

Najaarsbericht 2019

Grondbedrijf



Inhoudsopgave

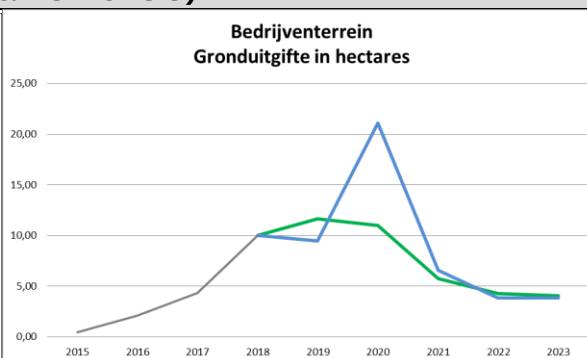
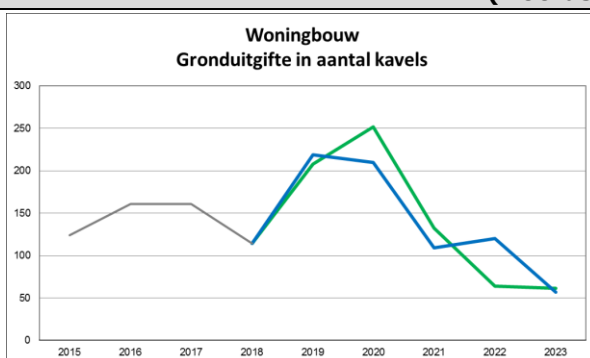
Inhoudsopgave	1
1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht	2
2 Inleiding	5
2.1 Leeswijzer	5
3 Macro-economische ontwikkelingen en verkopen	6
3.1 Economische situatie algemeen	6
3.2 Woningbouw	6
3.3 Bedrijventerreinen	8
3.4 Parameters MPG 2019-2022	9
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR	12
4.1 Projectenoverzicht	12
4.2 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	13
4.3 Verschillen ABR (MPG – Najaarsbericht) voor 2019	14
4.4 Winstnemingen en verliesvoorzieningen	15
5 Risicomanagement	17
5.1 Kosten IMVA	18
5.2 Reserves	19
5.3 Voorzieningen	20
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen	20
6 Grondbedrijf naar de toekomst toe	21
6.1 Gronduitgifte	21
6.2 Grondprijzen	21
6.3 Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl	22
6.4 Stikstof en PFAS	22
Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen	24
Bijlage II Besluitenlijst	25
Bijlage III cijfers op projectniveau	26
Details verkopen – woningbouw	26
Details verkopen – Industriegrond	27
Boekwaardeverloop	28
Details Winst- en verliesnemingen	29
Reeds genomen en nog te nemen verliezen	30
Reeds genomen en nog te nemen winsten	30
Bijlage IV Begrippen- en afkortingenlijst	31

1 Factsheet grondbedrijf / Samenvatting najaarsbericht

Het gaat goed met de Nederlandse economie, maar de groei koelt wel af (Hoofdstuk 3.1)



De versterking van de economie leidt tot meer verkopen. We verwachten in 2019 een piek in de verkoop van woningbouw kavels. Deze piek ligt voor de bedrijventerreinen in 2020 (Hoofdstuk 3.2 en 3.3)

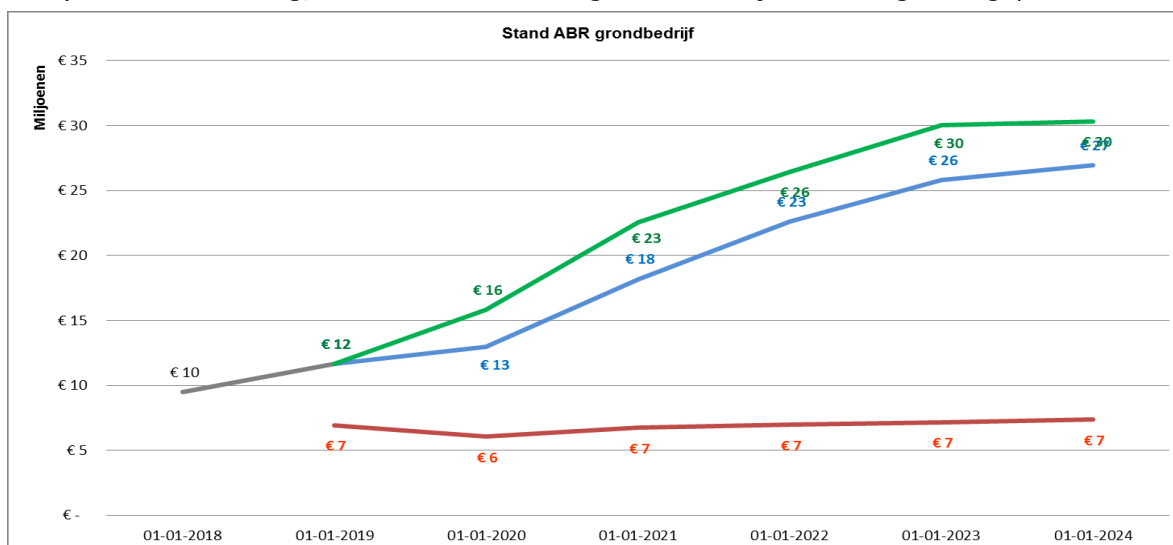


Kavels: In 2019 denken we in 219 kavels te verkopen (blauwe lijn). Dit zijn 11 kavels meer dan we hadden verwacht bij het opstellen van de jaarrekening (groene lijn).

Bedrijventerreinen: in 2019 verwachten we 9,48 ha uit te geven (blauwe lijn). Dit is een aanzienlijk aantal gezien de afgelopen jaren. In 2020 verwachten we een piek met name door de verkoop binnen het project Vorstengrafdonk.

De verwachte verkopen zorgen voor een stijging van de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) stijgt de komende jaren (Hoofdstuk 4)

We verwachten dat de ABR op 1-1-2020 uitkomt op een bedrag van € 13,00 miljoen. Ook de jaren daarna stijgt deze door. Ten opzichte van de jaarrekening is de stand per 1-1-2020 lager (€ 2,83 mln.). Door de afroaming, is de stand na 2020 lager dan in de jaarrekening werd gepresenteerd.



De stijging van de ABR volgt uit verwachte winstnemingen binnen de projecten. Er zijn echter ook kanttekeningen (Hoofdstuk 4 en 6)

1. De ABR laat stijgt de komende jaren. Binnen alle projecten wordt circa € 31 mln. aan toekomstige winstnemingen verwacht. De meeste winst wordt verwacht in de projecten Vorstengrafdonk en Piekenhoef. Zo is Vorstengrafdonk goed voor 56% van alle toekomstige winstnemingen.
2. Er zijn wel een aantal kanttekeningen bij de prognose van de ABR:
 - De verloop van de ABR is een theoretische berekening; winsten moeten nog gerealiseerd worden.
 - Ontwikkelingen binnen het project Vorstengrafdonk zorgen direct voor grote fluctuaties op de stand van de ABR. Dit kan zowel voordelige als nadelige gevolgen hebben.
 - Het gemeentelijk grondbedrijf is Vpb-plichtig. De VPB-druk lijkt mee te vallen, maar duidelijkheid hierover volgt pas na goedkeuring van de aangifte.
3. De huidige discussies rond Stikstof en PFAS kunnen leiden tot vertragingen bij de ontwikkeling van plannen of de bouw van nieuwe woningen en bedrijfspanden. Nu is nog onvoldoende duidelijk wat daarvan exact de gevolgen zijn.

Op basis van ons risicomanagement is de minimale stand (risicoreserve) van de Algemene Bedrijfsreserve bepaald (Hoofdstuk 5)

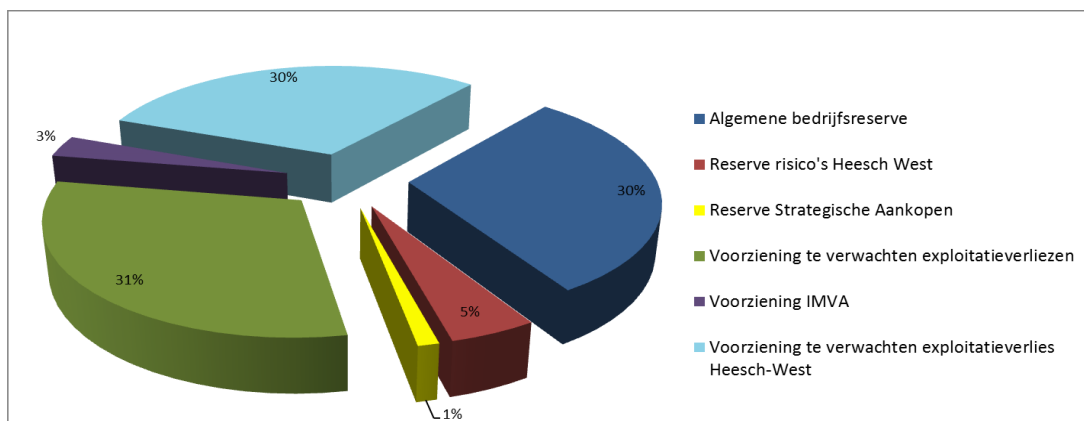
Om risico's op te vangen, moeten we een bepaald bedrag reserveren. Hoe groot dat bedrag moet zijn, hangt af van hoe groot de kans is dat een risico zich ook voor zal gaan doen. We maken hiervoor gebruik van een nieuwe rekenmethode: de Monte Carlo Methode. Dat is een statistische berekening die alle risico's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

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 1-1-2020 is € 6,05 miljoen. Deze minimale stand stelt de gemeenteraad vast als basis voor de jaarrekening 2019.

De ABR komt per 1-1-2020 waarschijnlijk uit op € 13 miljoen. De minimale stand van de ABR is € 6,05 miljoen. Het bedrag boven deze minimale ABR (€ 6,95 miljoen) kunnen we afkomen naar de algemene middelen. Bij deze begroting wordt rekening gehouden met een afroaming van € 6,57 miljoen.

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

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 43 miljoen aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2020). 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: 35% van het totaal aan voorzieningen en reserves is voor dit plan. De voorziening nog te nemen exploitatieverliezen is daarna onze grootste voorziening (31%). Tot slot heeft de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) een aandeel van 30%.



Welke besluiten moet de gemeenteraad nemen? (bijlage II)

1. De gemeenteraad moet dit najaarsbericht en de nieuwe parameters vaststellen. Deze nieuwe parameters hanteren als basis voor de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2019.
2. We vragen nieuwe grondexploitatie te openen, namelijk Leiweg 3 Geffen, Binnenhaven Elzenburg en Heesterseweg Geffen.
3. We vragen de minimale omvang van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) op 01-01-2020 vast stellen op € 6,05 miljoen. Deze minimale stand volgt uit onze risicomethode.
4. Er wordt aan de raad gevraagd om de lopende voorbereidingsprojecten (IMVA's) vast te stellen. Deze projecten zijn al in voorbereiding en staan ook al gerapporteerd in het MPG 2019. Met dit besluit staat de bestuurlijke instemming vast en voldoen we aan de nieuwe verslagleggingsregels (BBV, 2019).

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 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 wordt als separaat stuk 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 en het openen van nieuwe grondexploitaties.

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

Algemeen

De regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat drie benamingen voor projecten, te weten:

- **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.
- **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.
- **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. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt.

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

In dit document geven we de ramingen weer van de begroting 2020-2023 en we vergelijken ze met de ramingen van het MPG 2019-2022. 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

3.1 Economische situatie algemeen

Gegevens september 2019

- Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)
- Rabobank
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
- Centraal Planbureau (CPB)
- www.huizenzoeker.nl

Het gaat nog steeds goed met de Nederlandse economie. Dit blijkt uit alle cijfers. De hoge groeicijfers van 2017 (2,9%) en 2018 (2,2%) halen we niet meer. Maar voor 2019 en 2020 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) toch een groei van rond de 1,5%. De beperkte daling is vooral het gevolg van de economische berichten uit het buitenland. In eerste instantie Duitsland waar het economisch momenteel minder gaat. Dat heeft een direct effect op de Nederlandse economie. Daarnaast speelt de Brexit, die ons land hard zal gaan raken, en de internationale spanningen tussen China en Amerika.

Tegenover deze dreigingen staat een continue lage rentestand. Ook wil de Nederlandse regering meer (eenmalig) geld uitgeven om de economie voor de toekomst duurzaam te houden.

De stemming onder consumenten is iets verslechtert in augustus (CBS). Het consumentenvertrouwen komt uit op 0, tegen 2 in juli. Het oordeel over het economisch klimaat verslechtert en de koopbereidheid verbetert iets. Met 0 ligt het consumentenvertrouwen in augustus nog wel boven het gemiddelde over de afgelopen twintig jaar (-4). Een groot zorgpunt bij consumenten is dat de werkloosheid weer zal gaan stijgen. Het CPB verwacht inderdaad een stijging, maar de werkloosheid blijft historisch laag (3,6%).

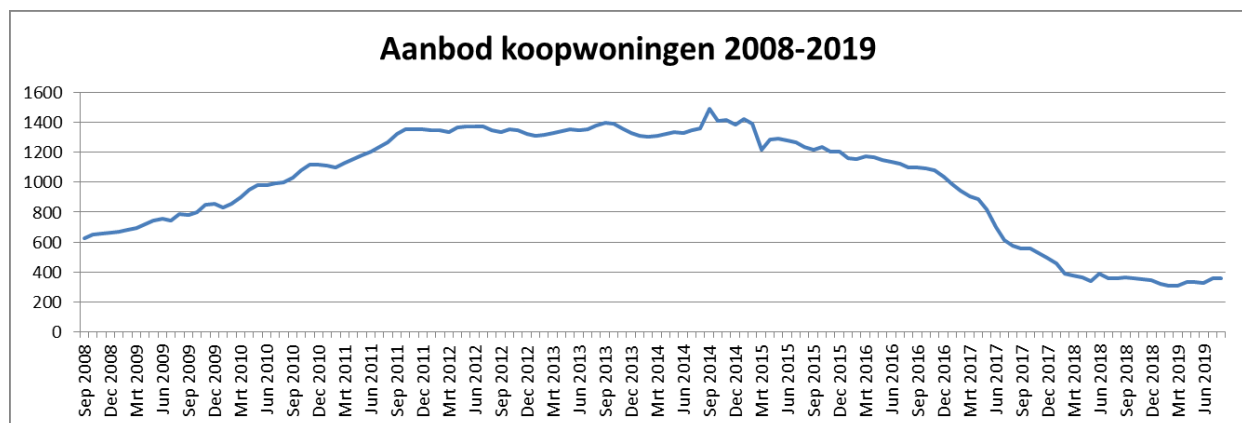
3.2 Woningbouw

Algemeen

In het eerste deel van 2019 heeft de vastgoedsector opnieuw goed gepresteerd. De vraag naar vastgoed bleef groot, maar de markt is over haar hoogtepunt heen. In termen van het aantal transacties loopt de vastgoedmarkt iets achter op vorig jaar. Ook volgend jaar is de verwachting dat de waardegroei binnen het vastgoed toe zal blijven nemen.

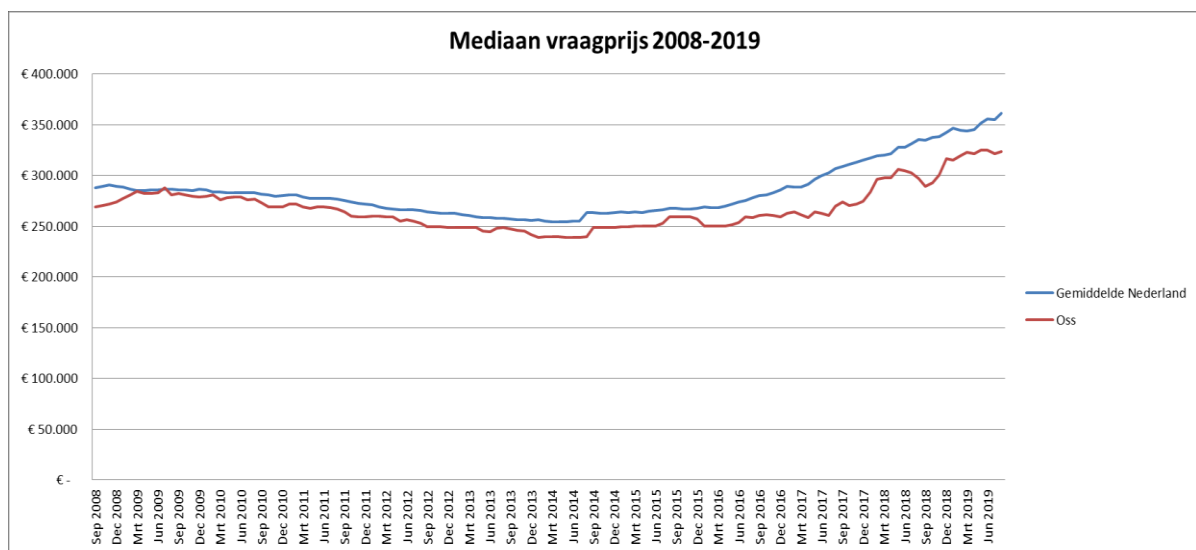
Gemeente Oss

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.



Bron: www.huizenzoeker.nl

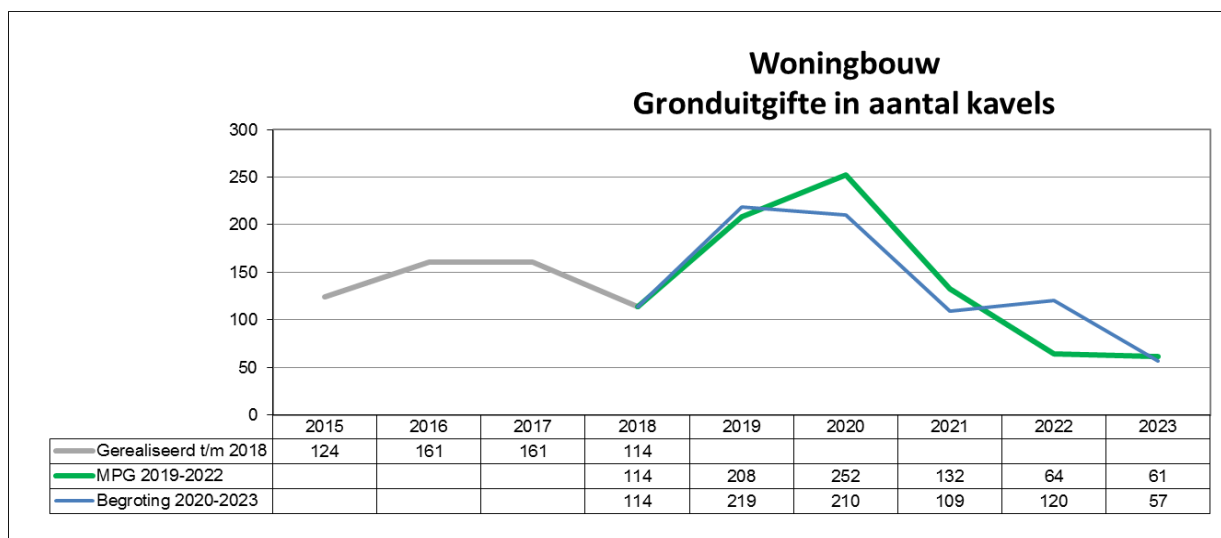
De gemiddelde transactieprijs stijgt ook in Oss sinds halverwege 2017 sterk. Oss volgt de landelijke trend, maar ligt qua prijs wel lager (ca. € 35.000 tot € 40.000) dan het landelijk gemiddelde van de afgelopen 5 jaren.



Bron: www.huizenzoeker.nl

Verkoop woningbouw en kavels gemeente Oss

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

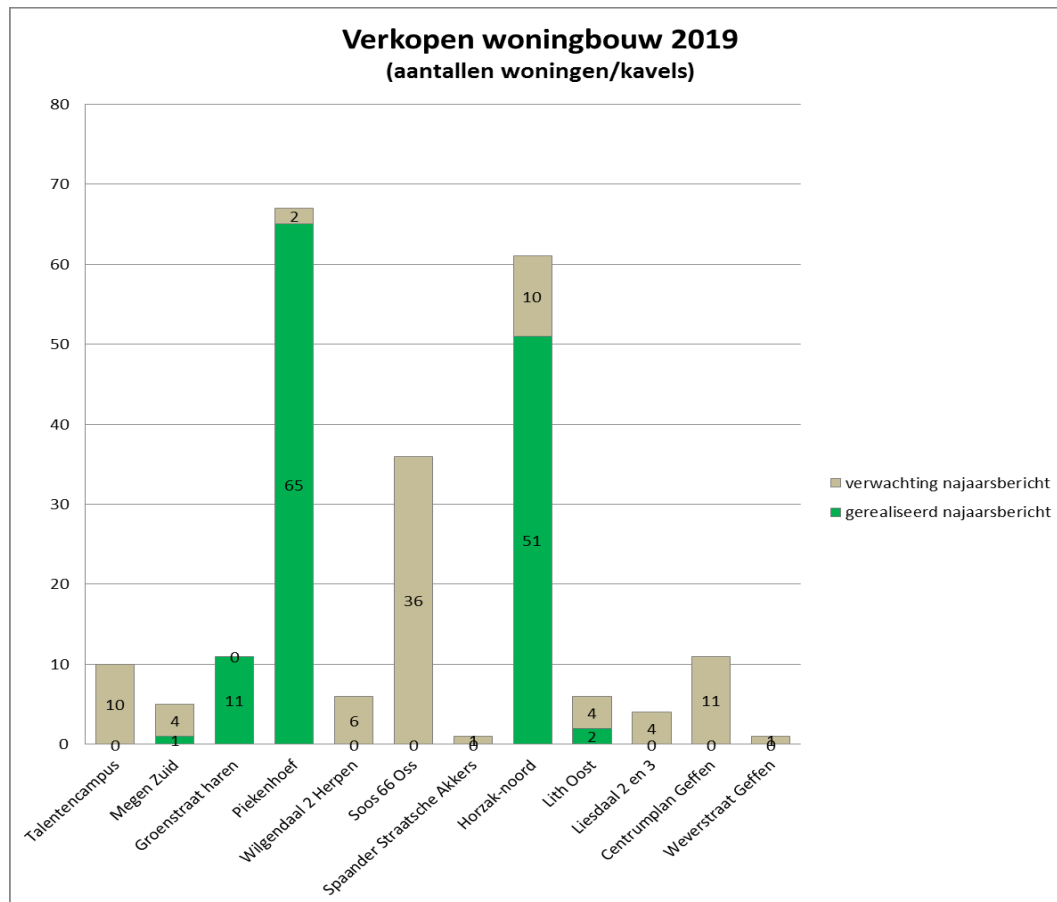


We verwachten dit jaar 219 kavels te verkopen. Ten opzichte van het MPG is er sprake van een lichte stijging. Deze stijging wordt met name verklaard door een versnelling bij de Piekenhoef (+27) en een vertraging in de uitgifte van De Kolk (-17).

In zowel het MPG als dit najaarsbericht zien we na 2020 een daling in het aantal geplande woningen die de gemeente uitgeeft. Dat komt omdat de huidige IMVA's (Oijense Zij Noord en Het Brand/Oss West) nog in voorbereiding zijn. Pas als deze plannen worden omgezet naar een grondexploitatie (BIE) dan nemen we ze mee in deze tabel.

In het volgende schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar bij de verschillende complexen (stand van 1-9-2019). 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 2019.

De verkopen bij Talentencampus, Soos 66 en Centrumplan Geffen betreffen verkopen van een totaal complex aan een ontwikkelaar.



3.3 Bedrijventerreinen

Algemeen

In de eerste maanden van 2019 was de vraag naar reguliere bedrijfsruimten en logistiek vastgoed onverminderd groot. Vooral in het zuiden en westen van Nederland werden verschillende transacties gesloten voor nieuwe gebruikers van distributiecentra en logistieke hallen. Uit recent onderzoek van de Stec Groep blijkt dat circa 40% van de logistieke bedrijven en 70% van de logistieke dienstverleners wil uitbreiden, groeien of verplaatsen. Zowel de beschikbaarheid als de kosten van arbeid vormen een steeds belangrijker criterium bij locatiekeuze.

Wel is er steeds meer maatschappelijk verzet tegen 'verdozing' van het landschap als gevolg van de omvangrijke nieuwbouw van logistieke hallen langs de snelwegen. Vooralsnog ontbreekt het aan beleid én regionale afstemming en zal deze trend doorzetten.

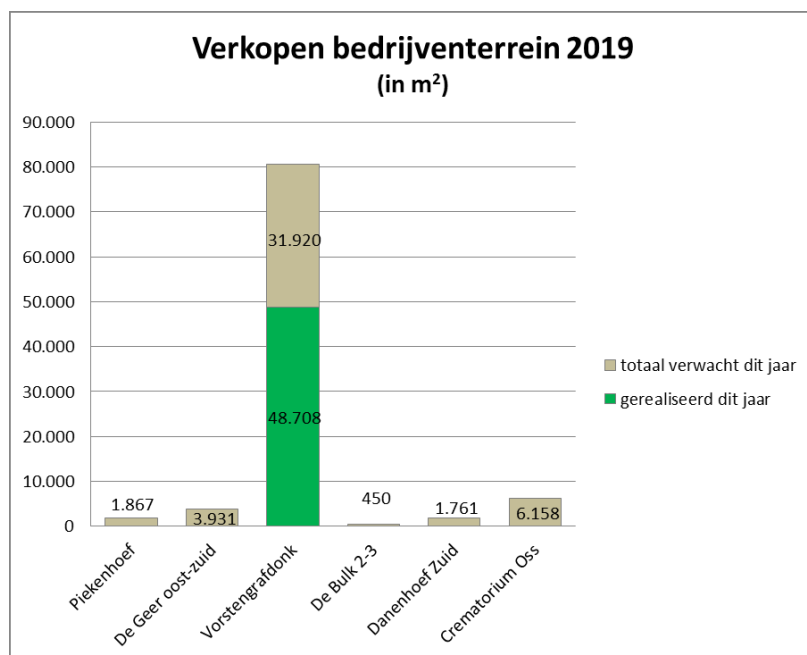
Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

De landelijke trend voor nieuwbouwplekken voor de logistieke sector zien we ook terug bij de verkoop van de Osse bedrijventerreinen. Op bijna alle percelen in Vorstengrafdonk ligt een optie. Een paar partijen hebben wel last van de huidige discussie rond stikstof. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfsgebouwen is juridisch complex. De stikstofdiscussie speelt ons ook parten op de andere locaties. Toch verwachten we dit jaar ca. 8 ha. grond te verkopen op Vorstengrafdonk. Dit is 0,9 ha minder dan de eerdere prognose uit de jaarrekening.

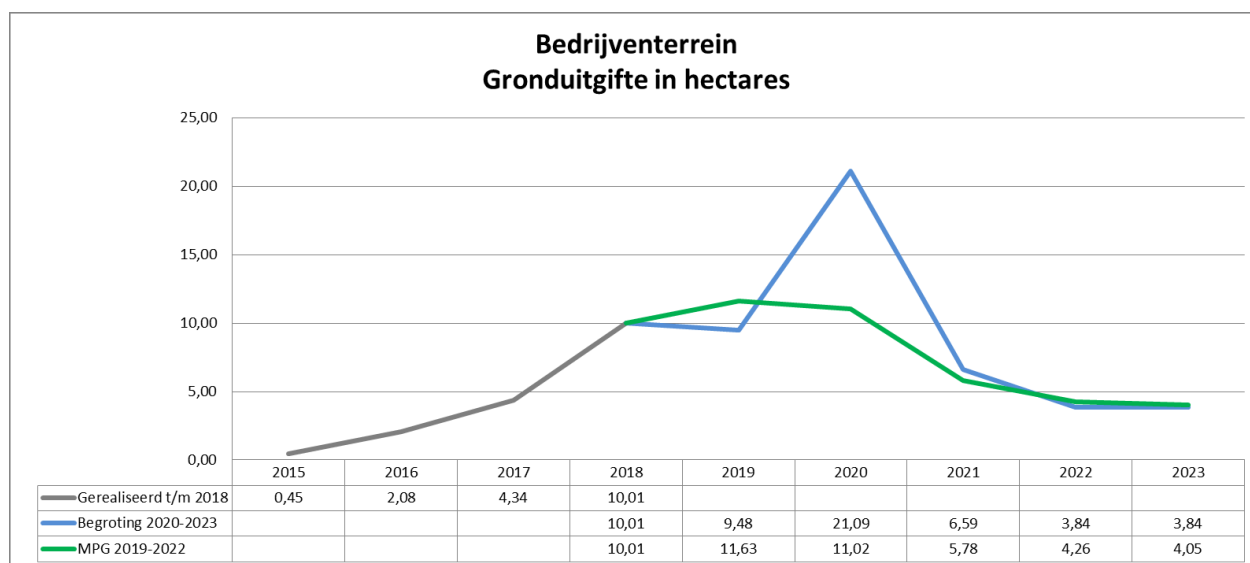
De verwachting is dat we dit jaar 9,48 ha bedrijfsground verkopen. Dit is een aanzienlijk aantal gezien de afgelopen jaren maar wel 2,15 ha minder dan geraamd bij het MPG. Naast de bijstelling op Vorstengrafdonk verwachten we op De Geer-Oost dit jaar 1,3 ha minder te verkopen.

In het onderstaande schema geven we een beeld van de verkopen voor dit jaar bij de verschillende complexen (stand van 1-9-2019). 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 2019.



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 2019-2022. Hierin is duidelijk zichtbaar dat de grote kavel op Vorstengrafdonk nu voorzien is in 2020.



3.4 Parameters MPG 2019-2022

De grondexploitaties in dit najaarsbericht zijn doorgerekend op basis van de onderstaande parameters. Alleen van de kostenstijging is de parameter 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) bij de vaststelling van het najaarsbericht, als basis voor het opmaken van de jaarrekening 2019.

	MPG 2019	voorstel begroting 2020-2023	Mutatie
Parameters	2020 ev	2020 ev	
Rente boekwaarde	1,2%	1,2%	0,0%
Kostenstijging	1,5%	2,0%	0,5%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%	1,0%	0,0%
Opbrengstenstijging overig	1,5%	1,5%	0,0%

In afwijking van de standaard, hebben we voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk de opbrengstenstijging in 2020 op 0% gezet. Zoals aangegeven hebben we bijna alle gronden uitgegeven in optie. In die optieovereenkomsten zijn afspraken gemaakt over de grondprijs voor de komende maanden. Die bedragen hebben we nu hard in de exploitatie opgenomen.

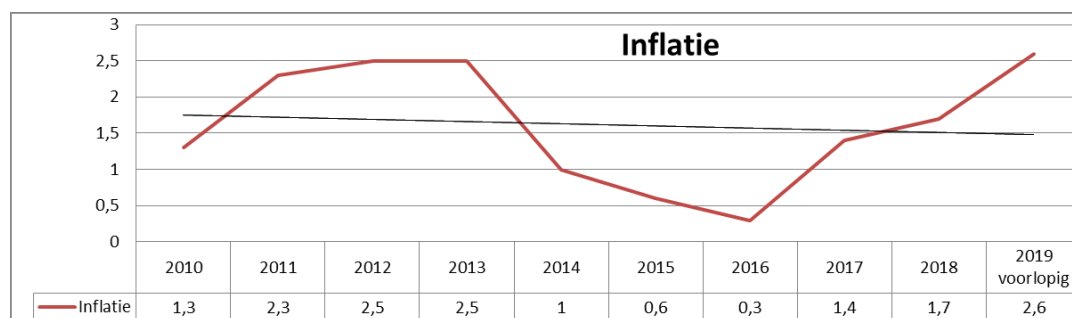
Rente

De rente voor het grondbedrijf is voor de komende jaren vastgesteld op 1,2%.

Vanuit de regels van het BBV hanteren we voor de verdisconteringsvoet het verplichte percentage van 2%. Omdat wij hier niets aan kunnen veranderen, is dit percentage niet opgenomen in de bovenstaande tabel (besluitvorming niet nodig).

Kostenstijging

De belangrijkste kostenpost binnen de lopende grondexploitaties is de post Openbare Werken (bouw- en woonrijp maken). Om de kostenstijging te kunnen bepalen is gekeken naar de indexcijfers voor de bouwkosten van de GWW-sector (Grond, Water- en Wegenbouw). De afgelopen 10 jaar zat de gemiddelde stijging op 1,5% (CBS). In 2018 en 2019 zit de stijging boven dit langjarige gemiddelde. Daarom houden we de komende jaren rekening met een stijging van 2%. In de onderstaande grafiek geeft de rode lijn de jaarlijkse inflatie weer en de zwarte lijn het langjarige gemiddelde.



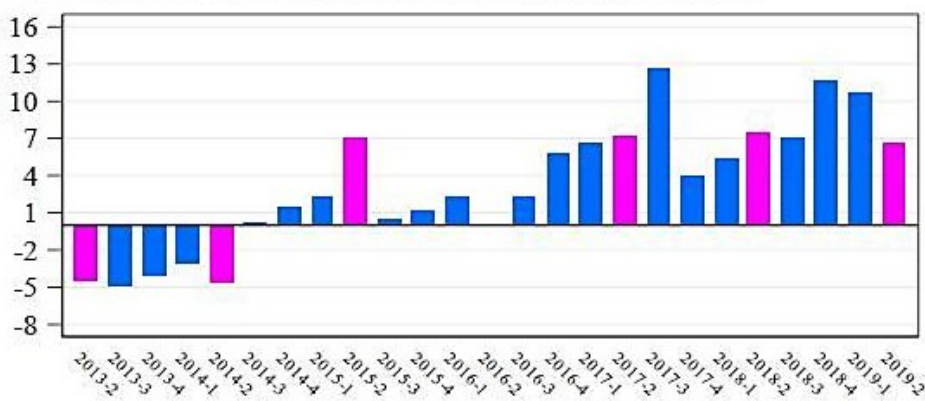
Index kostenstijging: bron CBS, MetafoorRo en CROW juli 2019

Opbrengstenstijging grondprijzen woningbouw

Zoals aangegeven worden de signalen dat de woningmarkt afkoelt sterker. De prijzen blijven stijgen maar minder hard. Daarnaast dalen de woningaankopen al enige tijd. Voor 2019 is de stijging, naar verwachting nog rond de 4,5%. In 2020 zakt de gemiddelde prijsstijging naar verwachting terug tot 2,5%. De verwachting is dat die trend zich doorzet.

Ook de transactiepreisen in Oss blijven stijgen maar lopen ook hier volgens de NVM langzaam terug.

Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

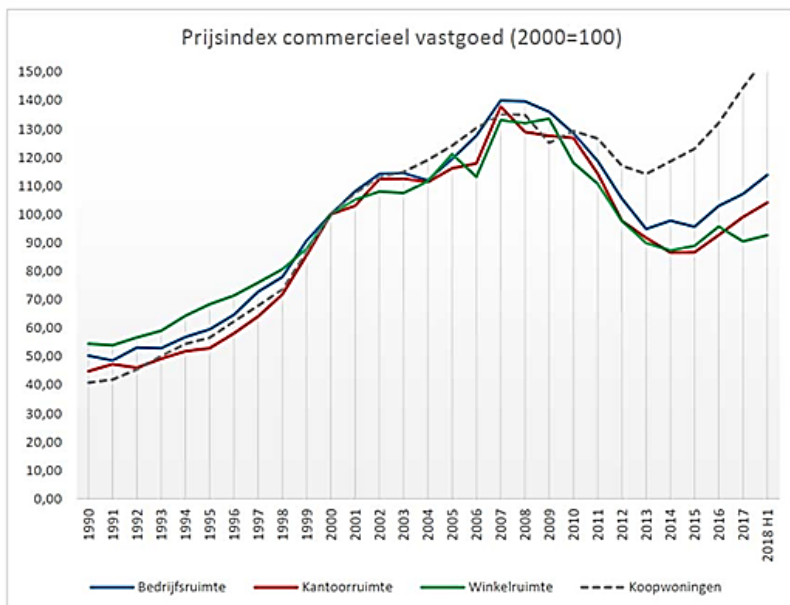


Bron: NVM cijfers 3^e kwartaal 2019

De kans is dat deze trend zich doorzet onder de getemperde economische verwachtingen (handelsconflicten, Brexit). Het is dan verstandig om de langjarige prijsstijgingen in de grondexploitatie voorzigtiger in te schatten. Op basis hiervan wordt uitgegaan van 1,5% per jaar.

Opbrengstenstijging grondprijzen Bedrijventerreinen

De Amsterdam school of Real Estate (ASRE) heeft in samenwerking met de NVM een Prijsindex voor Commercieel Vastgoed ontwikkeld. De index beschrijft de prijsontwikkeling van commercieel vastgoed vanaf 1990. De index wordt om het half jaar geactualiseerd. De index is grotendeels gebaseerd op de kooptransacties die door NVM Business makelaars zijn gerealiseerd. Uit deze index blijkt dat de prijsstijgingen voor commercieel vastgoed achter blijft bij de ontwikkelingen in de woningmarkt.



Bron: ASRE

Op grond hiervan wordt voorgesteld om de prijsstijgingen voor de bedrijventerreinen lager in te schatten dan de prijsstijging voor woningbouw. Voorgesteld wordt uit te gaan van 1% met ingang van 2021. Dit komt overeen met de aanname in het MPG.

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 2019-2022. De voorbereidingskosten voor nieuwe projecten (IMVA) en strategische aankopen zijn hierin ook meegenomen omdat het grondbedrijf belast is met de projectvoering.

In de projectenlijst zien we de volgende aanpassingen:

- Schelversakker: 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;
- Leiweg 3 Oss: Vanuit de ontwikkeling van nieuwe natuur in het gebied tussen Geffen en Oss (visie Geffen-Oss) heeft de gemeente het voormalig agrarisch bedrijf aan de Leiweg 3 aangekocht. Het grootste deel van de grond wordt nieuwe natuur en/of natuurinclusieve landbouw. De stallen worden gesloopt. Op de locatie ontwikkelen we 2 woningen (bestaande bedrijfswoning en een nieuwe RvR-woning)
- Heesterseweg Geffen: ook deze ontwikkeling volgt uit de visie Geffen-Oss. Het doel is het verplaatsen van het agrarisch bedrijf, de ontwikkeling van nieuwe natuur en de uitbreiding van het arboretum Geffen. Naast met de bestaande bedrijfswoning ontwikkelen we nog een 4-tal kavels.
- Binnenhaven Elzenburg: De gemeente participeert in de ontwikkeling van een tri-modale containerterminal bij de binnenhaven Elzenburg. Dit project had eerst de status van IMVA. Inmiddels kunnen we alle overeenkomsten ondertekenen. Het project moet dan ook de status krijgen van BIE.

Voor een BIE is een raadsbesluit nodig. De gemeenteraad heeft op 24 januari de BIE voor de Schelversakker reeds vastgesteld. Bij dit Najaarsbericht wordt de gemeenteraad gevraagd om deze overige drie projecten te starten als BIE.

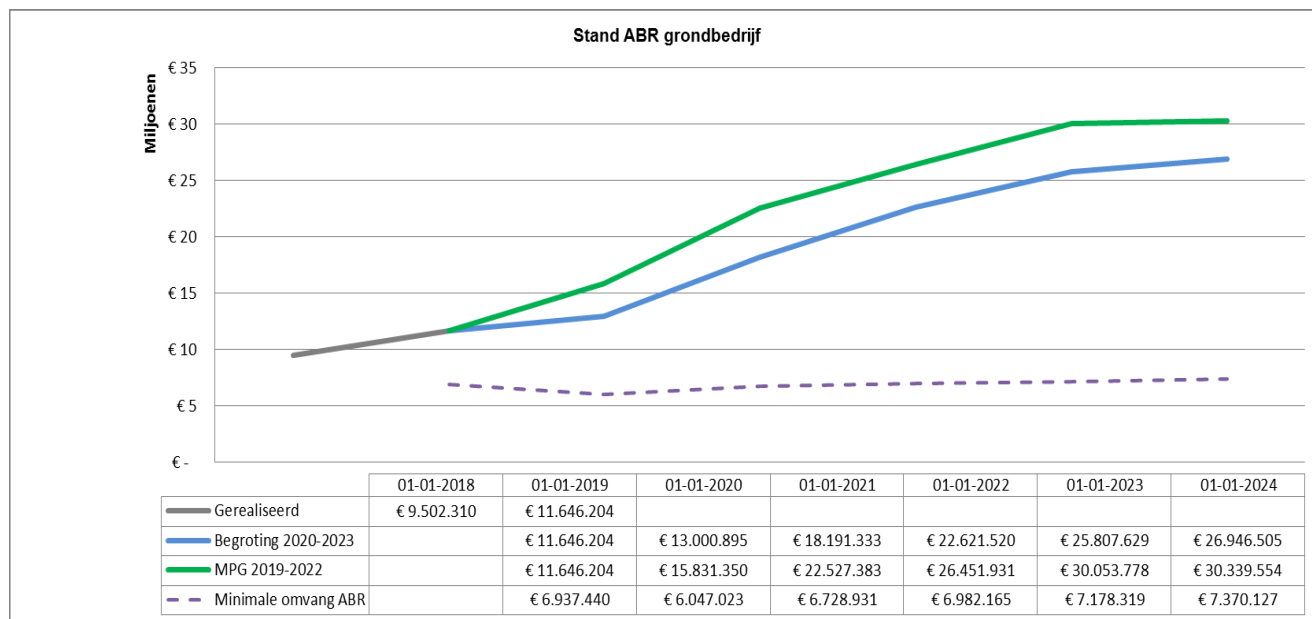
In de fase voor de vaststelling van de grondexploitatie worden voorbereidingskosten gemaakt. Om deze kosten te dekken, openen we een voorbereidingskrediet (IMVA). Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan 8 projecten met de status IMVA. Daarnaast werken we ook aan het project Heesch West. Omdat dit een gemeenschappelijk project betreft, laten we die op dit moment buiten beschouwing. Alle projecten zijn bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten reeds aan de raad voorgelegd. Recent is de notitie van de commissie BVV aangescherpt op dit punt. Volgens deze nieuwe verslagleggingsregels moet de gemeenteraad instemmen met het openen van een IMVA. Om aan deze regels te voldoen, vragen we de gemeenteraad nu om de projecten met de status IMVA formeel vast te stellen.

	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 80540 Het Brand Oss		80680 Heesch-West *	
	62401 herstructureringsplannen	eindjaar	62201 woningbouwcomplexen	eindjaar	62302 industrieterreinen	eindjaar
BIE	80110 Bergoss 80120 Koomstraat Begijnenstraat 80140 Elzeneindlocatie Slowcare 80190 centrumplan Berghem 80200 Talentencampus 80220 Megen Zuid 80230 Groenstraat Haren 80240 De Kolk Ravenstein 80260 Wal Kwartier 80290 De Ruwert 80390 Soos 66 Oss 80420 Spaander Straatsche Akkers 80450 Schelversakker 1 81120 Centrumplan Lith 81140 Dorpsplan Oijen 82110 Centrumplan Geffen	2021 2023 2020 2022 2023 2021 2022 2022 2023 2022 2020 2019 2022 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 82350 Leiweg 3 Geffen 82360 Heesterseweg Geffen	2025 2028 2020 2019 2025 2033 2019 2020 2020 2021 2022	80620 de Geer oost-zuid 80630 Vorstengrafdonk 80660 de Bulk 2-3 80690 Danenhoef Zuid 80710 Binnenhaven Elzenburg 80720 Crematorium Oss	2021 2023 2021 2019 2019 2020
Wijzigingen tov MPG 2019-2022						
80450 Schelversakker 1		nieuwe BIE				
82350 Leiweg 3 Geffen		nieuwe BIE				
82360 Heesterseweg Geffen		nieuwe BIE				
80710 Binnenhaven Elzenburg		van IMVA naar BIE				

*In de bovenstaande tabel is Heesch-West bijzonder project. Dit betreft een gemeenschappelijke regeling met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch.

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. Beide lijnen geven het verloop van de ABR weer vóór aftrek van de afroming naar de Algemene Middelen. In bijlage III staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop de ABR is gebaseerd.



Ondanks de positieve vooruitzichten, is de verwachte stand van de ABR op 1-1-2020 € 2,83 miljoen lager dan waar we nog vanuit gingen bij het MPG. De ABR zal nu, voor aftrek van de afroming, uitkomen op een stand van € 13,0 miljoen.

De ABR moet altijd een minimale omvang hebben om alle risico's op te vangen. Op 1-1-2020 is de minimale omvang van de ABR berekend op € 6,05 miljoen. Als de ABR boven de minimale stand uitkomt, kan dit verschil worden afgeroomd naar de reguliere begroting. Uitgaande van een beginstand op 1-1-2020 van € 13,0 miljoen, kan dus, als gevolg van de verwachte hogere stand bij de jaarrekening, een bedrag van € 6,95 miljoen worden afgeroomd in 2020.

Dit bedrag wordt als volgt ingezet (in duizenden):

- Koplopertraject Ravenstein - Lith € 1.300
- Extra storting investeringsfonds Stadshart € 1.500
- Herontwikkeling Hooghuis Ravenstein € 1.550
- Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat Oss € 700
- Reserve strategische aankopen € 500
- Noordelijke randweg (onderzoekskosten) € 150
- Afvalstoffendienst € 868
- TOTAAL € 6.568
- restsaldo ten gunste van de ABR € 392

Ook in de jaren daarna blijft er ruimte om af te romen. Naar verwachting gaat het over de volgende bedragen:

- 2021: € 11,5 mln.
- 2022: € 4,2 mln.
- 2023: € 2,9 mln.

De afroming van de ABR als gevolg van het overschot in 2020 is reeds verwerkt in het verloop van de ABR (zie bovenstaande grafiek: stand ABR grondbedrijf). Voor de overige jaren is het surplus in de ABR gehouden.

4.3 Verschillen ABR (MPG – Najaarsbericht) voor 2019

Ten opzichte van het MPG zijn de verwachte inkomsten en uitgaven veranderd in 2019. Het gaat om de volgende veranderingen. De afoming van de ABR vindt pas plaats in 2020 en verandert de stand van de ABR op 1-1-2020 niet.

Hoofdpост staat van reserves en voorzieningen	Verwachte mutatie ABR (Najaarsbericht)	Verwachte mutatie ABR (MPG)	Vershil
Winstnemingen woningbouw	€ 1.898.497	€ 1.974.829	€ 76.332-
Winstnemingen herstructurering	€ 253.543	€ 1.214.641	€ 961.098-
Winstnemingen industrie	€ 4.204.833	€ 5.611.003	€ 1.406.171-
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	€ 1.939.928-	€ 1.530.083-	€ 409.845-
Bijstelling voorziening IMVA	€ 476.608-	€ 100.000-	€ 376.608-
Verkoop beheersgronden	€ 377.100		€ 377.100
Campagne "Wonen in Oss"	€ 2.500-	€ 25.000-	€ 22.500
Totale verschil	€ 4.314.936	€ 7.145.391	€ 2.830.454-

Hierna lichten we per onderdeel de grootste verschillen toe.

Winstneming woningbouw 2019 (€ 76.332 lager)

Het betreft hier kleine aanpassingen van de grondexploitaties. De grootste wijzigingen zijn bij de volgende projecten. Door vertraging, is de winstneming dit jaar bij Wilgendaal, Liesdaal en Den Herd respectievelijk € 62.000, € 33.000 en € 72.000 lager. De winstneming bij Lith Oost stijgt met € 73.000.

Winstneming herstructurering 2019 (€ 961.098 lager)

Voor 2019 verwachten we lagere winstnemingen in de projecten Koorstraat (- € 0,36 miljoen), De Kolk (- € 0,39 miljoen) en Elzeneind (- € 0,27 miljoen).

- Voor de Koorstraat wordt samen met de ontwikkelaar een nieuwe visie uitgewerkt. Dit moet resulteren in een bijgesteld plan en een nieuwe overeenkomst. De lagere winstneming komt door de extra plankosten en de onzekerheid over het financiële resultaat van het nieuwe plan.
- De grondverkoop van De Kolk vertraagt naar 2020 en daarmee ook de winstneming. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld maar dit vond later plaats dan gepland. In 2020 resulteert nog een winstneming van € 258.000. In het MPG werd nog uitgegaan van een winstneming van € 397.000 in 2019. Deze verlaging van de winstneming komt met name door de vertragskosten omtrent het bestemmingsplan.
- De winstneming voor het project Elzeneind blijft ongewijzigd. Maar omdat de grondexploitatie in 2020 wordt afgesloten, schuift de winstneming één jaar door.

Winstneming Bedrijventerrein 2019 (€ 1.406.171 lager)

Door de lagere verkopen bij de bedrijventerreinen (zie paragraaf 3.3) is de winstneming-verwachting dit jaar ook lager dan eerder bij het MPG van werd uitgegaan. Bij de Geer is de verwachting dat we dit jaar € 0,71 miljoen minder winst kunnen nemen. Bij de Vorstengrafdonk betreft het € 0,33 miljoen en bij De Bulk € 0,39 miljoen. Het betreft bij deze plannen een vertraging van de winstneming.

Voorziening exploitatieverliezen (ophoging van de voorziening met € 409.845)

De verliezen bij de plannen Centrumplan Geffen (€ 139.000), Groenstraat Haren (€ 124.000) en Centrumplan Lith (€ 84.000) worden hoger. Daarnaast wordt de Voorziening exploitatieverliezen dit jaar opgehoogd met het tekort op het project Schelversakker (€ 1,58 mln.) Dit leidt in totaal tot een extra storting in de voorziening exploitatieverliezen van € 1,94 miljoen. Dit is € 0,41 miljoen hoger dan waar we bij het MPG vanuit gingen.

Bijstelling voorziening IMVA (ophoging van de voorziening met € 376.608)

Vanuit deze voorziening schieten we de kosten voor van mogelijk nieuwe grondexploitaties die nog niet de status van BIE hebben. Het gaat b.v. om de plannen Oijense Zij Noord en Gemeentehuis Geffen. Als deze plannen de status krijgen van BIE, worden de kosten overgeboekt naar de nieuwe exploitatie. Als de plannen uiteindelijk niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. We reserveren standaard ieder jaar € 0,1 miljoen. Gelet op het groot aantal plannen, zullen deze kosten fors hoger uitvallen dan eerder van werd uitgegaan. Dat scheelt € 0,38 miljoen.

Incidentele verkopen (extra eenmalige inkomst van € 377.100)

De gemeente heeft een kavel aan de Etruskenweg verkocht. Conform het beleid wordt de koopsom, minus de boekwaarde, aan de ABR toegevoegd.

Campagne Wonen in Oss (minder kosten structureel € 22.500 per jaar)

De campagne is zo goed als afgerond. Wel houden we de website in de lucht. Dit kost € 2.500 per jaar aan beheer en onderhoud.

4.4 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Methode winstnemingen

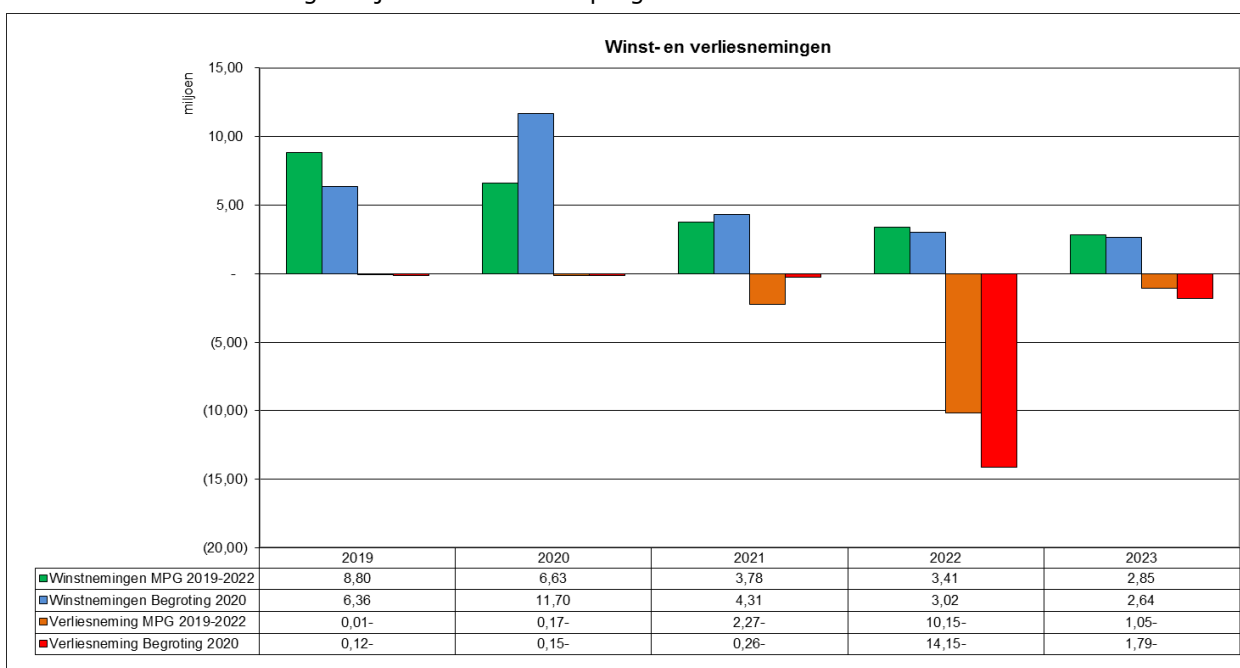
De commissie BBV heeft een duidelijk standpunt ingenomen: je mag geen winsten nemen als die nog niet gerealiseerd zijn, maar je moet winst nemen als daar sprake van is. Oppotten naar het einde toe mag niet meer. Uiteraard moet er wel voldoende zekerheid zijn over het verdere verloop van de grondexploitatie.

Op grond van de notitie Grondbeleid in Begroting en Jaarstukken (2019) 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 $52\% \times 35\%$ van de te verwachte 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.

Winst en verliesnemingen in de komende planperiode

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten winst- en verliesnemingen voor de periode 2019-2023 binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



Op basis van de POC-methode verwachten we in 2019 € 6,36 miljoen aan winst te nemen. Van deze winstneming is € 3,85 miljoen afkomstig van het plan Vorstengrafdonk en € 1,36 miljoen van het plan Piekenhoef.

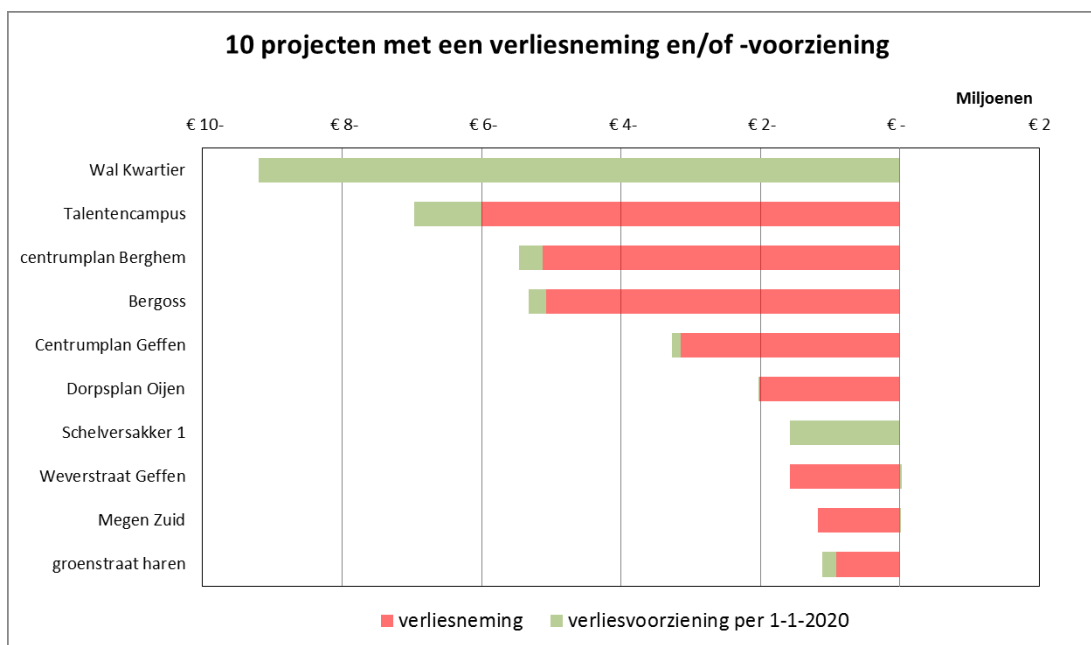
Vanaf 2020 tot en met 2033 verwachten nog nominaal € 24,61 miljoen aan winst te kunnen nemen. Ook daar wordt de grootste bijdrage in de winstnemingen geleverd vanuit de projecten Vorstengrafdonk en Piekenhoef. Het gaat hierbij om respectievelijk € 13,38 miljoen en € 5,56 miljoen.

De effecten van de verwachte grote verkoop in Vorstengrafdonk in 2020 is duidelijk terug te zien in de grafiek. De toevoeging van de verliesneming in 2022 betreft de verliesname van het plan Hooghuis Ravenstein in Oss en Schelversakker.

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 1-1-2020 naar verwachting € 13,18 miljoen. De projecten met de grootste verliesvoorziening, waarbij het verlies wordt gedekt vanuit de voorziening, zijn het Wal Kwartier (€ 9,76 miljoen: verliesneming in 2022), Talentencampus (€ 1,05 miljoen: verliesneming in 2023) en Schelversakker (€ 1,68 miljoen: verliesneming in 2022).

In de volgende grafiek zijn de verliesvoorziening per 1-1-2020 (groene balk) en reeds geboekte verliesneming (rode balk) bij elkaar opgeteld. Dit geeft inzicht in het totale tekort. De 10 projecten met het grootste tekort zijn opgenomen in de onderstaande grafiek. De volledige lijst met verliesnemingen en voorzieningen staat in bijlage III. De projecten Kapelaan Nausstraat en Hooghuis Ravenstein staan nog niet in deze grafiek. Deze projecten zijn nog niet als BIE vastgesteld.



De verliesvoorziening van het Wal Kwartier wijzigt niet ten opzichte van het MPG. Er wordt een bijgestelde grondexploitatie aan de raad aangeboden als er duidelijkheid is over de uitwerking van de toren. De geactualiseerde grondexploitatie is eerder dit jaar daarom nog niet behandeld door de raad. Vaststelling vindt naar verwachting plaats in januari 2020. Op dat moment is er ook duidelijkheid over de financiële consequenties.

5 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 een 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. 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 via de Algemene Bedrijfsreserve (ABR). Dat doen we via een reservering. Mocht het risico zich voordoen, dan hebben we de benodigde gelden daarvoor 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 een afroming 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.

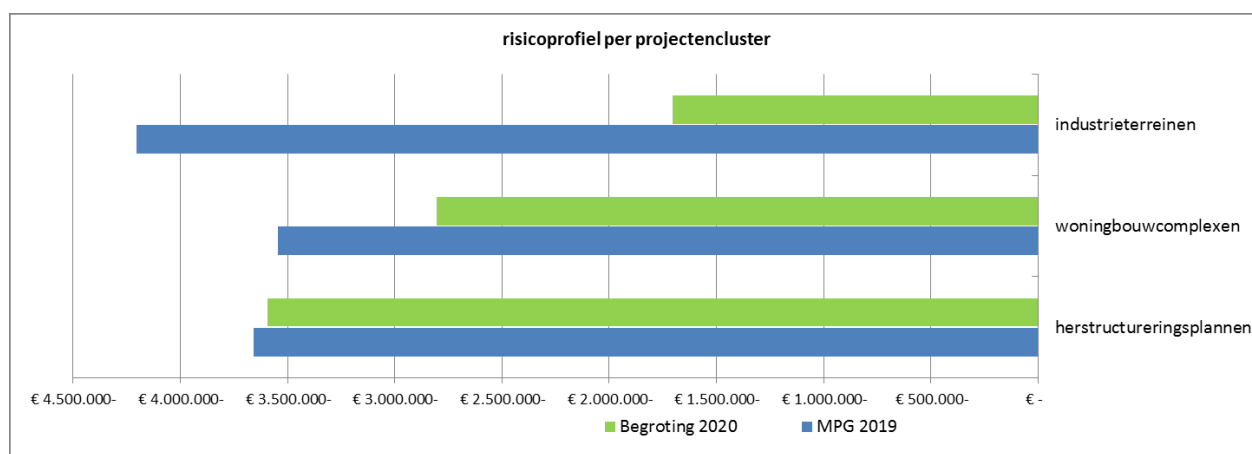
Monte Carlo simulatie

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 Monte-Carlomethode 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 € 8,10 mln. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven.



Het risicoprofiel van de industrieterreinen is fors afgenomen (groene balk). Dit komt omdat er op een toenemend aantal kavels een optie ligt met prijsafspraken (Vorstengrafdonk). Hierdoor neemt het risicoprofiel aanzienlijk af. Ook de afname van het risicoprofiel bij de woningbouwprojecten komt door meer duidelijkheid over de grondprijzen (Piekenhoef). Het risicoprofiel bij de herstructureringsprojecten is ongeveer gelijk gebleven. Dit komt mede omdat het risicoprofiel van het Wal Kwartier ongewijzigd is. Voor het Wal Kwartier geldt namelijk nog de (ongewijzigde)

grondexploitatie van het MPG (inclusief risicoanalyse), totdat de raad een besluit neemt over de geactualiseerde grondexploitatie.

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 € 8,10 mln. af. Dat is ook niet nodig. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevendende 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 € 3,84 miljoen (1-1-2020).
- Projecten met winst – conjuncturele risico's: Dit zijn risico's als gevolg van de economische situatie van Nederland, zoals lagere verkoopprijzen, vertraging, andere rentestanden, enz. 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. Voor de winstgevendende projecten geldt per 1-1-2020 een risicoprofiel van € 2,21 miljoen.

Per 1-1-2020 is de minimale omvang van de ABR bepaald op € 6,05 mln. De omvang van de minimale stand van de ABR is terug te zien in de grafiek van het verloop van de ABR (paragraaf 4.2). Dit is circa € 2,0 mln. lager dan de geprognosticeerde minimale omvang van de ABR per 1-1-2020 in het MPG. Dit komt vooral omdat het risicoprofiel van Vorstengrafdonk is afgenomen.

Tot slot zijn er nog projecten met winstnemingen waar projectspecifieke risico's zijn. Dit zijn risico's die zich alleen manifesteren binnen één project, bijvoorbeeld: mogelijke bodemvervuiling, niet gesprongen explosieven, enz. Deze risico's worden financieel berekend en verdisconteerd met de winstverwachting van het plan. De winstneming wordt dus direct verminderd met de projectspecifieke risico's. Dit is het geval binnen de projecten Koornstraat en Vorstengrafdonk. Op 1-1-2020 bedraagt dit bedrag: € 0,30 miljoen.

5.1 Kosten IMVA

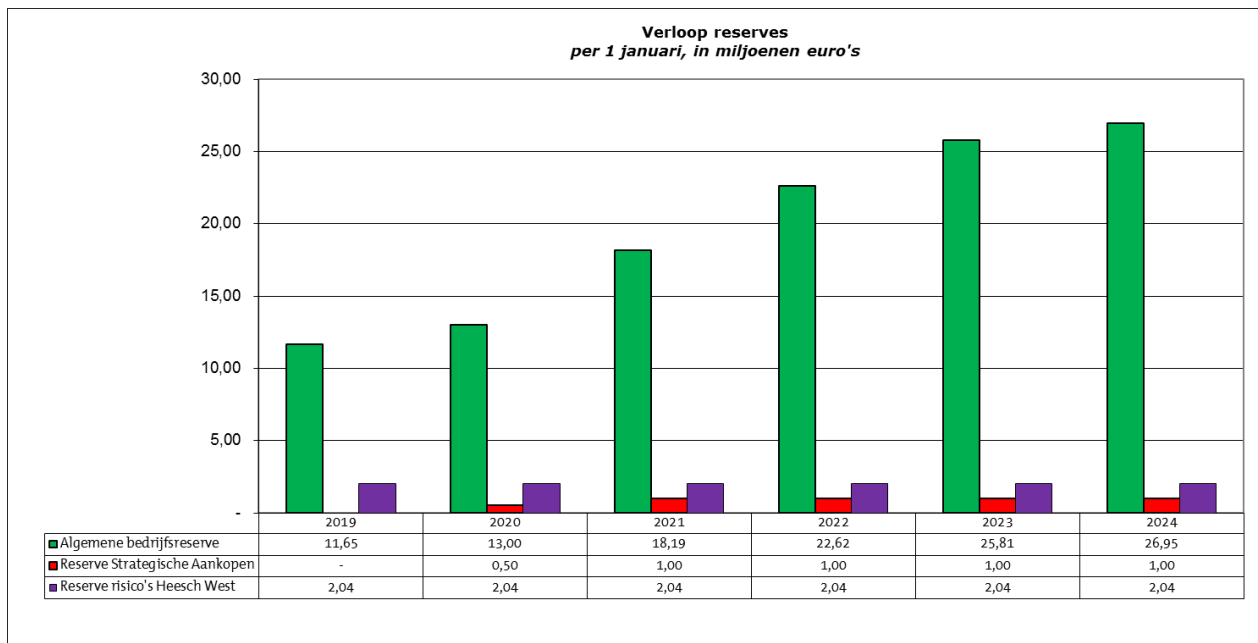
Projectrisico's bij IMVA's berekenen we anders. De gemaakte (plan)kosten dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt.

	Stand 1-1-2019	Stand 1-1-2020	Vershil
Voorziening IMVA	855.269	1.331.877	476.608 hoger

Standaard reserveren we € 0,1 miljoen per jaar aan kosten IMVA. Dit jaar vallen de kosten hoger uit. Dit wordt reeds uitgelegd in paragraaf 4.3

5.2 Reserves

De volgende staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. De stand van 2019 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2019. De standen voor de jaren 2020 tot en met 2024 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.

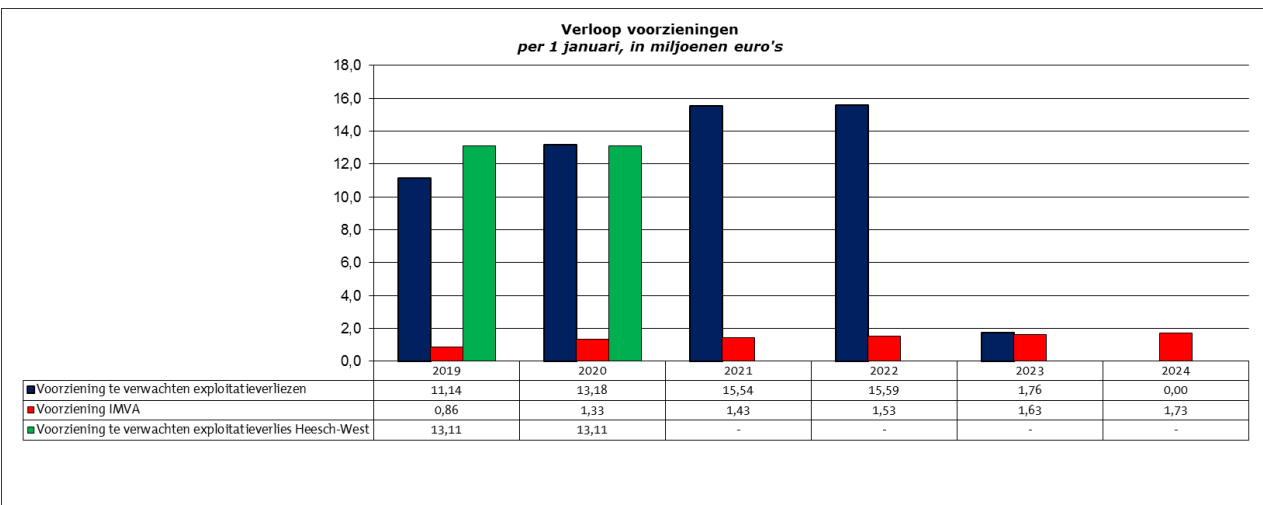
Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,04 miljoen. Omdat Heesch-west geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve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

Reserve strategische aankopen

Vanuit de programmabegroting 2019 wordt de reserve strategische aankopen gevuld. Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is het deficit tijdelijk af te dekken tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde. De reserve is niet bedoeld om de hele aankoop te financieren. De reserve wordt in 2020 extra gevuld met € 0,5 miljoen vanuit het surplus van de ABR.

5.3 Voorzieningen

De volgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. De stand van 2019 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2019. De standen voor de jaren 2020 tot en met 2024 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

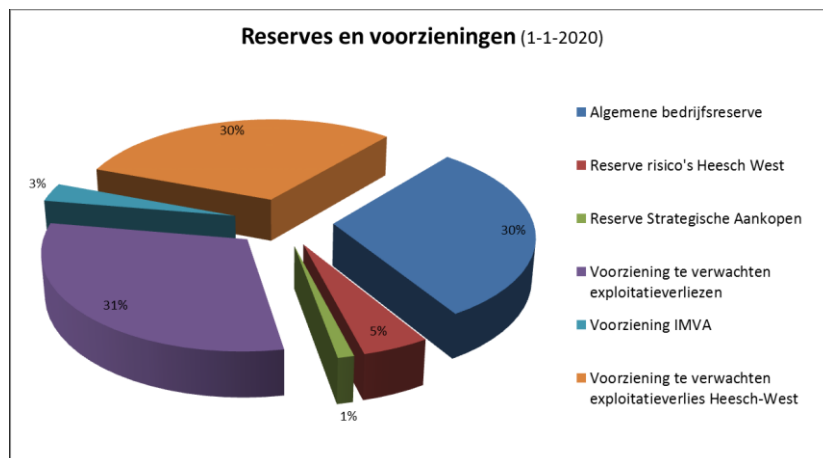
Projectrisico's bij IMVA's dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt. Voor deze afboeking is deze voorziening gevormd.

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 2020 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-west

5.4 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 35% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De ABR maakt 30% uit van alle reserves en voorzieningen.



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, 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.

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 hypotheeklen op woningen op particuliere erfpacht. De gemeentelijke regeling sluit aan bij deze nieuwe regels.

Accountmanagement

Wij benaderen actief potentiële nieuwe groepen van afnemers. We doen dat door de projectleiders ook als accountmanager op te laten treden. We richten ons op marktsegmenten waar de meeste vraag naar is en die in Oss in veel gevallen beperkt te vinden zijn: beleggershuurwoningen, woonzorg, consumentgericht ontwikkelen, beleggers voor bedrijfspanden en detailhandel. Het afgelopen jaar hebben we, samen met de woningcorporaties, sterk ingezet op een versnelling van de bouw van huurwoningen.

Samenwerking met marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties)

We blijven intensief samenwerken met marktpartijen en samen zoeken naar goede producten om op de markt te brengen. We werken sterk vanuit bestaande projecten en dus met bestaande relaties. Dat beperkt de mogelijkheden om met nieuwe partijen in zee te gaan.

6.2 Grondprijzen

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

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

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

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

Het college brengt ieder jaar een grondprijzenbrief uit en geeft daarin aan welke methode gehanteerd wordt. Als de markt verandert, kan gemeente Oss er voor kiezen om met een andere methode de (marktconforme) grondwaarde te bepalen.

6.3 Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

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

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

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

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.

6.4 Stikstof en PFAS

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling spelen momenteel twee grote problemen, namelijk de discussie rond de stikstof en PFAS.

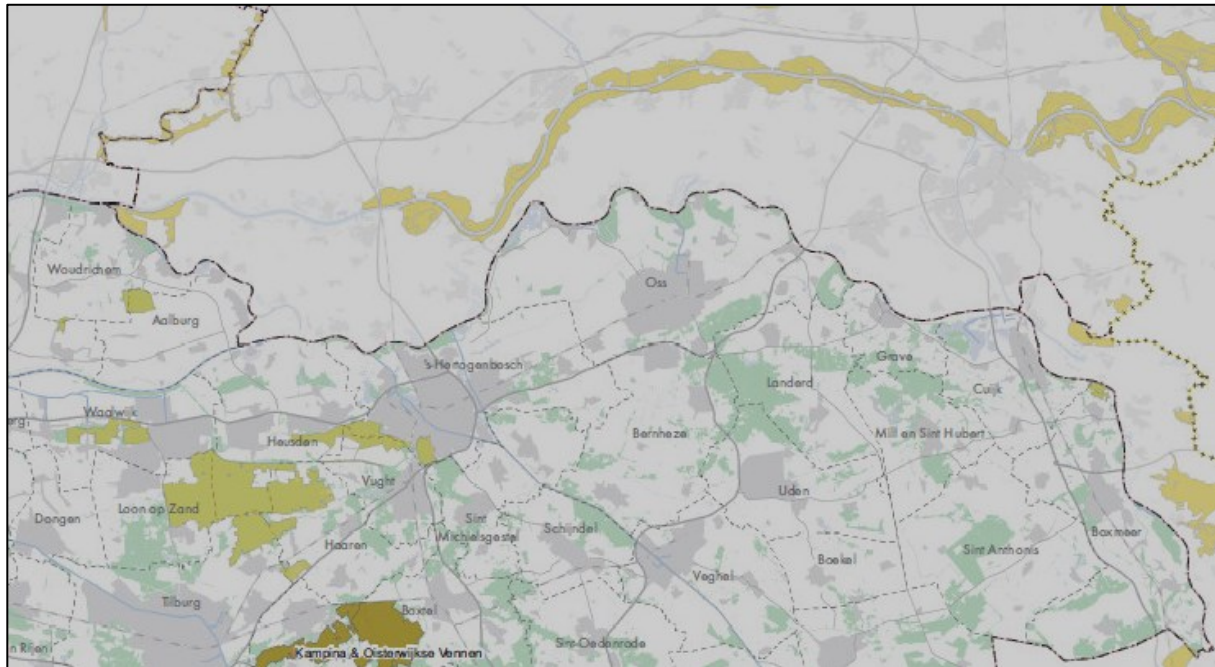
Stikstof (PAS)

Stikstof is een voedingsstof voor de bodem. Als gevolg van o.a. het vervoer, de bouw en de intensieve veehouderij is er een overschot van stikstof in de bodem. Sommige planten doen het daardoor zo goed, dat ze soorten die juist houden van voedselarme grond verdringen. Vogels en insecten die van die planten leven, verdwijnen vervolgens ook. De biodiversiteit neemt af.

In 2015 heeft het Rijk geprobeerd de natuur te beschermen, door voor te sorteren op nieuwe maatregelen die de stikstofuitstoot in de toekomst naar beneden zouden moeten brengen (luchtwassers, elektrisch vervoer). Deze regeling wordt ook wel de PAS genoemd (programmatische aanpak stikstof).

Recent heeft de Raad van State een negatieve uitspraak gedaan over de PAS. Daarmee is deze regeling komen te vervallen. Het gevolg hiervan is nu dat bij ieder initiatief separaat moet worden aangetoond of er geen sprake is van een verslechtering van de natura2000-gebieden. Dat geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen. Het geldt echter ook al voor omgevingsvergunningen die nog moeten worden aangevraagd.

Inmiddels heeft het Rijk een rekenmethode ontwikkeld waarmee je per plan kunt berekenen wat de effecten zijn. Als er geen verslechtering optreedt, dan kan de vergunning alsnog worden verleend of het bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit zorgt voor extra vertraging van de plannen. Ook is er een onzekerheid dat plannen niet (of kleiner) door moeten gaan.



Kaart: uitsnede natura 2000-gebieden regio Noord-oost Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

PFAS

PFAS (Poly- en perfluoralkylstoffen) is een verzamelnaam voor stoffen waarin een combinatie van fluorverbindingen en alkylgroepen voorkomen. PFAS-stoffen heeft zeer goede brandwerende eigenschappen en bevinden zich dan ook in alledaagse producten zoals (veiligheids)kleding, antiaanbakpannen en in blusschuim.

PFAS is mogelijk kankerverwekkend in kleine hoeveelheden. Uit een onderzoek bij een bedrijf in Dordrecht wat stoffen maakt voor antiaanbakpannen blijkt dat die stoffen zeer snel uitlogen in de grond en het grondwater. In de zomer van 2019 zijn de regels rond PFAS aangescherpt. Bij iedere activiteit waarbij grondverzet nodig is, is uitgebreid onderzoek nodig. De normen waaraan grond maximaal mag voldoen zijn laag. Door het uitgebreide gebruik van PFAS in het verleden, komt deze stof op veel plekken voor.

Op dit moment wordt onderzocht waar in Oss de grond mogelijk vervuild is met PFAS. Daarna wordt gekeken in hoeverre die gronden gesaneerd, dan wel niet gebruikt mogen worden. Dit leidt vooralsnog tot vertraging binnen de plannen, zowel bestaande als nieuwe plannen. Mogelijk dat het ook leidt tot extra kosten. Onderzocht wordt nog of de gemeente een voorziening moet treffen voor het oplossen van problemen van kopers van percelen die hun grond nu niet af kunnen zetten of tegen extra hoge kosten.

Bijlage I Verloop reserves en voorzieningen

		2019			2020			2021			2022			2023			2024
		beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	eindstand
Bedrijfsreserves																	
1	Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./ .72095)	11.646.204,25	139.754	1.214.936	13.000.895	156.011	5.034.427	18.191.333	218.296	4.211.891	22.621.520	271.458	2.914.651	25.807.629	309.692	829.184	26.946.505
	1.1 Winstnemingen woningbouw			1.898.497			1.206.255			963.221			1.343.683			936.171	
	1.2 Winstnemingen herstructurering			253.543			532.833			22.618			4.864			0	
	1.3 Winstnemingen industrie			4.204.833			9.965.839			3.328.553			1.668.604			1.705.514	
	1.4 Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-1.939.928													
	1.5 Bijstelling reserve planeconomische risico's			0			0			0			0			0	
	1.6 Bijstelling voorziening IMVA			-476.608			-100.000			-100.000			-100.000			-100.000	
	1.7 Verkoop beheersgronden			377.100													
	1.8 Campagne "Wonen in Oss"			-2.500			-2.500			-2.500			-2.500			-2.500	
	1.9 Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School															-1.710.000	
	1.10 Ontrekking t.b.v. de realisatie van de brandweerkazerne																
	1.11 Kosten reeds afgesloten complexen																
	1.12 Verkoop koepelcomplex gronden																
	1.13 Directe afboeking niet verhaalbare kosten Heesch-West																
	1.14 Storting reserve strategische aankopen			-500.000			-500.000										
	1.15 Afroming overschot ABR naar reguliere begroting			-2.600.000			-3.818.000										
	1.16 Afroming ontwikkeling Kapelaan Nausstraat						-700.000										
	1.17 Afroming ontwikkeling Hooghuis						-1.550.000										
	Totaal bedrijfsreserves	11.646.204	139.754	1.214.936	13.000.895	156.011	5.034.427	18.191.333	218.296	4.211.891	22.621.520	271.458	2.914.651	25.807.629	309.692	829.184	26.946.505
Overige reserves																	
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)	0		500.000	500.000		500.000	1.000.000			1.000.000			1.000.000			1.000.000
	4.1 Storting vanuit de ABR			500.000													
	Totaal overige reserves	2.042.205		500.000	2.542.205		500.000	3.042.205		0	3.042.205		0	3.042.205		0	3.042.205
Voorzieningen																	
5	Voorziening IMVA (0710./7710./ .72156)	855.269		476.608	1.331.877		100.000	1.431.877		100.000	1.531.877		100.000	1.631.877		100.000	1.731.877
	5.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			476.608			100.000			100.000			100.000			100.000	
6	Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./ .72186)	11.141.239	222.825	1.815.760	13.179.824	263.596	2.100.665	15.544.085	310.882	-262.494	15.592.473	311.849	-14.148.971	1.755.351	35.107	-1.790.457	2
	80110 Bergoss			-0			0			-262.494			0			0	
	80190 centrumplan Berghem			32.145			0			0			-361.037			0	
	80200 Talentencampus			1			0			0			0			-1.047.611	
	80230 groenstraat haren			138.545			0			0			-208.938			0	
	80260 Wal Kwartier			0			0			0			-9.763.349	0		0	
	80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert			11.686			0			0			-245.841			0	
	80390 Soos 66 Oss			-18.841			-149.335			0			0			0	
	80420 Spaander Straatsche Akkers			-13.114			0			0			0			0	
	80430 Kapelaan Nausstraat						700.000									-742.846	
	80450 Schelversakker 1			1.581.450			0			0			-1.678.248			0	
	81120 Centrumplan Lith			83.888			0			0			-278.937			0	
	81150 Hooghuis Ravenstein						1.550.000						-1.612.620				
	82110 Centrumplan Geffen			124.168			0			0			0				
	82110 Centrumplan Geffen ontrekking uit voorziening			-124.168													
7	Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7722./ .72186)	13.105.794			13.105.794		0	0		0	0		0	0		0	0
	7.1 - Overheveling van reserve risico's Heesch West																
	7.2 - Bijdrage Algemene Reserve																
	7.3 - Uitbetaling voorziening aan GR						-13.105.794										
	Totaal voorzieningen	25.102.303		2.292.368	27.617.496		2.200.665	16.975.962		-162.494	17.124.350		-14.048.971	3.387.229		-1.690.457	1.731.879
Totaal generaal Grondbedrijf		38.790.712	362.579	4.007.305	43.160.596	419.607	7.735.092	38.209.500	529.178	4.049.397	42.788.075	583.308	-11.134.320	32.237.062	344.799	-861.272	31.720.589

Bijlage II Besluitenlijst

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

1. Het Najaarsbericht 2019 vast te stellen
2. Akkoord te gaan met de volgende parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2019, zoals ook terug te lezen in bijlage II van het Najaarsbericht 2019:

Parameters	2020 en verder
Rente	1,2%
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging industrie	1,0%*
Opbrengstenstijging overig	1,5%

**Vorstengrafdonk is een uitzondering. Daar geldt voor 2020 een opbrengstenstijging van 0%. Vanaf 2021 wordt 1% gehanteerd.*

3. Akkoord te gaan met het in exploitatie nemen van de Bouwgrondexploitatie Leiweg 3 Geffen, Binnenhaven Elzenburg en Heesterseweg Geffen. De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de stukken.
4. De minimale omvang van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het Grondbedrijf op 01-01-2020 vast te stellen op basis van de nieuwe risicomethode op € 6,05 miljoen.
5. De volgende projecten met de met de status IMVA (voorbereidingsprojecten) vast te stellen, zoals ook terug te lezen in bijlage II van het Najaarsbericht 2019:

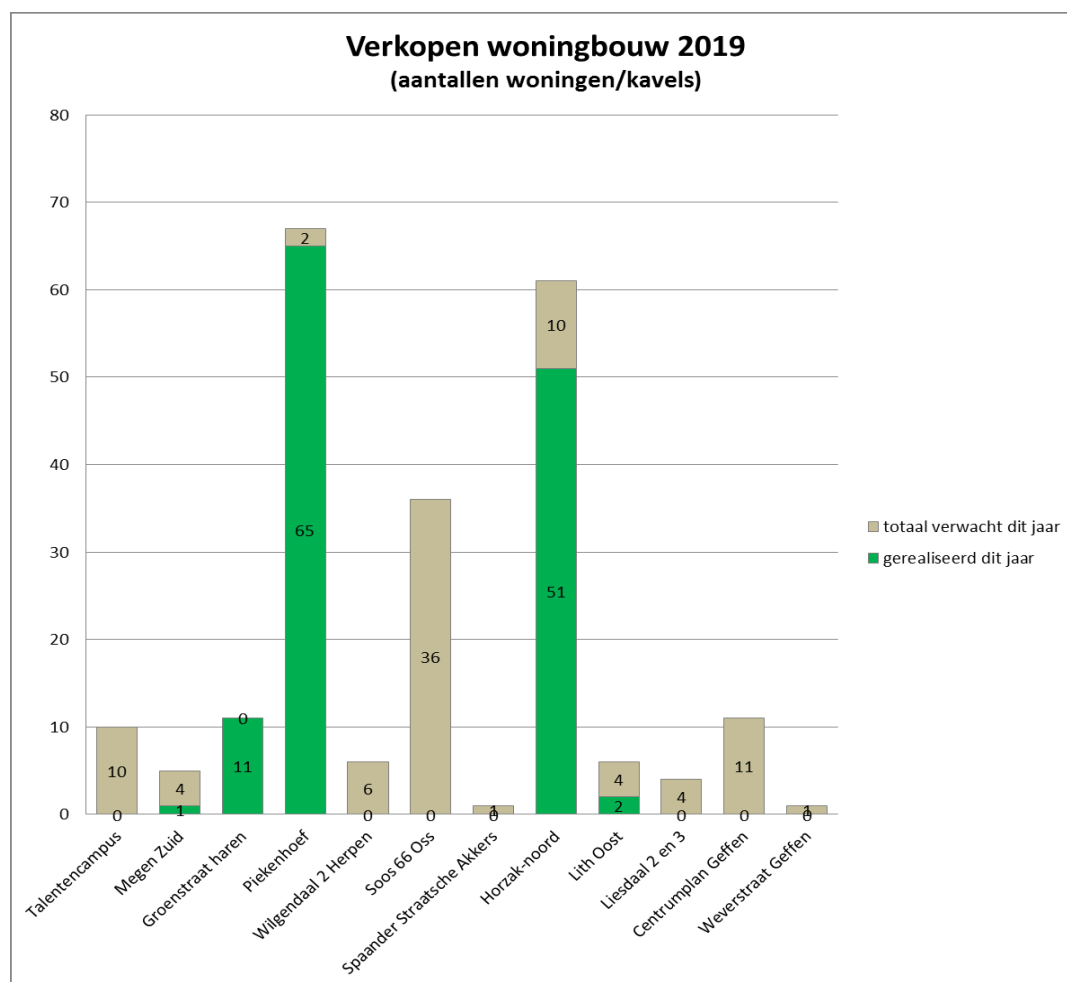
80410	Schaepskooi
80430	Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat
80440	Voormalig belastingkantoor
81150	Hooghuis Ravenstein
81160	Vidi Reo
82120	Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen
80530	Oijense Zij Noord
80540	Het Brand Oss

Bijlage III cijfers op projectniveau

Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de eerste 8 maanden van 2019 en de prognose voor de volgende 4 maanden van 2019 per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2019 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

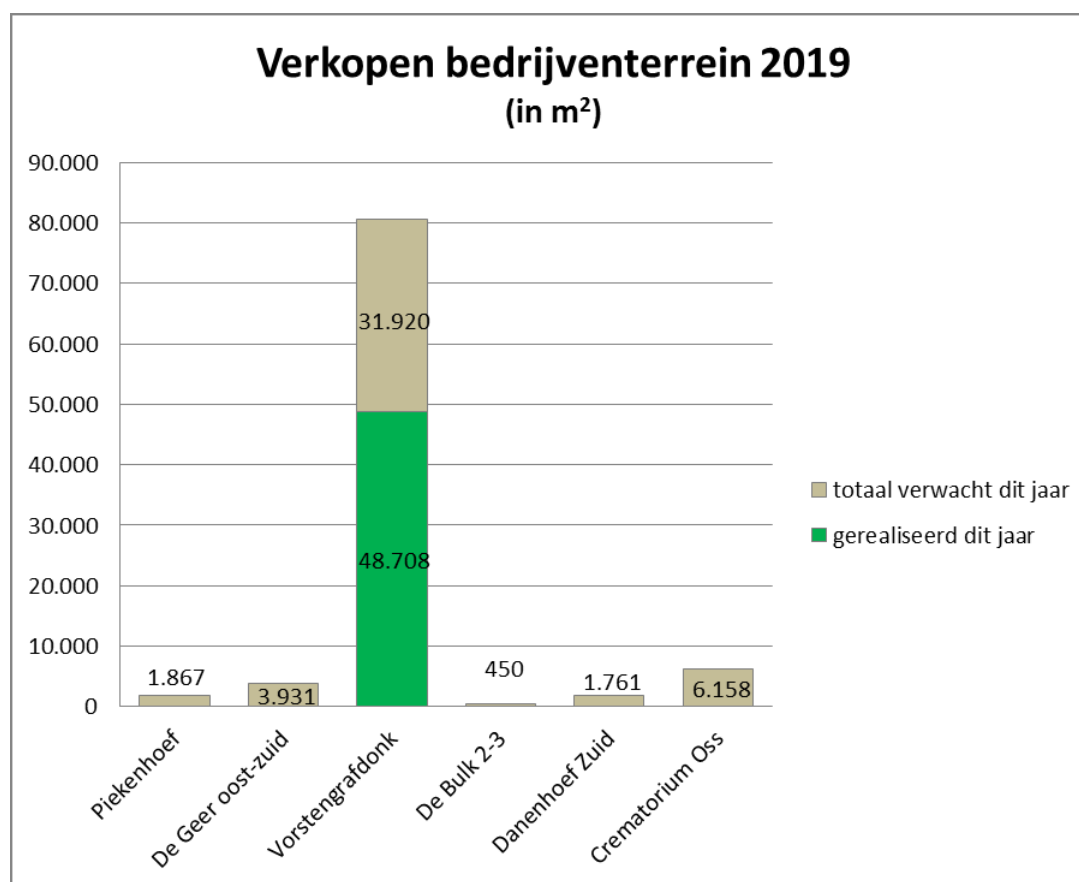
		verwacht			begroot	verschil
		gerealiseerd dit jaar	totaal verwacht dit jaar	Totaal najaarsbericht	MPG 2019-2022	
80200	Talentencampus	0	10	10	10	0
80220	Megen Zuid	1	4	5	5	0
80230	Groenstraat haren	11	0	11	4	7
80310	Piekenhoef	65	2	67	40	27
80330	Wilgendaal 2 Herpen	0	6	6	9	-3
80390	Soos 66 Oss	0	36	36	36	0
80420	Spaander Straatsche Akkers	0	1	1	1	0
80520	Horzak-noord	51	10	61	61	0
81400	Lith Oost	2	4	6	8	-2
81420	Liesdaal 2 en 3	0	4	4	3	1
82110	Centrumplan Geffen	0	11	11	11	0
82330	Weverstraat Geffen	0	1	1	1	0
80240	De Kolk Ravenstein			0	17	-17
82340	Den Herd Geffen			0	2	-2
totaal		130	89	219	208	11



Details verkopen – Industriegrond

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van m² bedrijfsgrond van de eerste 8 maanden van 2019 en de prognose voor de volgende 4 maanden van 2019 per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben. De kolom prognose MPG 2019 geeft aan wat de verwachting was over de uitgifte bij de vaststelling van het afgelopen MPG.

		verwacht			begroot	
		gerealiseerd dit jaar	totaal verwacht dit jaar	Totaal najaarsbericht	MPG 2019-2022	verschil
80310	Piekenhoef		1867	1867	3.009	-1142
80620	De Geer oost-zuid		3931	3931	16.606	-12675
80630	Vorstengrafdonk	48708	31920	80628	90.000	-9372
80660	De Bulk 2-3		450	450	5.243	-4793
80690	Danenhoef Zuid		1761	1761	1.412	349
80720	Crematorium Oss		6158	6158		6158
totaal		48.708	46.087	94.795	116.271	-21.476

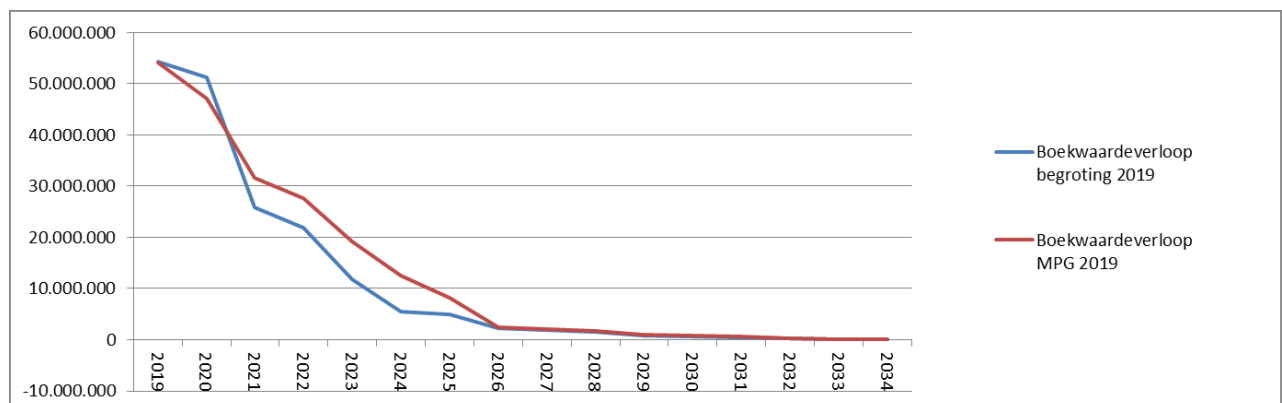


Boekwaardeverloop

De onderstaande tabel geeft het verloop van de boekwaardeverloop weer bij de projecten in de periode 2019-2024. 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)	01-01-2019	01-01-2020	01-01-2021	01-01-2022	01-01-2023	01-01-2024
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss	-843.457	-698.981	-622.624	0		
80120 Koomstraat	-134.781	14.818	-308.618	-270.981	-230.028	-208.827
80140 Elzeneind-Slowcare	-548.002	-213.797	0			
80190 Centrumplan Berghem	-2.484.182	-1.667.145	-1.339.463	-1.272.670	0	
80200 Talentencampus Oss	-1.607.933	-2.984.508	-4.840.165	-2.734.310	1.013.797	0
80220 Megen Zuid	444.921	238.362	144.291	0		
80230 Groenstraat Haren	682.885	613.304	480.158	357.159	0	
80240 De Kolk Ravenstein	481.920	870.674	-55.339	-27.527	0	
80290 Ruwert	8.336	51.331	-106.563	-17.559	0	
80390 Soos 66	146.347	-43.397	0			
80420 Spaander Straatsche Akkers	144.730	0				
80450 Schelversakker 1	19.391	1.722.301	1.411.169	1.632.013	0	
81120 Centrumplan Lith	354.393	674.784	13.557	253.154	0	
81140 Dorpshart Oijen	-106.267	0				
82110 Centrumplan Geffen	843.590	0				
<i>subtotaal</i>	<i>-2.598.109</i>	<i>-1.422.254</i>	<i>-5.223.597</i>	<i>-2.080.721</i>	<i>783.769</i>	<i>-208.827</i>
62404 herstructurering Wal Kwartier						
80260 GREX Wal Kwartier	10.569.525	12.223.319	9.181.680	9.373.142	0	
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	7.183.668	7.201.389	5.911.579	4.103.004	4.120.005	2.320.491
80330 Wilgendaal 2-4	2.204.219	2.240.695	2.443.656	2.203.592	1.977.974	1.754.095
80520 Horzak- Noord	-830.838	-782.966	0			
80590 Restcomplex woningbouw	-376.469	0				
81400 Lith Oost	923.164	976.202	938.956	767.414	587.830	404.251
81420 Liesdaal 2 en 3	1.041.361	1.343.853	1.709.221	1.598.902	1.486.613	1.371.972
82310 Oude Baan Geffen	-161.467	0				
82330 Weverstraat Geffen	578.026	445.052	0			
82340 Den Herd Geffen	34.667	110.049	0			
<i>subtotaal</i>	<i>10.596.331</i>	<i>11.534.274</i>	<i>11.003.412</i>	<i>8.672.912</i>	<i>8.172.422</i>	<i>5.850.809</i>
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	3.653.232	3.550.886	1.805.218	0		
80630 Vorstengrafdonk	30.788.894	24.092.068	8.739.158	5.857.959	2.915.048	-95.000
80660 De Bulk 2-3	659.901	610.518	339.604	0		
80690 Danenhoef Zuid	-58	0				
80710 Binnenhaven Elzenburg	71.570	0				
80720 Crematorium	484.337	546.723	0			
<i>subtotaal</i>	<i>35.657.875</i>	<i>28.800.195</i>	<i>10.883.980</i>	<i>5.857.959</i>	<i>2.915.048</i>	<i>-95.000</i>
totaal	54.225.623	51.135.534	25.845.475	21.823.292	11.871.239	5.546.982

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 2023 zijn bij elkaar opgeteld. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesvoorzieningen. De positieve bedragen zijn winstnemingen.

uitvoering'-projecten	prognose					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev.
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss			-262.494			
80120 Koornstraat-Begijnenstraat						
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	239.076	268.288				
80190 Centrumplan Berghem				-361.037		
80200 Talentencampus					-1.047.611	
80220 Megen Zuid			17.724			
80230 Groenstraat				-208.938		
80240 De Kolk Ravenstein		264.545	4.894	4.864		
80260 Wal Kwartier				-9.763.349		
80290 De Ruwert				-245.841		
80390 Soos '66		-149.335				
80420 Spaander Straatsche Akkers	14.467					
80430 Kapelaan Nausstraat					-742.846	
80450 Schelversakker 1				-1.678.248		
81120 Centrumplan Lith				-278.937		
81150 Hooghuis Ravenstein				-1.612.620		
82110 Centrumplan Geffen	-124.168					
<i>subtotaal</i>	<i>129.375</i>	<i>383.498</i>	<i>-239.876</i>	<i>-14.144.107</i>	<i>-1.790.457</i>	
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	1.359.822	803.634	823.417	1.194.158	775.136	1.968.108
80330 Wilgendaal 2 Herpen	104.918	143.035	118.567	118.708	127.843	645.014
80520 Horzak-Noord	122.951	66.224				
80590 Restcomplex woningbouw	220.830					
81400 Lith Oost	81.742	14.627	13.798	14.842	16.003	35.118
81420 Liesdaal 2 en 3			7.439	15.975	17.188	285.367
82310 Oude Baan	8.234					
82330 Weverstraat		28.312				
82340 Den Herd Geffen		150.421				
<i>subtotaal</i>	<i>1.898.497</i>	<i>1.206.255</i>	<i>963.221</i>	<i>1.343.683</i>	<i>936.171</i>	<i>2.933.607</i>
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	237.707	1.168.316	1.188.250			
80630 Vorstengrafdonk	3.853.339	8.376.061	1.632.494	1.668.604	1.705.514	
80660 De Bulk 2-3	11.982	421.462	507.809			
80690 Danenhoef Zuid	101.804					
80710 Binnenhaven Elzenburg	0					
80720 Crematorium Oss		0				
<i>subtotaal</i>	<i>4.204.833</i>	<i>9.965.839</i>	<i>3.328.553</i>	<i>1.668.604</i>	<i>1.705.514</i>	
totaal	6.232.705	11.555.592	4.051.897	-11.131.820	851.228	2.933.607
Totaal winstneming	€ 6.356.873	€ 11.704.927	€ 4.314.391	€ 3.017.151	€ 2.641.684	€ 2.933.607
Totaal verliesvoorziening	€ 124.168	€ 149.336	€ 262.494	€ 14.148.971	€ 1.790.457	€ -

Reeds genomen en nog te nemen verliezen

De onderstaande tabel geeft alle verliesgevende projecten weer. De kolom verliesneming geeft het reeds genomen verlies per 1-1-2019 weer. In het verleden namen we de te verwachten exploitatieverliezen direct in de exploitaties. Vanaf 2016 hebben we een voorziening getroffen voor alle te verwachten verliezen bij de exploitaties.

	verliesneming		verliesvoorziening per 1-1-2020		totaal
Wal Kwartier	€	-	€	9.200.222-	€ 9.200.222-
Talentencampus	€	6.000.000-	€	967.831-	€ 6.967.831-
centrumplan Berghem	€	5.121.865-	€	340.214-	€ 5.462.079-
Bergoss	€	5.077.708-	€	252.301-	€ 5.330.009-
Centrumplan Geffen	€	3.138.170-	€	124.168-	€ 3.262.338-
Dorpsplan Oijen	€	2.013.807-	€	0-	€ 2.013.807-
Schelversakker 1	€	-	€	1.581.450-	€ 1.581.450-
Weverstraat Geffen	€	1.572.200-	€	28.312	€ 1.543.888-
Megen Zuid	€	1.179.595-	€	17.724	€ 1.161.872-
groenstraat haren	€	918.014-	€	196.887-	€ 1.114.901-
Centrumplan Lith	€	703.978-	€	262.849-	€ 966.827-
Koornstraat Begijnenstraat	€	236.393-	€	-	€ 236.393-
Gebiedsontwikkeling winkelce	€	-	€	231.662-	€ 231.662-
Soos 66 Oss	€	-	€	146.407-	€ 146.407-
Oude Baan Geffen	€	36.870-	€	8.234	€ 28.637-
Spaander Straatsche Akkers	€	-	€	-	€ -
Totaal	€	25.998.601-	€	13.249.721-	€ 39.248.322-

Reeds genomen en nog te nemen winsten

De onderstaande tabel geeft alle neutrale en winstgevende projecten weer. Winsten nemen we conform de bepalingen van het BBV.

	reeds genomen winst		nog te nemen winst		Totaal
Elzeneindlocatie Slowcare	€	360.711	€	507.364	€ 868.075
Spaander Straatsche Akkers	€	-	€	14.467	€ 14.467
De Kolk Ravenstein	€	-	€	274.303	€ 274.303
piekenhoef	€	19.160.654	€	6.924.276	€ 26.084.930
Wilgendaal 2 Herpen	€	478.230	€	1.258.085	€ 1.736.315
horzak-noord	€	715.513	€	189.175	€ 904.689
restant complexen	€	301.919	€	220.830	€ 522.749
Lith Oost	€	7.896	€	176.130	€ 184.026
Liesdaal 2 en 3	€	120.190	€	325.969	€ 446.159
Den Herd Geffen	€	-	€	150.421	€ 150.421
de geer oost-zuid	€	9.240.429	€	2.594.274	€ 11.834.703
vorstengrafdonk	€	14.293.092	€	17.236.013	€ 31.529.104
de bulk 2-3	€	3.073.315	€	941.253	€ 4.014.567
Danenhoef Zuid	€	-	€	101.804	€ 101.804
Binnenhaven Elzenburg	€	-	€	0	€ 0
Crematorium Oss	€	-	€	0-	€ 0-
Totaal	€	47.751.949	€	30.914.363	€ 78.666.312

Bijlage IV Begrippen- en afkortingenlijst

Afroming

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

ABR Algemene Bedrijfsreserve

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

BBV Besluit Begroting en Verantwoording

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

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. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van 5 jaar moeten gemaakte kosten worden afgeboekt.

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 budgettaire 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

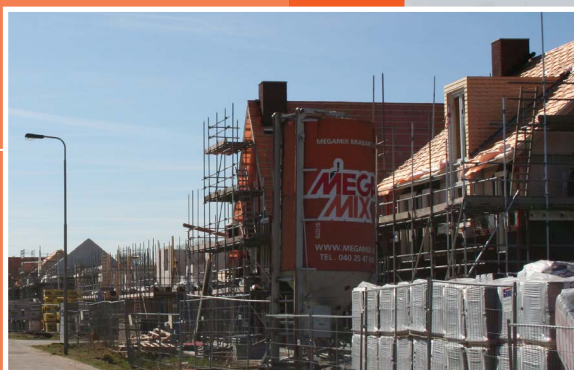
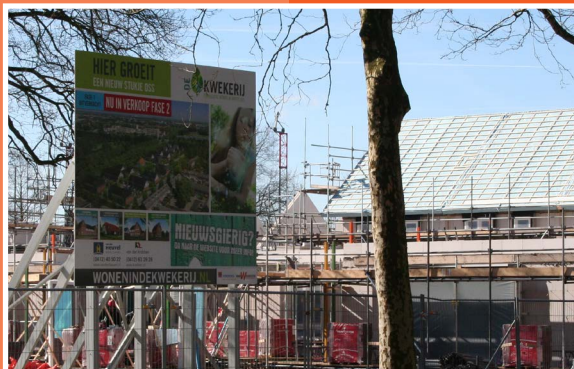
Er zijn twee soorten reserves binnen het grondbedrijf, namelijk de algemene bedrijfsreserve en de bestemmingsreserves. De algemene bedrijfsreserve dient als weerstandsvermogen. De bestemmingsreserves, bijvoorbeeld voor strategische aankopen of planeconomische risico's, hebben een specifiek bestedingsdoel.

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

