30.788.894
80660 De Bulk 2-3	819.699	-159.798	659.901
80690 Danenhoef Zuid	-3.536	3.479	-57
80720 Crematorium Oss	6.917	477.421	484.337
<i>subtotaal</i>	<i>40.676.370</i>	<i>-5.090.063</i>	<i>35.586.307</i>
totaal	49.378.259	4.775.922	54.154.181
totaal grondbedrijf	104.508.422	3.950.388	108.458.810
Totaal grondbedrijf	104.508.422	3.950.388	108.458.810
Heesch-west	19.973.814	246.824	20.220.638
Totaal excl. Heesch-west	84.534.609	3.703.564	88.238.173

* het project Schelversakker is pas op 24-1-2019 door de gemeenteraad vastgesteld als BIE. De gemaakte kosten voor dit project betreffen de kosten van de IMVA.

IV. Totaal resultaat (eindwaarde)

Betreft de winst- en verliesneming per project. Dit betreft zowel het verleden (boekwaarde) als de toekomst. Onderdeel van de toekomstige verliesnemingen is ook het project Schelversakker 1.

Toelichting op genoemde waarde in het MPG 2019-2022 en de programmabegroting 2019-2022:

- Een negatief bedrag betekent dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten (een verlies).
- Een positief bedrag betekent dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. (een winst).

Toelichting op verschil:

- Een negatief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2019-2022 verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2019-2022.
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2019-2022 verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2019-2022

reeds genomen en nog te nemen winsten en verliezen (eindwaarde)

	Project Naam	Begroting	MPG	Vershil
62401	herstructureringsplannen			
80110	Bergoss	-5.306.613	-5.340.202	-33.589
80120	Koornstraat Begijnenstraat	119.362	119.326	-35
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	855.015	871.143	16.128
80190	centrumplan Berghem	-5.442.378	-5.448.789	-6.411
80200	Talentencampus	-834.361	-1.047.611	-213.249
80220	Megen Zuid	-1.162.969	-1.168.413	-5.444
80230	groenstraat haren	-918.014	-979.927	-61.913
80240	De Kolk Ravenstein	507.926	408.903	-99.024
80260	Wal Kwartier	0	-9.763.349	-9.763.349
80290	Gebiedsontwikkeling De Ruwert	-228.863	-228.863	-1
80390	Soos 66 Oss	-168.554	-168.553	1
80420	Spaander Straatsche Akkers	-38.794	-13.114	25.681
80440	Schelversakker 1	0	-1.591.899	-1.591.899
81120	Centrumplan Lith	-886.519	-890.169	-3.650
81140	Dorpsplan Oijen	-2.013.807	-2.013.806	1
82110	Centrumplan Geffen	-3.138.170	-3.138.170	1
subtotaal		-18.656.739	-30.393.492	-11.736.753
62201	woningbouwcomplexen			
80310	piekenhoef	24.756.044	26.403.323	1.647.279
80330	Wilgendaal 2 Herpen	1.900.310	1.918.889	18.578
80520	horzak-noord	905.955	894.962	-10.994
80590	restant complexen	539.233	522.749	-16.484
81400	Lith Oost	65.059	65.328	268
81420	Liesdaal 2 en 3	925.403	926.433	1.031
82310	Oude Baan Geffen	-36.870	-36.870	-0
82330	Weverstraat Geffen	-1.523.786	-1.545.764	-21.977
82340	Den Herd Geffen	154.217	190.212	35.995
subtotaal		27.685.565	29.339.261	1.653.696
62302	industrieterreinen			
80620	de geer oost-zuid	11.809.911	11.825.189	15.278
80630	vorstengrafdonk	31.200.095	31.801.991	601.896
80660	de bulk 2-3	3.998.349	4.012.573	14.224
80690	Danenhoef Zuid	0	74.238	74.238
80720	Crematorium Oss	0	0	0
subtotaal		47.008.355	47.713.991	705.636

Totale winst- en verliesnemingen	56.037.181	46.659.761	-9.377.420
----------------------------------	------------	------------	------------

V. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)

Verloop reserves en voorzieningen 2018-2022																
2018			2019			2020			2021			2022			2023	
beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	
Bedrijfsreserves																
1 Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./72095)	9.502.309,40	114.028	2.029.868	11.646.204,25	139.754	4.045.391	15.831.350	189.976	6.506.058	22.527.383	270.329	3.654.219	26.451.931	317.423	3.284.424	30.053.778
1.1 Winstnemingen woningbouw			3.423.929			1.974.829			1.363.268			999.163			1.443.719	
1.2 Winstnemingen herstructurering			32.250			1.214.641			24.913			36.756			9.928	
1.3 Winstnemingen industrie			5.994.668			5.611.003			5.242.876			2.743.300			1.955.776	
1.4 Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-6.745.377			-1.530.083										
1.5 Bijstelling reserve planeconomische risico's			1.127.069													
1.6 Bijstelling voorziening IMVA			-385.297			-100.000			-100.000			-100.000			-100.000	
1.7 Verkoop beheersgronden			250.720													
1.8 Campagne "Wonen in Oss"			-4.001			-25.000			-25.000			-25.000			-25.000	
1.9 Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School (raadsbesluit) (in 2023 volgt nog een storting van € 2.820.000)			-1.190.000													
1.10 Ontrekking t.b.v. de realisatie van de brandweerkazerne			-443.000													
1.11 Kosten reeds afgesloten complexen			-409													
1.12 Verkoop koepelcomplex gronden			-18.329													
1.13 Directe afboeking niet verhaalbare kosten Heesch-West			-12.354													
1.14 Storting reserve strategische aankopen						-500.000										
1.15 Afroming overschot ABR 2018 naar reguliere begroting						-2.600.000										
Totaal bedrijfsreserves	9.502.309	114.028	2.029.868	11.646.204	139.754	4.045.391	15.831.350	189.976	6.506.058	22.527.383	270.329	3.654.219	26.451.931	317.423	3.284.424	30.053.778
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
4 Reserve strategische aankopen (0720.7722./72134)						500.000	500.000			500.000			500.000			500.000
4.1 Storting vanuit de ABR						500.000										
Totaal overige reserves	3.169.274		-1.127.069	2.042.205		500.000	2.542.205			2.542.205			2.542.205			2.542.205
Voorzieningen																
5 Voorziening IMVA (0710./7710./72156)	1.968.177		-1.112.908	855.269		100.000	955.269		100.000	1.055.269		100.000	1.155.269		100.000	1.255.269
5.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			-1.112.908			100.000			100.000			100.000			100.000	
6 Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./71146)	1.598.359	31.967	9.510.913	11.141.239	222.825	1.516.969	12.881.033	257.621	-168.553	12.970.101	259.402	-2.269.447	10.960.056	219.201	-10.152.186	1.027.072
80110 Bergoss			27.338									-262.494				
80190 centrumplan Berghem															-326.924	
80200 Talentencampus			178.032													
80230 groenstraat haren			57.198												-61.912	
80260 Wal Kwartier			9.019.825												-9.763.349	
80290 s			215.663									-228.863				
80390 Soos 66 Oss									-168.553							
80420 Spaander Straatsche Akkers			12.857			-13.114										
80450 Schelversakker 1						1.530.083						-1.591.899				
81120 Centrumplan Lith												-186.191				
7 Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./72158)	13.105.794			13.105.794			13.105.794									
7.1 - Overheveling van reserve risico's Heesch West																
7.2 - Bijdrage Algemene Reserve																
7.3 - Uitbetaling voorziening aan GR									-13.105.794							
8 Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./71136)	250.000		-250.000													
8.1 - Bijstelling MPG 2015			-250.000													
Totaal voorzieningen	16.922.330		8.148.005	25.102.303		1.616.969	26.942.097		-68.553	14.025.370		-2.169.447	12.115.325		-10.052.186	2.282.341
Totaal generaal Grondbedrijf	29.593.914	145.995	9.050.804	38.790.712	362.579	6.162.360	45.315.651	447.597	6.437.505	39.094.959	529.731	1.484.772	41.109.461	536.624	-6.767.762	34.878.323

Bijlage II

Risicomanagement



Bijlage II Risicomanagement

Basisuitgangspunt nieuwe risicomethode

De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) wordt gevuld vanuit de grondexploitaties. 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 geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte (b.v. $\pm 5\%$).

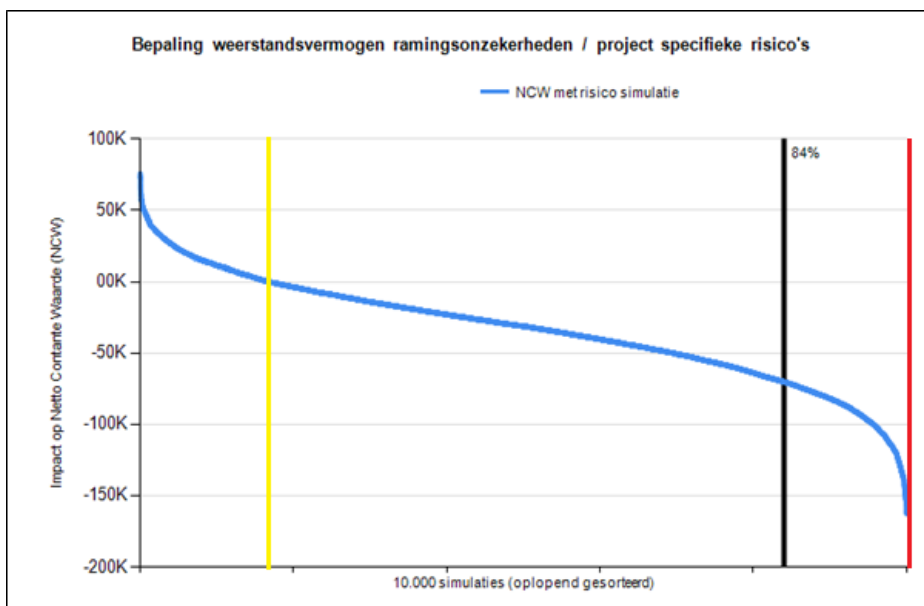
Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald (op basis van de voorschriften van het BBV) op 1,2% per jaar. Dit percentage kan in de toekomst hoger worden of wellicht nog lager.

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 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.

parameter	Reguliere exploitaties	Uitgangspunten Monte-Carlo methode	
	<i>Normaal scenario</i>	<i>positief scenario</i>	<i>Slecht scenario</i>
Rente	1,20%	1,20%	2,5% (vanaf 2022)
Kostenstijging	1,50%	2%	2,50%
Opbrengstenstijging	1,50%	2,00%	1,00%
Looptijd	Projectspecifiek	½ jaar versnelling	2 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. De nog te nemen winsten en verliezen staan weergegeven op prijspeil 1-1-2019 (netto contante waarde)

nummer	project	Nog te nemen winst/verlies	Uitkomst Monte Carlo Analyse	Berekende risico's leiden tot een negatief resultaat	Berekende risico's leiden tot minder winst
80110	Bergoss	€ 262.494-	€ 355.531-	€ 355.531-	€ -
80120	Koornstraat Begijnenstraat	€ 355.719	€ 215.338-	€ -	€ 215.338-
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	€ 510.432	€ 67.853-	€ -	€ 67.853-
80190	centrumplan Berghem	€ 326.924-	€ 241.414-	€ 241.414-	€ -
80200	Talentencampus	€ 1.047.611-	€ 1.021.595-	€ 1.021.595-	€ -
80220	Megen Zuid	€ 11.183	€ 56.180-	€ 44.997-	€ 11.183-
80230	groenstraat haren	€ 61.912-	€ 68.371-	€ 68.371-	€ -
80240	De Kolk Ravenstein	€ 408.903	€ 166.982-	€ -	€ 166.982-
80260	Wal Kwartier	€ 9.763.349-	€ 936.033-	€ 936.033-	€ -
80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum	€ 228.863-	€ 113.985-	€ 113.985-	€ -
80310	piekenhoef	€ 7.242.669	€ 1.195.251-	€ -	€ 1.195.251-
80330	Wilgendaal 2 Herpen	€ 1.440.658	€ 1.556.822-	€ 116.164-	€ 1.440.658-
80390	Soos 66 Oss	€ 168.553-	€ 20.378-	€ 20.378-	€ -
80420	Spaander Straatsche Akkers	€ 13.114-	€ 10.181-	€ 10.181-	€ -
80520	horzak-noord	€ 179.448	€ 76.876-	€ -	€ 76.876-
80590	restant complexen	€ 220.831	€ 2.875-	€ -	€ 2.875-
80620	de geer oost-zuid	€ 2.584.760	€ 479.961-	€ -	€ 479.961-
80630	vorstengrafdonk	€ 17.508.899	€ 3.566.938-	€ -	€ 3.566.938-
80660	de bulk 2-3	€ 939.259	€ 133.789-	€ -	€ 133.789-
80690	Danenhoef Zuid	€ 74.238	€ 3.096-	€ -	€ 3.096-
80720	Crematorium Oss	€ 0-	€ 19.526-	€ 19.526-	€ -
81120	Centrumplan Lith	€ 186.191-	€ 161.228-	€ 161.228-	€ -
81140	Dorpsplan Oijen	€ 0	€ 3.738-	€ 3.738-	€ 0-
81400	Lith Oost	€ 57.432	€ 145.025-	€ 87.593-	€ 57.432-
81420	Liesdaal 2 en 3	€ 806.243	€ 540.416-	€ -	€ 540.416-
82110	Centrumplan Geffen	€ 0	€ 133.008-	€ 133.008-	€ 0-
82310	Oude Baan Geffen	€ 0	€ 2.959-	€ 2.959-	€ 0-
82330	Weverstraat Geffen	€ 26.436	€ 20.756-	€ -	€ 20.756-
82340	Den Herd Geffen	€ 190.212	€ 2.761-	€ -	€ 2.761-
80450	Schelversakker	€ 1.591.812-	€ 85.503-	€ 85.503-	€ -
				€ -	€ -
	totaal	€ 18.906.499	€ 11.404.369-	€ 3.422.203-	€ 7.982.166-

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 11,40 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 € 3,42 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 € 7,98 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 hanteren we altijd het berekende bedrag bij de negatieve exploitaties (bij voordoen berekende risico's negatief) als minimale basis voor de 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 ditzelfde 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.

Risico's en nieuwe projecten

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.

Aandeel Vorstengrafdonk

Het plan Vorstengrafdonk draagt voor 54% bij aan de te verwachte winst van het grondbedrijf, maar ook voor 30% aan het totale risicoprofiel van het grondbedrijf. Het grootste risico in deze is de verlaging van de grondprijs met 8%. Dat levert maximaal € 3,7 miljoen minder inkomsten op. Daarnaast is de boekwaarde van het plan ook nog hoog (€ 30,8 miljoen meer uitgaven dan inkomsten). Het is dus van belang om goed te blijven sturen op dit plan.

Bijlage III

Begrippen- en afkortingenlijst



Bijlage III 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.

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) x (1,015) x (1,015) = € 1.000 x (1,015)³ = € 1.045,68 waard.

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

Disconteringsvoet

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

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 bouwkvavels, 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 Gemeente Oss, MPG 2018-2021

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.

Voorbeeld: bij een complex verwachten we op 31 december 2022 een winst te kunnen nemen van € 1.000. De disconteringsvoet is 2%. De netto contante waarde op 1-1-2019 wordt dan als volgt berekend: € 1.000 euro / $(1,02)^4$ = € 923,85.

Nominale waarde (ook wel startwaarde)

Is de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor. Het is de waarde op prijspeil heden.

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, 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

