

**MeerjarenProgramma Grondbedrijf
en Jaarverslag 2019**

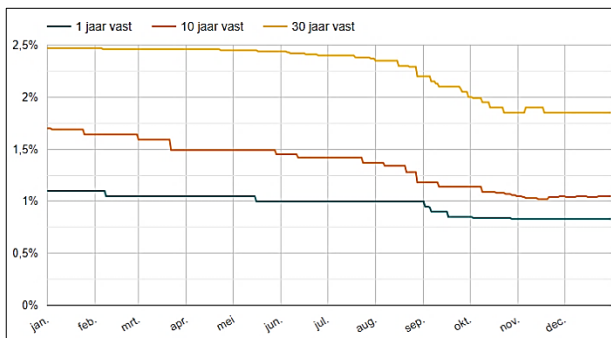
27 maart 2020
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG	2
2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf	4
2.1 Inhoud	4
2.2 Algemeen	4
3 Macro-economische ontwikkelingen	5
3.1 Economische situatie algemeen	5
3.2 Woningbouw	5
3.3 Bedrijventerreinen	8
3.4 Conclusies	9
4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR	10
4.1 Projectenoverzicht	10
4.2 Parameters	10
4.3 Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	11
4.4 Huidige stand ABR & prognose	11
4.5 Het jaar 2020: verschillen tussen MPG en begroting/Najaarsbericht	12
4.6 Winst- en verliesnemingen	13
4.7 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde	15
5 Risicomanagement	17
5.1 Kosten IMVA	18
5.2 Reserves	18
5.3 Voorzieningen	19
5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen	20
6 Grondbedrijf naar de toekomst	21
6.1 Conclusies MPG	21
6.2 Hoe ziet de toekomst eruit?	22
6.3 Welke richting willen we op?	22
6.4 Wat hebben we daarbij nodig?	23
Bijlage I Cijfers op projectniveau	24
I. Details verkopen – woningbouw	24
II. Details verkopen - industrie	25
III. Boekwaarden complexen	25
IV. Winst- en verliesnemingen	27
V. Totaal resultaat (eindwaarde)	28
VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)	29
Bijlage II Risicomanagement	30
Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst	33

1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG

De Nederlandse economie vlakkt af, maar blijft sterk (Hoofdstuk 3.1)



Nieuws

12 feb

2019 recordjaar voor XXL-distributiecentra in Nederland

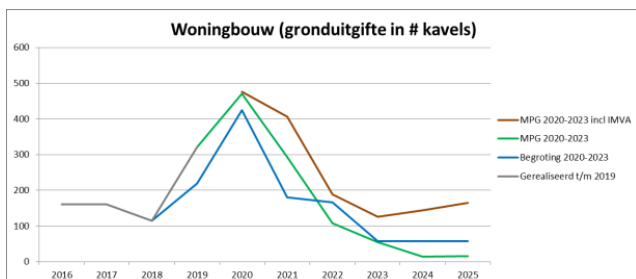
Warehousing

De 'verdozing' van Nederland zet zich in sneltrein vaart voort. Vorig jaar werden negentien nieuwe megadistributiecentra (elk meer dan 40.000 vierkante meter) geopend, een record. Deze 'XXL-DC's' komen vooral op het

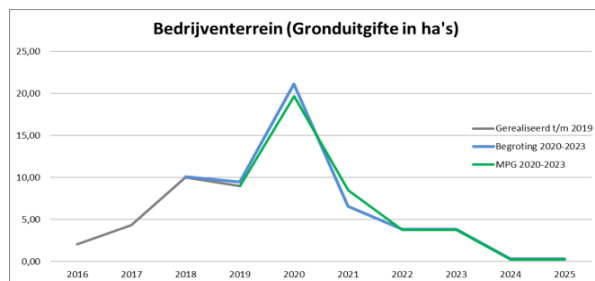
De **Hypotheekrente** is in 2019 structureel gedaald. Dit leidt tot lagere maandlasten en meer ruimte om een woning te kopen

In 2019 is de verkoop van **bedrijfsgrond** in Nederland gegroeid. Deze stijging is mede het gevolg van een groot aantal nieuwe distributiecentra.

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

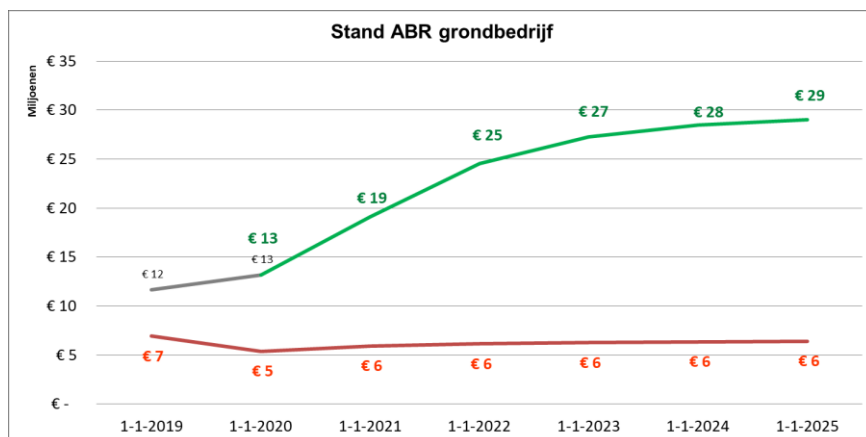


Kavels: In 2019 hebben we 321 kavels verkocht (groene lijn). Deze piek zet zich door in 2020 (verwachting 471 woningen). Daarna neemt het aantal verkopen binnen de (door de raad) vastgestelde exploitaties weer af. Als we de nog niet vastgestelde voorbereidingsprojecten (Rode lijn) toevoegen aan de planning, hebben we in 2021 nog een forse verkoop. Daarna stabiliseert de lijn weer op de 150 kavels/jaar. NB. De benodigde capaciteit om de voorbereidingsprojecten te kunnen starten, is nog niet beschikbaar.



Bedrijventerreinen: de verkoop van bedrijfsgrond in Oss is in 2019 goed verlopen. Met name de verkoop binnen Vorstengrafdonk (8,6 ha) is positief. De verkoop op De Geer bleef achter op de planning. Voor 2020 verwachten we de grote piek als gevolg van de verkoop van de grond voor het landelijke DC van een grote supermarktketen. Daarna nemen de verkopen significant af door afronding van De Geer en Vorstengrafdonk. We hebben geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren.

De Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) stijgt de komende jaren fors, maar vlakkt daarna af (Hoofdstuk 4)



Prognose afroming

1-1-2021: 13,2 miljoen
1-1-2022: 5,2 miljoen
1-1-2023: 2,5 miljoen
1-1-2024: 0,8 miljoen
1-1-2025: 0,3 mln.

Betreft het verschil tussen de verwachte stand van de ABR en de benodigde risicobuffer

De groene lijn in voorgaande grafiek geeft de stijging van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) weer. De ABR stijgt van € 13,2 miljoen per 1-1-2020 naar € 29,0 miljoen per 1-1-2025. 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 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 1-1-2021 is er ruimte om € 13,2 miljoen af te romen. Dit loopt daarna sterk af. Vanaf 2025 is er nauwelijks ruimte meer en droogt het op.

Grondbedrijf naar de toekomst toe

Het grondbedrijf heeft in 2019 zeer goed gedraaid. Er is meer verkocht dan gepland in het Najaarsbericht 2019. Deze lijn verwachten we in 2020 en 2021 door te zetten. Het gaat hier om een tijdelijke piek waarbij we de portefeuille snel zien leeglopen. We merken nu al dat we moeilijk aan de vraag kunnen voldoen. Volgens de huidige prognose droogt het aanbod van woningbouw- en bedrijfskavels na 2021 op binnen de lopende grondexploitaties.

Op dit moment zijn er op het vlak van woningbouw een aantal projecten in voorbereiding (IMVA's). Als deze daadwerkelijk opgestart worden, leidt dit tot een gemiddelde uitgifte van 150 woningen per jaar op de middellange termijn. Dit is in lijn met het historische langjarige gemiddelde.

Voor de bedrijventerreinen zien we na de piek in 2020 nog 3 jaar een verkoop op of boven het langjarig gemiddelde (3,8 ha/jaar). Daarna is de gemeentelijke industrieportefeuille leeg. Met andere woorden: de gemeente Oss verkoopt daarna Nee!

Tot 2025 valt er nog € 22,0 miljoen vrij vanuit de ABR, daarna zien we ook dit opdrogen. Meer dan de helft van dit bedrag (€ 13,2 miljoen) valt al op 1-1-2021 vrij, mede door de eenmalige hoge piek in de verkopen.

Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is noodzakelijk om bijzonder snel nieuwe projecten voor te bereiden. In dat geval kan het grondbedrijf in de toekomst een belangrijk hulpmiddel blijven om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Het opstarten van nieuwe projecten gaat gepaard met hoge investeringen en een bijkomend hoog risico. Het kan evenwel niet voorkomen worden dat er in de periode 2022-2026 een sterke dip in de uitgifte optreedt (bij bedrijventerreinen geen uitgifte) ook al wordt er bijzonder snel ingezet op investeringen. Ook het ontbreken van een lange-termijn visie helpt hierbij niet. Hierbij gaan de kosten voor de toekomstige baten uit. Een substantieel deel van de ontwikkelingen valt op binnenstedelijke (herstructurering) locaties. Hiervoor geldt dat deze ontwikkelingen in de regel leiden tot een fors verlies op de exploitaties.

Het is daarom zaak de incidentele vrijval uit de ABR de komende jaren op een juiste wijze in te zetten. Deze winsten zijn het resultaat van projecten die in het verleden opgestart zijn zoals Piekenhoef en Vorstengrafdonk. Projecten kennen, afhankelijk van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd.

Beslispunten MPG 2020-2023

1. Vaststellen van de het MPG 2020-2023;
2. Er wordt aan de raad gevraagd om twee nieuwe voorbereidingsprojecten (IMVA's) vast te stellen. Het gaat om de Herontwikkeling sportvelden Macharen en Geffen Leiweg Brempad. Met dit besluit staat de bestuurlijke instemming vast en voldoen we aan de nieuwe verslagleggingsregels (BBV, 2019).

2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het Meerjaren Programma 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 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de reserves en voorzieningen;
- Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en 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 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.
- **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 2020-2023 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het najaarsbericht 2019 (als onderdeel van de programmabegroting 2020-2023). Het MPG 2020-2023 geven we in de grafieken weer met 'groen' en het najaarsbericht met 'blauw'. De reeds gerealiseerde cijfers geven we weer in 'grijs'.

3 Macro-economische ontwikkelingen

3.1 Economische situatie algemeen

Gegevens NEPROM, Rabobank, DTZ-Zadelhof, NVM, CBS en CPB – januari/maart 2020. Informatie achterhaald via internet.

Terugblik 2019

De Nederlandse economie groeit nog steeds, al is er inmiddels wel een sprake van een afvlakking. Het Binnenlands Bruto Product (Bpb) is het afgelopen jaar met 0,4% per kwartaal gegroeid. De groei in 2019 is te danken aan meer consumptie en investeringen. Het totale aantal banen van werknemers en zelfstandigen nam in het vierde kwartaal met 48 duizend toe tot 10 740 duizend. De groei van het aantal banen ten opzichte van het voorgaande kwartaal komt daarmee op 0,4 procent. In een jaar tijd kwamen er 153 duizend banen bij.

Vooruitblik 2020

De verwachting is dat de Nederlandse economische groei terugvalt door een afzwakking van de mondiale groei en (in mindere mate) door de stikstof- en PFAS-problematiek. De werkloosheid bereikte haar laagste punt in 2019, maar blijft dit jaar naar verwachting nog steeds uitzonderlijk laag. Door de krapte op de arbeidsmarkt loopt de contractloonstijging op. De inflatie stijgt volgend jaar minder hard doordat het effect van de verhoging van de indirecte belastingen van vorig jaar wegvalt.

Een huis kopen blijft in 2020 aantrekkelijk. De hypotheekrente is historisch laag en dat blijft naar verwachting ook zo. Echter leidt dat ook tot krapte op de huizenmarkt. Met name koopstarters op zoek naar een huis, merken dat het aanbod op beperkt is. Wie een geschikt huis heeft gevonden moet snel handelen en vaak meer bieden dan de vraagprijs. Net als vorig jaar, worden er in 2020 naar verwachting opnieuw minder huizen verkocht. Dit heeft ook zijn weerslag op de prijsontwikkeling. We verwachten dat de stijging van de huizenprijzen in 2020 verder afvlakt.

Risico's voor de groei

De groeiraming kent wel enkele neerwaartse risico's:

- Mogelijke gevolgen van de Brexit
- Internationale handelsoorlog tussen China en de VS
- Stikstof en PFAS: dit risico komt vanuit eigen land, namelijk de huidige stikstofcrisis en de vervuiling van veel gronden met PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen). Hierdoor hebben veel bouwprojecten vertraging opgelopen. Voor PFAS heeft het kabinet weliswaar een nieuwe norm bekendgemaakt die voor veel projecten soelaas moet bieden, maar de beleidsonzekerheid rond stikstof blijft groot - ondanks recent aangekondigde maatregelen. Dat raakt niet alleen de bouwsector, maar zal ook in andere sectoren merkbaar blijven. Bijvoorbeeld als ondernemers willen investeren in nieuwe kantoren, fabriekshallen, distributiecentra of stallen.
- Coronavirus: op moment van schrijven reageren de financiële markten heftig op de mondiale uitbraak van het coronavirus. We zien dat de (hypotheek)rente stijgt en dat het consumentenvertrouwen daalt. Het is echter onduidelijk hoe groot de werkelijke impact is op de Nederlandse economie.

3.2 Woningbouw

Algemene situatie woningmarkt

De huizenprijzen zitten in de lift vanwege het grote woningtekort in Nederland. Zo zullen de huizenprijzen ook in 2020 nog groeien, zij het wel minder hard dan vorig jaar. Dat heeft vooral te maken met de nog steeds dalende hypotheekrentes. Dit zorgt ervoor dat mensen meer kunnen lenen voor een huis en dus ook meer kunnen bieden. Hierdoor worden de huizenprijzen nog hoger in de al krappe huizenmarkt.

Verkopen woningbouw en kavels gemeente Oss

In Oss is het aantal transacties in 2019 ten opzichte van 2018 gedaald. Deze trend zien we over de hele woningmarkt van Nederland terug. Het huidige aanbod neemt af door het achterblijven van nieuwbouw en de stijgende verkoopprijzen. De gemiddelde transactieprijs in Oss is gestegen naar € 301.000. De verkooptijd is gelijk gebleven (55 dagen). Wel zien we een forse inhaalslag in de bouw van nieuwbouwwoningen in Oss.

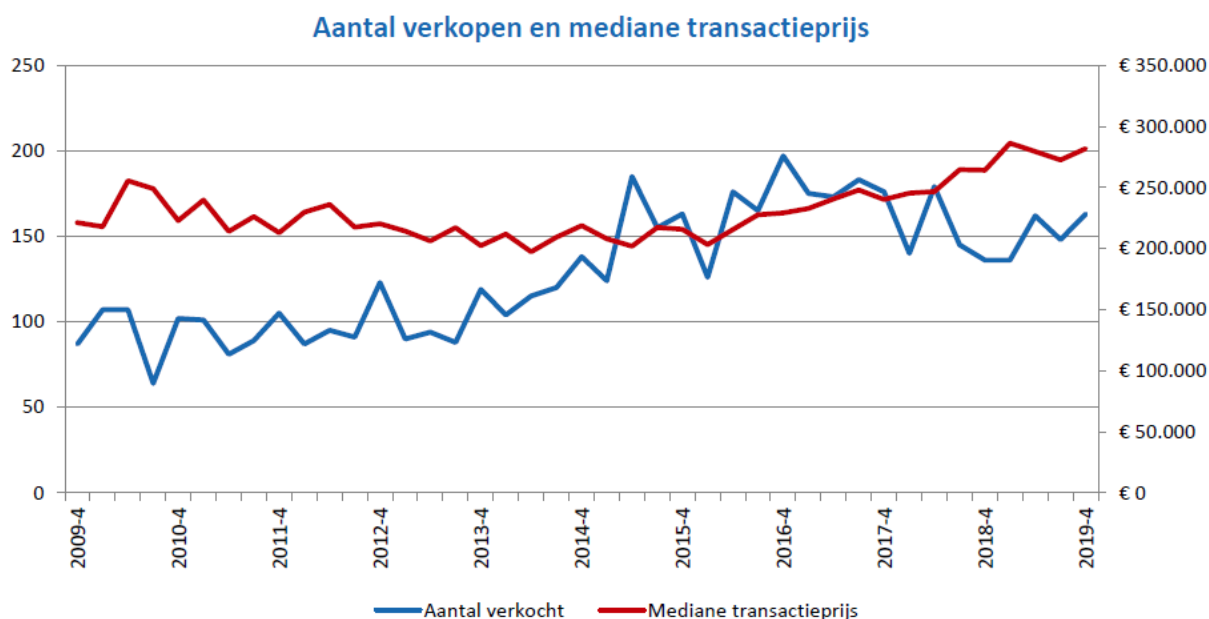


Fig. aantal verkopen in Oss en mediane transactieprijs. Bron: NVM

Verkopen binnen de gemeentelijke plannen

In 2019 hebben we fors meer woningen verkocht dan waarvan bij het Najaarsbericht nog is uitgegaan. Deze plus is vooral het gevolg van een fors hogere verkoop in het plan Piekenhoef (153 in plaats van 67). Ook bij de andere plannen zien we een stijging.

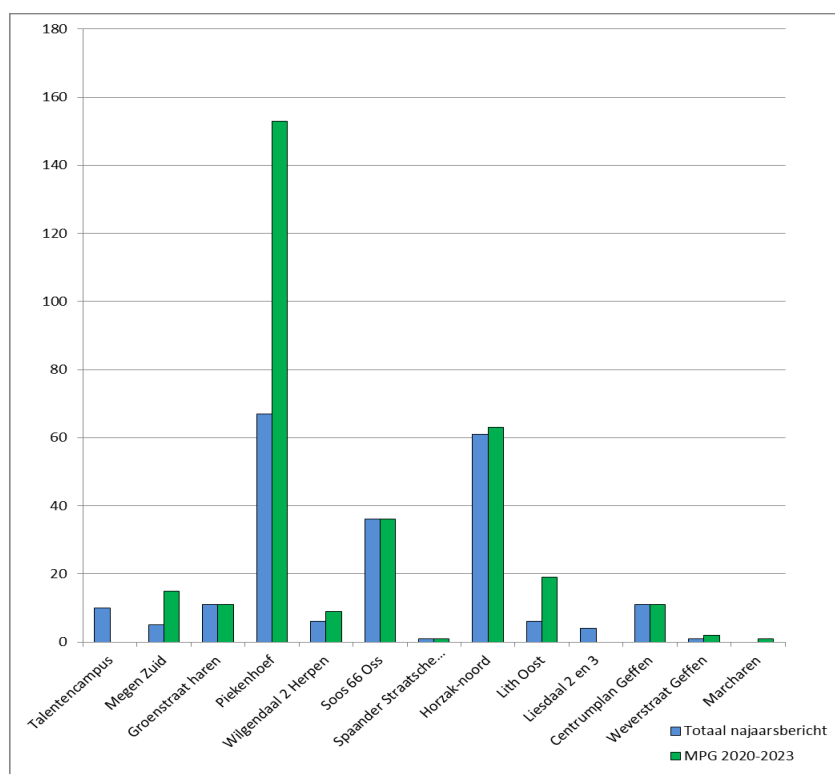


Fig. werkelijke verkoop bouw kavels in 2019, verschil t.o.v. de begroting/najaarsbericht

De afgelopen jaren voorspelden we een piek in de verkoop. Als gevolg van de verbeterde woningmarkt bereiken we die piek in 2019 t/m 2021 (bij gelijkblijvende marktomstandigheden). Daarna neemt het aantal verkopen binnen de vastgestelde grondexploitaties fors af. In 2024 daalt dit tot een dieptepunt van slechts 15 woningen. Dit staat weergegeven in de volgende grafiek. Dit betekent dat we de komende jaren veel kavels verwachten te verkopen. Gelijktijdig moeten we nieuwe projecten opstarten om ook in de toekomst kavels uit te kunnen geven. Momenteel zijn er een aantal projecten in voorbereiding (IMVA-projecten). De fictieve productie inclusief deze IMVA-projecten is aan de grafiek toegevoegd (rode lijn). Dit geeft inzicht in de mogelijke productie. De verkopen stabiliseren zich dan vanaf 2022 op het langjarig

gemiddelde van 150 woningen per jaar. Het gaat hierbij echter om zachte plannen waarvan de raad nog geen grondexploitatie heeft vastgesteld en waarvoor in veel gevallen nog geen capaciteit is..

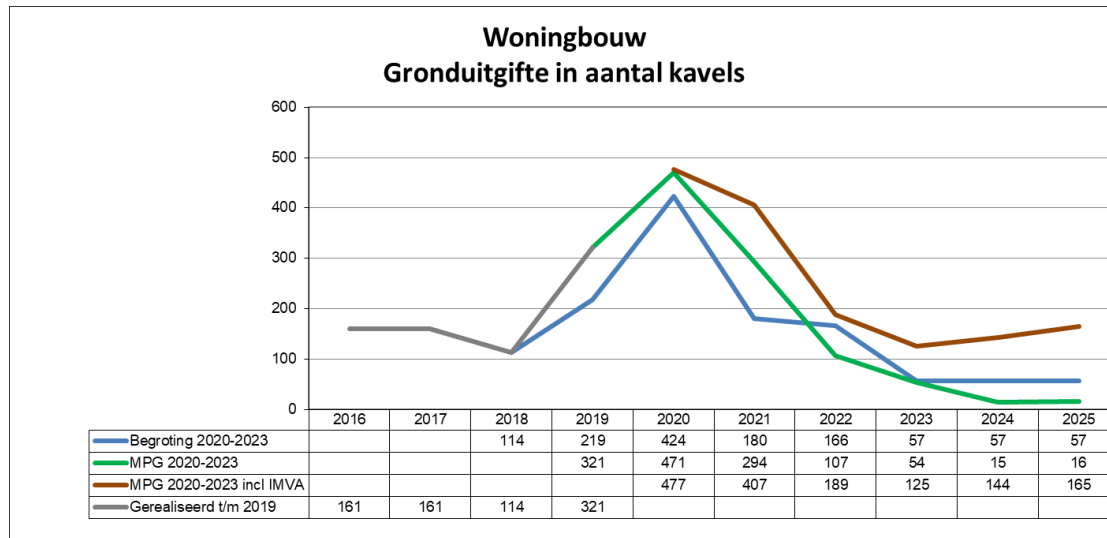
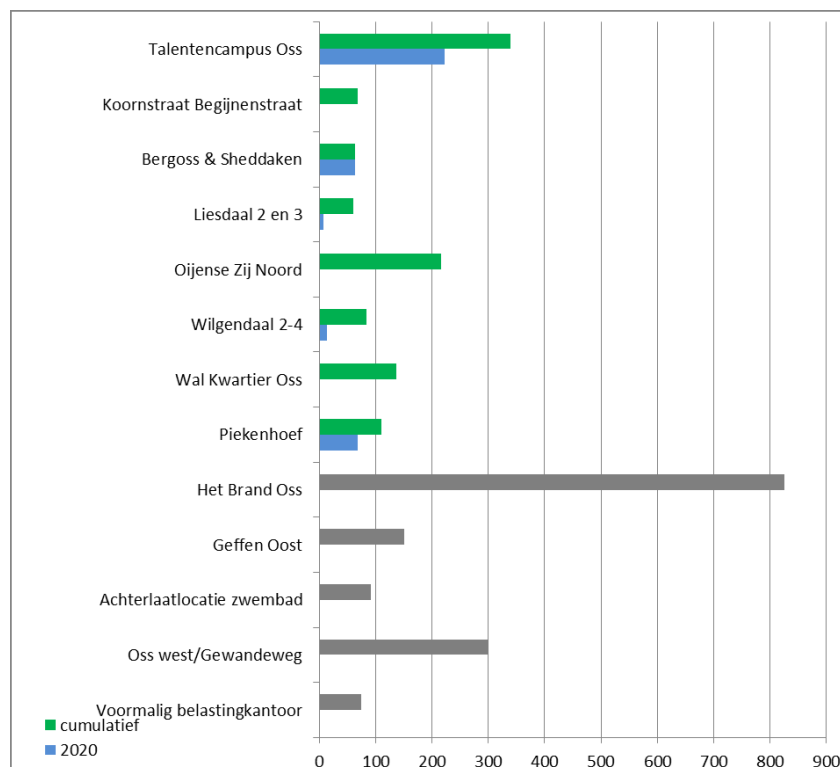


Fig. totale verkoop bouw kavels naar de toekomst toe

In de onderstaande grafiek geven we de aantallen nog te realiseren woningen weer t/m 2033 per plan voor zowel de zachte (voorbereidingsprojecten) als de harde plannen (vastgestelde grondexploitaties). Hierbij benoemen we alleen de grootste plannen (>50 woningen). In totaal is er binnen de vastgestelde grondexploitaties een capaciteit beschikbaar van 1010 woningen (groene balken). De IMVA-projecten kennen in potentie een capaciteit van ca. 1440 woningen (grijze balken). Deze plannen zijn echter nog te benoemen als zachte plan capaciteit, aangezien voor die plannen nog geen ambtelijke uren beschikbaar zijn.



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 2019 wel licht gedaald.

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

De verkoop van bedrijfsgrond in Oss is in 2019 goed verlopen. Met name de verkoop binnen Vorstengrafdonk (8,6 ha) is positief. De verkoop op De Geer bleef achter op de planning.

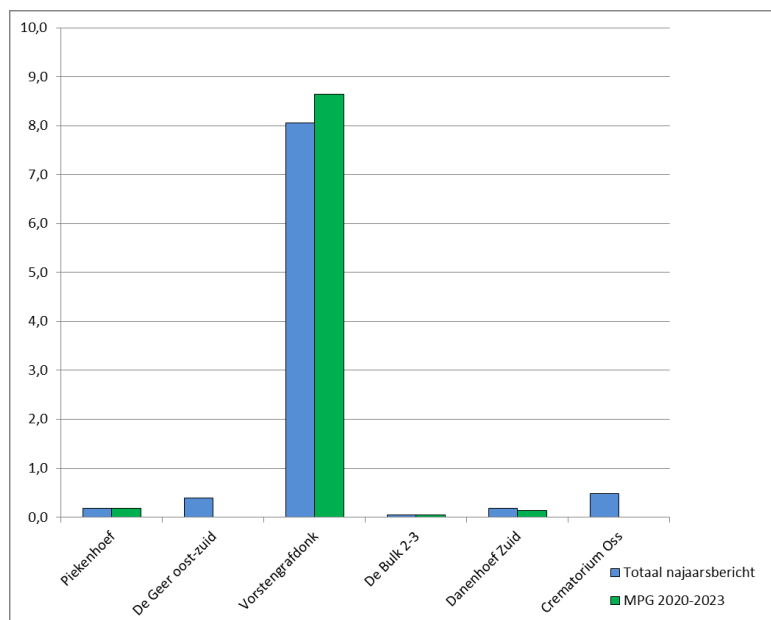


Fig. werkelijke verkoop bedrijfskavels (in m2) in 2019, verschil t.o.v. de begroting/najaarsbericht

Voor 2020 verwachten we de grote piek als gevolg van de verkoop van de grond voor het landelijke DC van een grote supermarktketen. Daarna nemen de verkopen significant af door afronding van De Geer en Vorstengrafdonk. We hebben geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren.

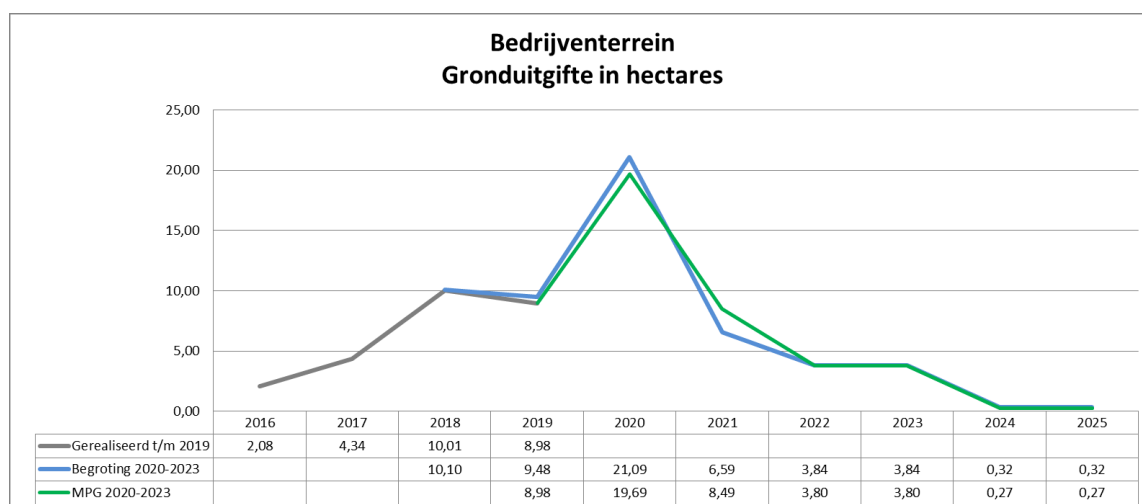


Fig. totale verkoop bedrijfskavels (in ha) naar de toekomst toe

3.4 Conclusies

Conclusies woningbouw

- De afgelopen jaren was er sprake van een boeggolf bij de verwachte uitgifte van bouwkavels voor woningen. Door het herstel van de markt is die boeggolf inmiddels ingehaald. We hebben in 2019 fors meer woningen uitgegeven dan het gemiddelde (321 in plaats van 150 gemiddeld).
- De hogere uitgifte zet zich door in 2020 en 2021. Daarna daalt het aantal woningen in de vastgestelde grondexploitaties fors. Dit betekent dat als we willen inzetten op een minimaal gelijkblijvend productieniveau de nieuwe locaties met grote urgentie moeten worden aangepakt (een dip kan hierin niet voorkomen worden). En zal voorts verdere investeringen in locaties noodzakelijk zijn.

Conclusies bedrijfsgrond

- In 2018 en 2019 hebben we een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfskavels. Ook voor 2020 en 2021 verwachten we een duidelijke piek. In 2020 verwachten we een verkoop van 19,7 ha, dit is mede het gevolg van de verkoop van de grond voor een distributiecentrum van een grote supermarkt. Ook voor 2021 zien we de grote vraag nog terugkomen (8,4 ha). Dit is het gevolg van huidige reserveringen op de bedrijventerreinen.
- Vanaf 2022 zien we nog 2 jaar een verkoop rond het langjarig gemiddelde van 3,8 ha/jaar. Daarna is de gemeentelijke industrieportefeuille leeg. Er is op dit moment geen ambtelijke capaciteit beschikbaar om een goede locatiestudie te maken voor nieuwe bedrijventerreinen voor Oss na 2024. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zal dus op korte termijn "nee" moeten worden verkocht en zal met name in interregionaal verband voor de grotere afnemers oplossingen gevonden moeten worden.
- Voor wat betreft Heesch West verwachten we bij doorzetting van de huidige markt een grote belangstelling. Dit betekent dat ook dit bedrijventerrein snel vol zal lopen.
- Gezien de lange voorbereidingstijd van nieuwe projecten, is het daarom noodzakelijk om interregionaal nu al na te denken over de verdere toekomst. Daarnaast zien we een sterke behoefte aan lokaal gebonden bedrijvenlocaties. Zelfs al we nu al starten met de voorbereiding van nieuwe locaties, dan geldt ook lokale bedrijventerreinen dat er gedurende een periode "nee" verkocht moet worden.
- Om een goede investeringsbeslissing te nemen voor de middellange termijn is het noodzakelijk om een visie en een bijbehorende strategie op te stellen.

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 2020-2023. De voorbereidingskosten voor nieuwe projecten (IMVA) en strategische aankopen zijn hierin ook meegenomen omdat het grondbedrijf belast is met de projectvoering.

	61905 IMVA - herstructurering	61905 IMVA - woningbouw	61905 IMVA - industrieterreinen
IMVA	80260 Walkwartier, locatie TBL 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 80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen 82370 Geffen Leiweg Brempad	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 Walkwartier 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	2022 2023 2022 2023 2023 2021 2022 2022 2024 2022 2021 2020 2022 2022 2020 2020	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 2021 2020 2024 2023 2020 2020 2021 2021 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 2020 2020

Wijzigingen tov Begroting 2020-2023	
80550	Herontwikkeling sportvelden Macharen
82370	Geffen Leiweg Brempad

Nieuwe projecten tov het Najaarsbericht

In de projectenlijst zien we twee toevoegingen. Dit betreffen nieuwe IMVA projecten:

- Herontwikkeling sportvelden Macharen. Momenteel zijn we in gesprek met de dorpsbewoners van Marcharen voor de invulling van het voormalige sportveld met woningen. In samenspraak met de bewoners kijken we naar een goede invulling waar vraag naar is in het dorp.
- Geffen Leiweg-Brempad. Ten oosten van Geffen heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht van toepassing verklaard. De planning is om een nieuwe woonwijk te ontwikkelen met c.a. 125 tot 150 woningen.

Verder zijn alle bovenstaande projecten bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten aan de raad voorgelegd. Naast de bovengenoemde grondexploitaties en IMVA's werken we ook aan het project Heesch West. Omdat dit een gemeenschappelijk project betreft, laten we die op dit moment buiten beschouwing.

4.2 Parameters

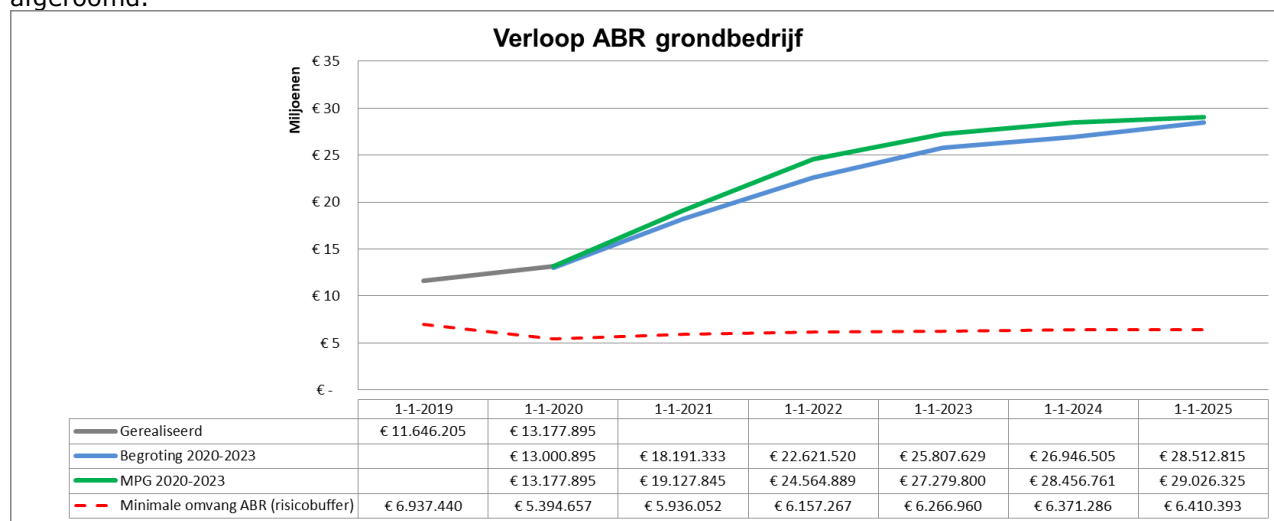
Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters. Deze parameters zijn door de gemeenteraad vastgesteld bij de begrotingsbehandeling.

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

De rekenrente is voor de komende jaren vastgesteld op 1,2%. De werkelijke rente in 2019 komt uit op 1,02%. De rente blijft 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)

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de ABR van het grondbedrijf. De blauwe lijn is de raming voor de afgelopen Begroting. De groene lijn betreft de meest actuele raming bij het huidige MPG. De rode stippellijn betreft de minimale stand van de ABR. 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.



4.4 Huidige stand ABR & prognose

Op 1 januari 2020 bedraagt de stand van de ABR € 13,18 mln. positief. In bijlage I tabel VI staat de totale lijst (verloop reserves en voorzieningen) waarop het verloop van de ABR is gebaseerd. Ten opzichte van het Najaarsbericht, is de stand van de ABR per 1-1-2020 nagenoeg gelijk gebleven. Naar de toekomst toe stijgt de ABR iets harder dan geraamd in het Najaarsbericht. Deze stijging is vooral het gevolg van de verwachte verkopen bij de bedrijventerreinen en de winst die vanuit deze projecten naar de ABR vloeit.

De conclusie is dat we de komende jaren een forse stijging van de ABR verwachten. Zo stijgt de ABR van € 13,2 miljoen naar € 29,0 miljoen op 1-1-2025. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 5,4 miljoen per 1-1-2020 naar € 6,4 miljoen per 1-1-2025. De komende jaren ontstaat daarmee ruimte om af te romen.

Afoming ABR in 2020: € 6,6 mln.

In de Begroting 2020 is besloten om de ABR in 2020 met € 6,6 mln. af te romen ten gunste van een aantal zaken. De werkelijke stand van de ABR op 1-1-2020 is € 13,18 mln. Na afoming komt deze op € 6,6 mln. De ABR sluit daarmee nog boven de minimale stand van € 5,4 mln. In het verloop van de ABR in bovenstaande figuur is rekening gehouden met deze afoming.

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

- € 1,3 mln. Koplopertraject Ravenstein – Lith
- € 1,5 mln. Extra storting investeringsfonds Stadshart
- € 1,55 mln. Herontwikkeling Hooghuis Ravenstein
- € 0,7 mln. Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat Oss
- € 0,5 mln. Reserve strategische aankopen
- € 0,15 mln. Noordelijke randweg (onderzoekskosten)
- € 0,9 mln. Afvalstoffendienst

Verwachte afoming 2021 en verder

Op basis van de huidige prognoses is de afoming tussen 2021 en 2025 circa € 22,0 mln. Hiervan valt het grootste deel in 2021

- 2021 € 13,2 mln.
- 2022 € 5,2 mln.
- 2023 € 2,5 mln.
- 2024 € 0,8 mln.
- 2025 € 0,3 mln.

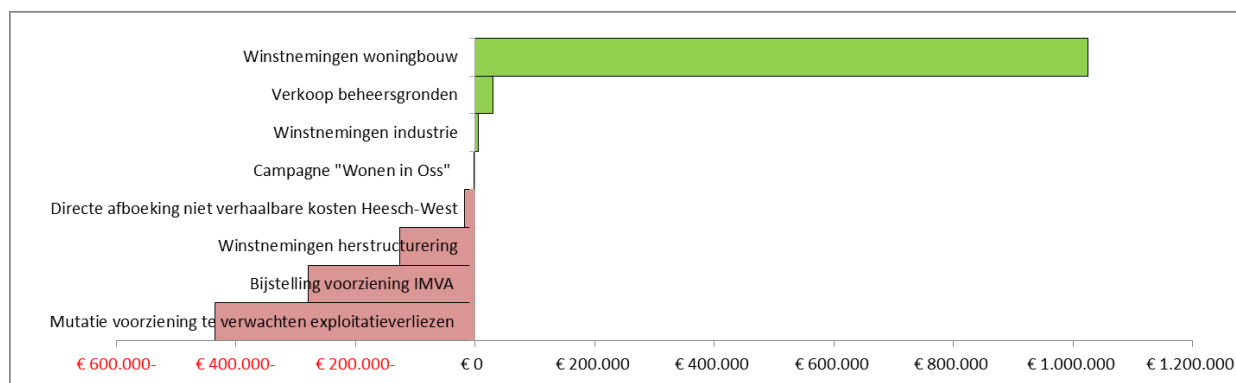
Conclusies verloop ABR

- De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR naar € 29,0 miljoen op 1-1-2025. Hierdoor is er nog ruimte voor afroaming. Hierbij moeten we wel een aantal belangrijke kanttekeningen plaatsen:
- Tot 2025 valt er nog € 22,0 miljoen vrij vanuit de ABR, daarna zien we ook dit opdrogen. Meer dan de helft van dit bedrag (€ 13,2 miljoen) valt al op 1-1-2021 vrij, mede door de eenmalige hoge piek in de verkopen.
- De winst die het grondbedrijf nu genereert, is het resultaat van projecten die in het verleden opgestart zijn zoals Piekenhoef en Vorstengrafdonk.
- De huidige vastgestelde grondexploitaties (Bie) lopen af. De verwachte winstnemingen vlakken dus af.
- De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR. Naar verwachting zullen de o.a. de plannen Oijense Zij Noord en Oss West positieve plannen zijn. Voor een aantal IMVA-projecten is nog geen capaciteit beschikbaar om die op te pakken.
- Projecten kennen, afhankelijk van het type project, een aantal jaar voorbereidingstijd. Om de continuïteit van het grondbedrijf te waarborgen is het zaak om nu nieuwe projecten voor te bereiden. In dat geval kan het grondbedrijf in de toekomst een belangrijk hulpmiddel zijn om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij het opstarten van nieuwe projecten gaan de kosten uit voor de eventuele baten.

Voorgaande houdt dus geen rekening met de hoge initiële, risicodragende investeringen die noodzakelijk zijn om de productie op lange termijn te waarborgen.

4.5 Het jaar 2020: verschillen tussen MPG en begroting/Najaarsbericht

De ABR is per 1-1-2020 ongeveer € 0,17 miljoen hoger dan de prognose in het Najaarsbericht. Dit komt door de volgende mutaties. Groen betekent een voordeel ten opzichte van het Najaarsbericht, rood betekent een nadeel ten opzichte van het Najaarsbericht.



Hieronder volgt een tekstuele toelichting op bovenstaande verschillen. Alleen verschillen van meer dan € 50.000 ten opzichte van het Najaarsbericht worden tekstueel toegelicht. Positief is een beter resultaat ten opzichte van het Najaarsbericht. Negatief is een slechter resultaat dan waarvan is uitgegaan bij het Najaarsbericht.

Voordelig effect

Bijstelling winstneming woningbouw (€ 1.024.000 voordelig)

In het project Piekenhoef zijn veel meer kavels verkocht dan geraamd in het Najaarsbericht. Dit leidt tot een substantieel hogere winstneming.

Nadelig effect

Verliesvoorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 435.000 negatief)

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

- Centrumplan Berghem (€ 128.000 extra verlies): Op het Bergseveld komen in plaats van grondgebonden woningen appartementen om ruimte te creëren voor evenementen. Dit is voorgelegd aan de opiniecommissie. In de grondexploitatie zijn daarom extra planontwikkelingskosten opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen en een tenderprocedure op te zetten.
- Binnenhaven Elzenburg (€ 170.000 extra verlies): dit komt deels door de toevoeging van historische kosten aan de grondexploitatie. Daarnaast moeten er meer plankosten gemaakt worden om te komen tot een ondertekende overeenkomst;
- Crematorium Oss (€ 58.000 extra verlies): als gevolg van bestuurlijke besluitvorming en de vele ingebrachte zienswijzen hebben we meer plankosten dan geraamd in het Najaarsbericht.
- Centrumplan Lith (€ 40.000 extra verlies): dit is met name het resultaat van extra beheerskosten van de (leegstaande) Hoeve en extra planontwikkelingskosten.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 749.000 nadelig)

In totaal zijn er in 2019 binnen IMVA's (projecten in voorbereiding) € 749.000 aan kosten gemaakt. 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.

Een uitgebreide toelichting op de kosten in 2019 staat in Bijlage I, tabel III. De mutatie van 749.000 wordt met name veroorzaakt door de projecten Oijense Zij (€ 0,30 miljoen), Kapelaan Nausstraat (€ 0,12 miljoen) en gemeentehuis Geffen (€ 0,18 miljoen).

Bijstelling winstneming Herstructurering (€ 126.000 nadelig)

Binnen de lopende grondexploitatie Elzeneindlocatie Slowcare schuift een groot deel van de winstneming door van 2019 naar 2020. Dit zorgt voor een nadelig effect in het boekjaar 2019 maar dit heeft over de gehele looptijd geen nadelig effect.

4.6 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen

Op grond van de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" 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.

Op basis van de POC-methode nemen we in 2019 € 7,3 miljoen aan winst binnen de grondcomplexen. Vanaf 2020 tot en met 2033 verwachten we nog netto € 24,1 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 € 13,2 miljoen.

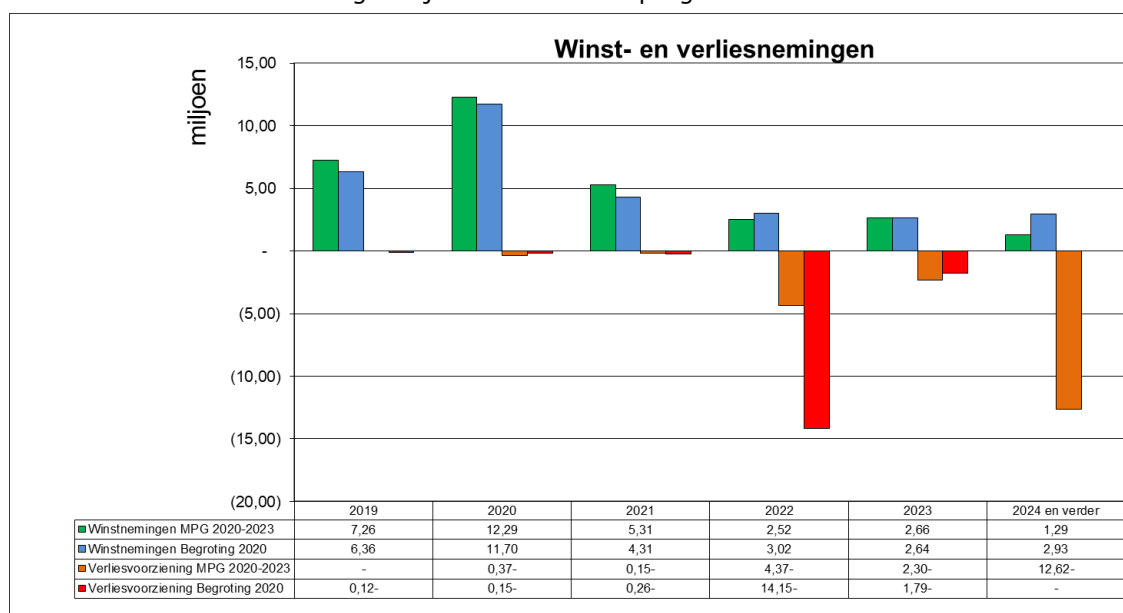
Stel: bij een project hebben we dit jaar 52% van alle kosten gemaakt. Verder hebben we 35% van alle opbrengsten ontvangen. Volgens de POC-methode nemen we dan $52\% \times 35\%$ van de te verwachten winst als tussentijdse winstneming. In deze berekening is dat voor dit jaar 18,2% van de verwachte winstneming. Als in het verleden pas 15% winst is genomen, nemen we het verschil tussen de 15% en 18,2% als tussentijdse winstneming.

Overzicht van de Winst- en verliesnemingen in de komende periode

De onderstaande grafiek geeft een overzicht van de winstneming binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's) voor:

- Boekjaar 2019
- Ramingen voor de jaren 2020 t/m 2023
- Raming voor de jaren 2024 en verder;

Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



Hierbij valt op dat er t/m 2021 veel winsten uit de projecten volgen. Maar na 2021 is dit substantieel minder. Dit droogt op vanaf 2024 bijna geheel op. Vanaf 2024 t/m 2033 (sluiten van de laatste grondexploitatie) volgt namelijk nog maar een winst van € 1,29 mln. Het gaat hierbij om de reeds vast gestelde grondexploitaties.

De toekomstige verliesnemingen zijn de werkelijke afboekingen van het bij de grondexploitaties berekende verlies. Deze verliezen zijn reeds gedekt vanuit de voorziening te verwachten exploitatieverliezen. Er is al rekening gehouden met de toekomstige verliezen van twee locaties die nog formeel geen grondexploitatie zijn maar IMVA (voorbereidingsproject). Het gaat om de locatie Hooghuis in Ravenstein en Kapelaan Nausstraat in Oss. In de Begroting 2020 heeft de gemeenteraad reeds gelden gereserveerd voor het dekken van het verlies.

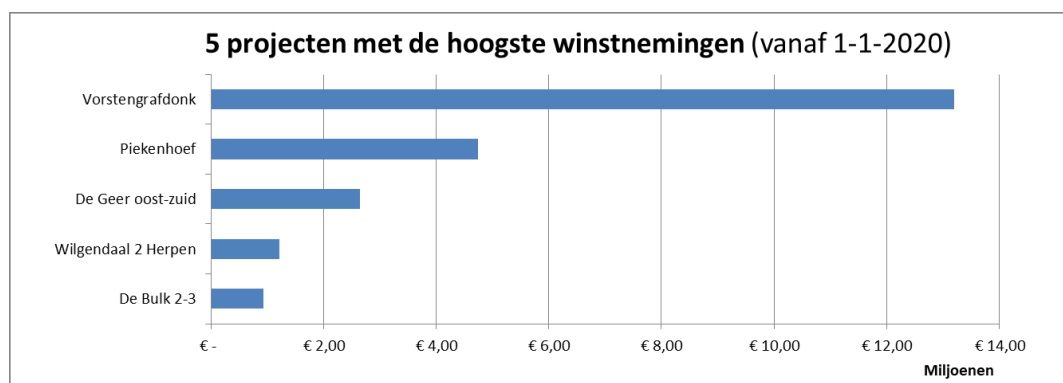
Verschil Begroting – MPG (Grondexploitatie Walkwartier)

De raad heeft de grondexploitatie van het Walkwartier vastgesteld op 30 januari 2020. De geactualiseerde grondexploitatie voor de jaarrekening sluit aan op de vastgestelde grondexploitatie van 30 januari. De verliesvoorziening is ongewijzigd. Deze actuele grondexploitatie kent als eindjaar 2024. Dit is twee jaar later dan de oude grondexploitatie die onderdeel was van het Najaarsbericht. Dit zien we duidelijk terug in de mutatie van de verliesvoorziening in 2022 en 2024 in grafiek winst- en verliesnemingen.

Winstneming

Op basis van de POC-methode verwachten nemen we in 2019 € 7,26 miljoen aan winst. Van deze winstneming is € 4,2 miljoen afkomstig van het plan Vorstengrafdonk en € 2,7 miljoen van het plan Piekenhoef.

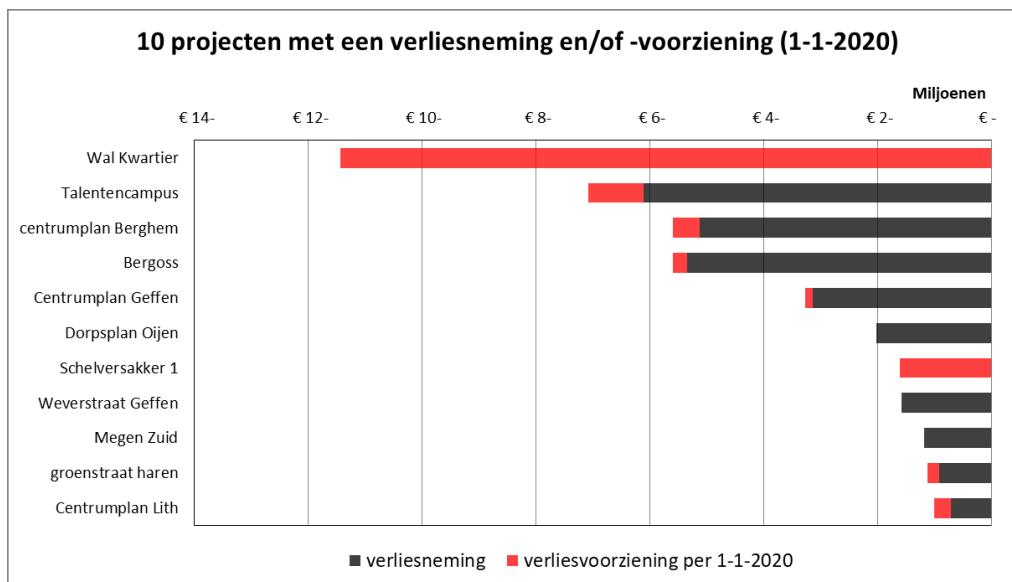
Voor de winstnemingen geldt dat deze redelijk in lijn liggen met de prognose in het Najaarsbericht. De winstnemingen liggen in de jaren 2019 t/m 2021 iets hoger omdat de kavels op Vorstengrafdonk en Piekenhoef eerder worden afgenomen dan geraamd. In de volgende grafiek staan 5 projecten waaruit de grootste winsten volgen de komende jaren.



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 op dit moment circa € 13,7 mln.

In de volgende grafiek zijn de bestaande verliesvoorziening (rode balk) en de reeds geboekte verliesneming (zwarte balk) bij elkaar opgeteld. Dit geeft inzicht in het totale tekort per project. De 10 projecten met het grootste tekort zijn opgenomen in de onderstaande grafiek. De volledige lijst met verliesnemingen en voorzieningen staat in bijlage IV.

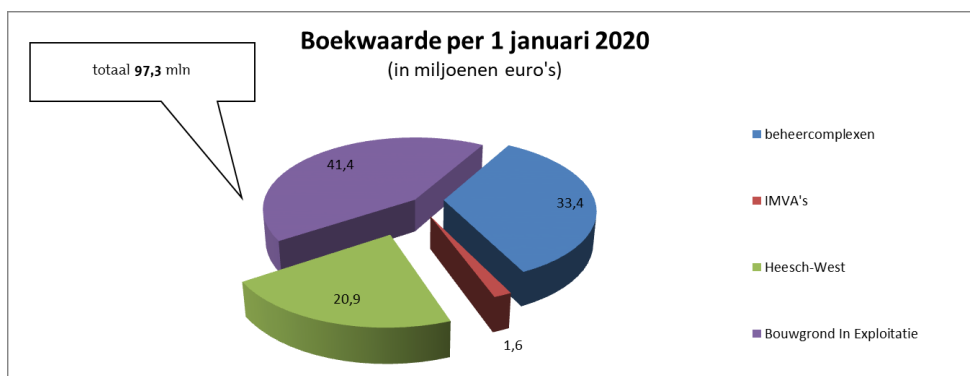


Conclusies: Winst- en verliesneming

- Het grondbedrijf functioneert momenteel goed.
- De negatieve herstructureringslocaties worden gecompenseerd door de winstgevende uitleglocaties en bedrijventerreinen.
- Op termijn is dit beeld anders. Na 2021 volgt er veel minder winst uit de grondexploitatie en vanaf 2024 droogt de te nemen winst uit de huidige portefeuille nagenoeg op. Het gaat hierbij om de reeds vastgestelde grondexploitaties.

4.7 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2020 is € 97,3 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 2019. In bijlage I, tabel III staat een onderbouwing van de verschillende posten.

	per 1 januari 2019	mutatie 2019	per 1 januari 2020
beheercomplexen	33,2	0,2	33,4
IMVA's	0,9	0,7	1,6
Heesch-West	20,2	0,7	20,9
Bouwgrond In Exploitatie	54,2	-12,8	41,4
Totaal	108,5	-11,2	97,3

Wat valt op?

- De boekwaarde bij de beheercomplexen is verhoogd met € 215.000. Aan de batenkant staat de verkoop van gemeentelijk vastgoed zoals een perceel bedrijfsgrond. Daarnaast hebben we nog enkele erfpachtgronden voor woningbouw verkocht aan de erfpachter. Aan de kostenkant staat een toevoeging van € 0,84 mln. aan bedrijfsgronden die we in erfpacht hebben uitgegeven.
- Het verhoging van de boekwaarde IMVA's bestaat vooral uit de voorbereidingskosten voor de projecten Oijense Zij Noord, gemeentehuis Geffen en Kapelaan Nausstraat.
- Het aandeel van de gemeente in de mutatie van de boekwaarde bij Heesch-West is 660.000. De totale boekwaarde bij Heesch-West bedraagt € 69,6 miljoen. Het aandeel van de gemeente Oss hierin is 30%.
- De boekwaarde van de BIE's is met € 12,8 miljoen verlaagd. Dit komt met name door de grote verkopen in 2019 binnen de lopende complexen.

Boeking 2019

In onderstaande tabel geeft een samenvatting van alle boekingen binnen de grondexploitatie. In 2019 hebben we binnen de grondexploitaties € 14,1 miljoen uitgegeven (waarvan € 7,3 miljoen het saldo is van de winst- en verliesnemingen). In totaal hebben we € 27,1 miljoen aan verkopen en overige bijdragen gehad.

Boeking 2019	x € 1.000
Plan- en onderzoekskosten	1.888
Verwervingen	2.521
Openbare werken	2.066
Sanering	158
Exploitatie	-58
Fondsen en afdrachten	242
BTW	21
Winst- en verliesneming	7.261
Rente	27
Totaal kosten	14.126
Bijdragen	-224
Verkopen	-26.839
Totaal opbrengsten	-27.064
saldo	-12.937

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 het Najaarsbericht 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.

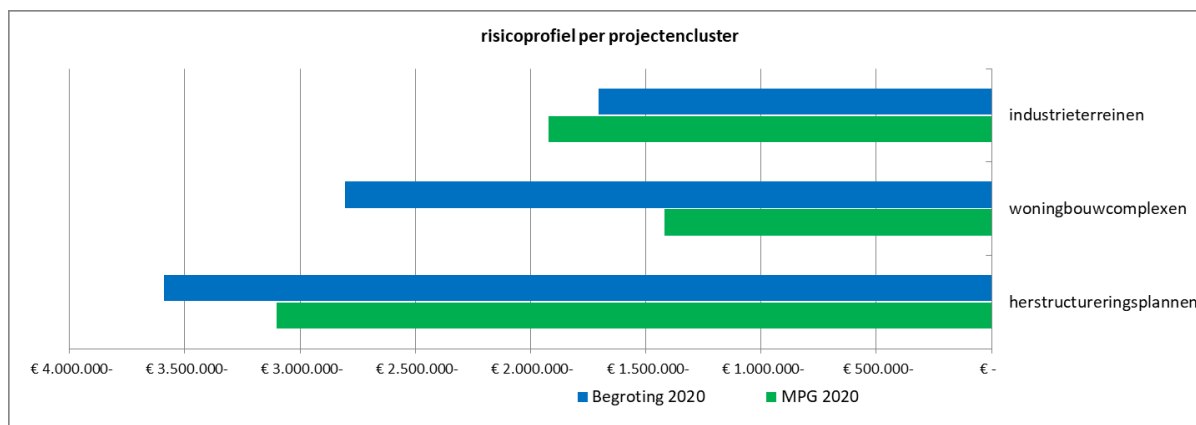
Monte Carlo simulatie

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 € 6,58 mln. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven.



Het grootste verschil bij de risico's is te zien bij de woningbouwcomplexen. Bij het Najaarsbericht hadden we bij het project Wilgendaal nog een risico opgenomen voor het niet kunnen ontwikkelen van de fases 4 en 5. Gelet op de recente verkopen en de vraag vanuit het dorp (bepaald middels gesprekken met de bewoners en de dorpsraad), is dat risico verder verlaagd. Dit scheelt ca. 1,2 miljoen. De rest betreffen kleine aanpassingen.

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 € 6,58 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 € 3,76 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 winstgevende projecten geldt per 1-1-2020 een risicoprofiel van € 1,63 miljoen.

Per 1-1-2020 is de minimale omvang van de ABR bepaald op € 5,39 mln. De omvang van de minimale stand van de ABR is terug te zien in de grafiek van het verloop van de ABR (paragraaf 4.3). Dit is € 0,65 mln. lager dan de geprognosticeerde minimale omvang van de ABR per 1-1-2020 in het Najaarsbericht. Dit komt vooral omdat het risicoprofiel van Wilgendaal 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.

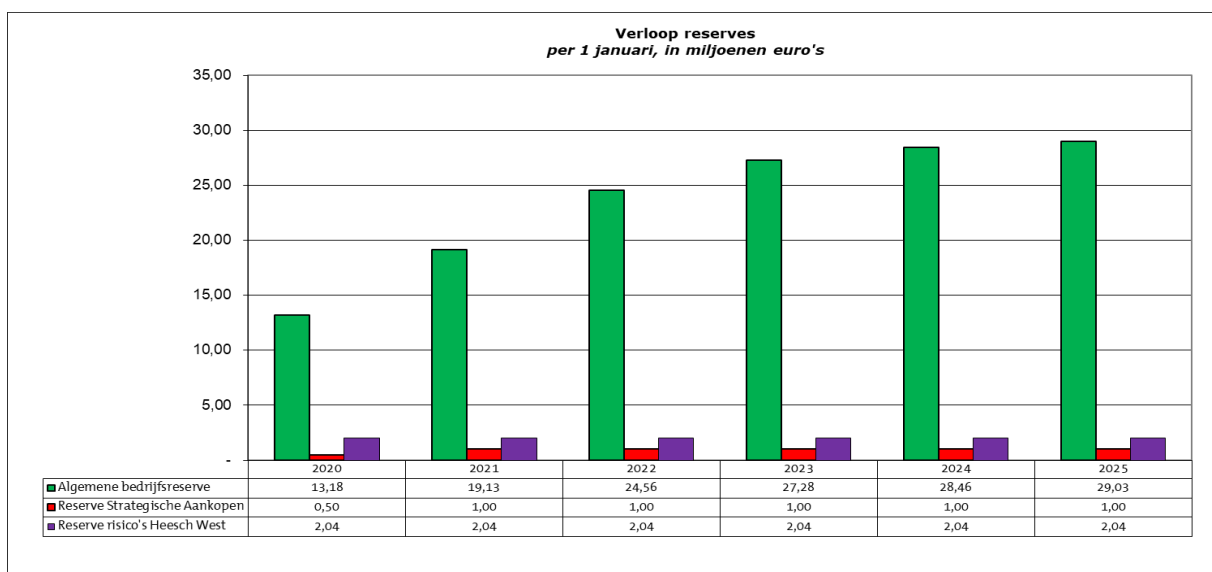
5.1 Kosten IMVA

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	1.604.164	748.895 hoger

5.2 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 2020 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2020. De standen voor de jaren 2021 tot en met 2025 zijn een inschatting. Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en de geactualiseerde risicoanalyse. In bijlage I, tabel VI 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. De uitname van het overschot van de jaarrekening 2019 is in deze stand verwerkt.

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.

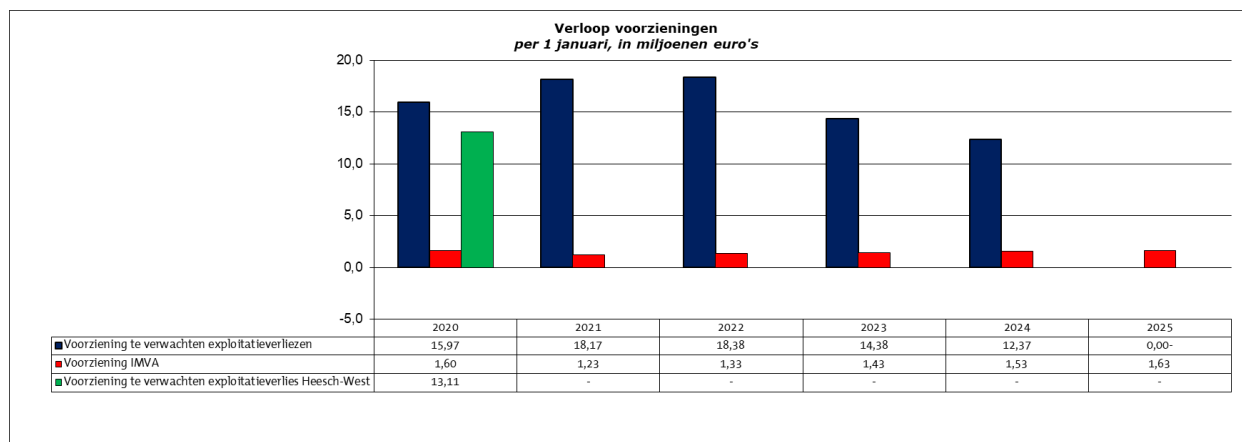
Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt door middel van een doorrekening. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we een reserve moeten vormen van € 2,0 miljoen. Omdat Heesch-West geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve gevormd.

Reserve Strategische aankopen

Bij de Begroting 2019 en 2020 is besloten om vanuit de ABR een bedrag van € 500.000 te storten in de reserve strategische aankopen. Daarmee komt de hoogte van deze reserve uit op € 1,0 miljoen (stand 31-12-2020). 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.

5.3 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 1-1-2020. 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, tabel VI 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 tabel IV. Op 29 januari 2020 besloot de gemeenteraad de grondexploitatie van het Wal Kwartier gewijzigd vast te stellen. Het verwachte verlies stijgt met € 2,2 miljoen. Omdat dit een aanpassing is van een bestaand plan, moeten we dit besluit verwerken in de jaarrekening 2019.

Voorziening IMVA

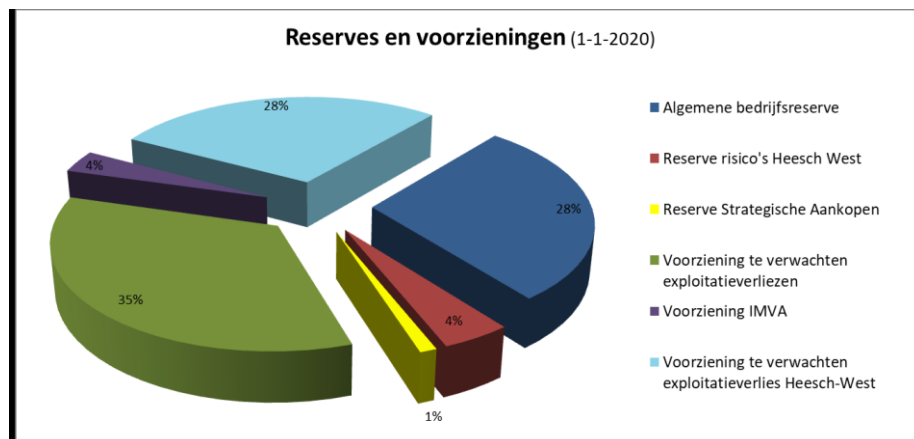
Projectrisico's bij IMVA's dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. Gelet op de nieuwe BBV regels, moet de gemeenteraad binnen 5 jaar besluiten om een IMVA om te zetten naar een BIE. In dat geval worden de gemaakte kosten overgedragen aan de BIE. Anders moeten we de kosten afboeken.

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 2020 over aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch-West

5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 46,4 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2020). Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Een reserve gebruiken we om risico's af te dekken. De voorziening en de reserve Heesch-West beslaan samen 32% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De ABR maakt 28% uit van alle reserves en voorzieningen. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 35%.



6 Grondbedrijf naar de toekomst

6.1 Conclusies MPG

Woningbouw

De afgelopen jaren was er sprake van een boeg golf bij de verwachte uitgifte van bouw kavels voor woningen. Door het herstel van de markt zitten we nu op de boeg golf. We hebben in 2019 fors meer woningen uitgegeven dan het gemiddelde (321 in plaats van 150 gemiddeld). We zien dat die hogere uitgifte zich doorzet in 2020 en 2021. Daarna is de plan capaciteit binnen de vastgestelde grondexploitaties echter op. De lijn van de uitgifte loopt na 2022 richting de 15 woningen per jaar.

Dit betekent dat, als we willen inzetten op een minimaal gelijkblijvend productieniveau, de nieuwe locaties met grote urgentie moeten worden aangepakt. Er zit wel zachte plan capaciteit in de voorbereidingsprojecten (IMVA's), maar daarvoor is nog geen capaciteit beschikbaar om die plannen goed op te kunnen pakken. En zelfs al zetten we alle middelen in om de projecten versneld op te pakken, dan nog kan een dip in de uitgifte in de periode 2023/2024 niet voorkomen worden.

Bedrijfsgrond

In 2018 en 2019 hebben we een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfs kavels. In 2020 verwachten we een verkoop van 19,7 ha, dit is mede het gevolg van de verkoop van de grond voor een distributiecentrum van een grote supermarkt. Ook voor 2021 zien we de grote vraag nog terugkomen (8,4 ha). Dit is het gevolg van huidige reserveringen op de bedrijventerreinen. Echter loopt de verkoop daarna fors terug. Dit is niet het gevolg van een vermindering van de vraag, maar van het afnemen van de beschikbare capaciteit. Vanaf 2022 zien we nog 2 jaar een verkoop rond het langjarig gemiddelde van 3,8 ha/jaar. Daarna is de gemeentelijke industrieportefeuille leeg. Er is op dit moment geen ambtelijke capaciteit beschikbaar om een goede locatiestudie te maken voor nieuwe bedrijventerreinen voor Oss na 2024. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zal dus op korte termijn "nee" moeten worden verkocht en zal met name in interregionaal verband voor de grotere afnemers oplossingen gevonden moeten worden.

De gemeente Oss participeert in het regionale bedrijventerrein Heesch West. De verwachting is dat de verkoop in 2021 kan starten. We zien nu al een grote belangstelling voor deze kavels vanuit de markt. Dit betekent dat ook dit bedrijventerrein snel vol zal lopen. Bij een gelijkblijvende markt zal het terrein binnen enkele jaren vol zitten.

Daarnaast zien we een sterkte behoefte aan lokaal gebonden bedrijvenlocaties. Zelfs al we nu al starten met de voorbereiding van nieuwe locaties, dan geldt ook lokale bedrijventerreinen dat er gedurende een periode "nee" verkocht moet worden.

Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein duurt lang. Gezien de lange voorbereidingstijd van nieuwe projecten, is het daarom noodzakelijk om interregionaal nu al na te denken over de verdere toekomst. Om een goede investeringsbeslissing te nemen voor de middellange termijn is het noodzakelijk om een visie en een bijbehorende strategie op te stellen.

Risicodragend vermogen

De komende jaren verwachten we een stijging van de ABR naar € 29,0 miljoen op 1-1-2025. Hierdoor is er nog ruimte voor afoming. Rekening houdend met de minimaal noodzakelijke stand van de ABR om alle risico's binnen de exploitaties af te dekken, valt tot 2025 € 22,0 miljoen vrij vanuit de ABR. Ruim de helft van dit bedrag (€ 13,2 miljoen) valt al op 1-1-2021 vrij, mede door de eenmalige hoge piek in de verkopen op Vorstengrafdonk en in de Piekenhoef.

In het verloop van de ABR zien we terug dat het aantal plannen sterk afneemt. Na 2023 vlakt de ABR af. De huidige IMVA-projecten zijn terecht nog niet meegenomen in het verloop van de ABR, aangezien voor een aantal IMVA-projecten nog geen capaciteit beschikbaar is om die op te pakken. Er is risicodragend kapitaal nodig om nieuwe plannen te initiëren. Verder zal de vraag naar nieuwe woningen voor een groot deel gevonden gaan worden in binnenstedelijke herstructureringslocaties. Deze ontwikkelingen kosten in de regel geld.

Een groot deel van de noodzakelijke investeringen zal gedekt moeten worden vanuit de ABR in de toekomst. Hierbij moet minimaal gedacht worden aan tientallen miljoenen aan risicodragend vermogen vanuit de ABR voor een selectieve, actieve grondpolitiek om de ontwikkelingen goed en voortvarend met een voor de gemeente acceptabel verdienmodel in de markt te zetten.

6.2 Hoe ziet de toekomst eruit?

Het grondbedrijf bevindt zich in een belangrijke fase. De afgelopen jaren heeft het grondbedrijf hard gewerkt aan lopende projecten. Denk hierbij aan grote projecten die in het verleden zijn opgezet zoals Piekenhoef, Horzak en Vorstengrafdonk. In het verleden hebben we een fase van crisis gekend waarin de productie nagenoeg stil lag. Deze fase ligt al een tijdje achter ons. Daarna is de uitgifte van woning- en bedrijventerreinkavels fors toegenomen met het jaar 2019 als hoogtepunt. Op basis van de huidige marktomstandigheden verwachten we nog een piek in de productie in 2020 en 2021. Daarna zijn de grotere projecten nagenoeg uitgegeven en daalt de productie van woning- en bedrijfskavels tot een niveau van onder het langjarig gemiddelde. Dit komt duidelijk naar voren in het voorliggende MPG. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe projecten op te starten.

Het opstarten van nieuwe (grootschalige) gebiedsontwikkelingen kost tijd. Een voorbereidingsperiode van 5 á 10 jaar voordat de eerste kavels worden uitgegeven is hierbij niet ongebruikelijk. Naast de factor tijd spelen ook de investeringen een rol. Bij het opstarten van projecten gaan de kosten voor de baten uit. Er zijn projecten waarbij deze kosten goedge maakt worden (met name uitleglocaties) maar er zijn ook projecten die een groot tekort zullen kennen (met name inbreidingslocaties). Het is dus van groot belang om zorgvuldig om te gaan met de middelen die vrijkomen uit de ABR.

Als grondbedrijf gaan we een belangrijke fase in. Het is daarbij wel zaak om nu de juiste keuzen te maken.

6.3 Welke richting willen we op?

Wonen

In het coalitieprogramma 2018-2022 staat een stevige ambitie op het gebied van woningbouw. Onderdeel hiervan is het verhogen van de productie van 300 naar 600 woningen om de huidige krapte op de woningmarkt tegen te gaan. Daarnaast is de markt momenteel gunstig en deze markt biedt meer mogelijkheden dan we op dit moment benutten. Het college wil hierbij sterker de regie nemen op de ontwikkelingen en richt zich op zowel inbreidings- en uitleglocaties. Het grondbedrijf kan en moet hier een belangrijke bijdrage in spelen. Maar dan moeten er wel nieuwe projecten opgestart worden. Bij een ongewijzigde koers droogt de toekomstige productie van woningen vanuit het grondbedrijf op.

Dit betekent dat we ons, naast onze volkshuisvestelijke taken, ook moeten richten op zogenaamde doelgroepen en niches in de markt. Bij doelgroepen gaat het om sterke product-markt-combinaties. Hierbij benutten we de potentie van de gemeente Oss als overloopgebied van de steden Nijmegen en Den Bosch. Dit betekent dat er gericht beleid moet komen om mensen van buiten de regio Oss aan te trekken die elders onvoldoende geacommodeerd kunnen worden. Dit zijn doelgroepen die voor Oss een verbetering van het economische klimaat en de sociale dynamiek bevorderen. Daarvoor moet een strategie worden opgesteld en een doelgroepenanalyse. Het is dan wel noodzakelijk om hier in de planvorming van nieuwe projecten op in te zetten. Dit moet een plek krijgen in een geactualiseerd en verbeterd grondbeleid. Niches zijn zeer specifieke, afgebakende deelmarkten, vaak heel klein.

Daarnaast moet de productie evenwichtig verspreid worden tussen de verschillende kernen en tussen uitleggebieden en herstructureringslocaties. Gezien het positieve effect van herstructurering op de leefbaarheid van de kernen, is het onvermijdelijk dat herstructurering en inbreiding nadrukkelijk op de agenda komt. 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. Het is dus noodzakelijk om een evenwichtige toekomstige projectenportefeuille op te bouwen waarbij de baten uit de uitleglocaties ingezet kunnen worden om de kosten van herstructureringsprojecten te dekken. Verder moeten we kijken of we andere geldstromen binnen herstructureringslocaties kunnen inzetten, zoals de gelden voor het vervangen van het riool, het gasloos maken van de wijken, verduurzamingsoperaties door corporaties van hun vastgoed. Maar ook het binnenhalen van kopers van buiten de gemeente Oss kan een positief effect hebben op de grondprijs die we kunnen realiseren, mits de juiste product marktcombinaties worden gerealiseerd.

Bedrijven

We moeten versneld aan de slag met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Enerzijds is er ruimte nodig voor kleinschalige bedrijfslocaties. Deze plekken moeten gevonden worden bij de kleinere kernen. Dit ook om te voorkomen dat er werkgelegenheid uit de dorpen weg trekt. Lokale bedrijven zijn vaak ook drager/sponsor van de lokale voorzieningen. Het behoud van deze bedrijven is dus belangrijk voor de leefbaarheid van de kernen. Als deze nieuwe locaties gevonden worden aansluitend aan de bestaande kleinschalige bedrijventerreinen, wordt gelijk de herstructurering en opwaardering van die oudere locaties meegenomen.

Naast de kleinschalige bedrijfslocaties moeten we aan de slag met locaties voor grootschalige bedrijven. Dit moeten we vanuit regionaal verband aan gaan pakken. De focus moet hierbij gelegd worden op de vier grote pijlers:

- a) Health & Pharma
- b) Bouw
- c) Food
- d) Transport

Deze bedrijfssectoren zijn reeds goed vertegenwoordigd in de regio en passen goed bij het historisch profiel van Oss. Een concentratie van deze sectoren leidt tot een versterking van je vestigingsprofiel voor die sectoren als regio.

De sector Health & Pharma leidt tot een versterking van de stad en sluit goed aan op de gemeentelijke investeringen in het Pivotpark. De meeste medewerkers binnen deze sector zijn hoger opgeleid. Dat leidt weer tot een andere vraag van andere woningen en voorzieningen in de gemeente. Vooral de beschikbaarheid van voldoende hoogopgeleid personeel en de nabijheid van een station, zijn voor deze sector belangrijk bij de vestigingskeuze.

De bouwsector is volop in transitie. Eén van de ontwikkelingen is het in een fabriek bouwen van prefab-onderdelen. Daarvoor is ruimte nodig. Net als bij de transportsector en de foodsector is vooral de keuze van de locatie ten opzichte van de snelwegen van belang (ton-kilometer-prijs).

Het is dus niet de grondprijs die een doorslaggevende factor is bij de locatiekeuze. Gelet op de totale investering is dat vaak ook maar klein deel. Daarnaast is er sprake van een bepaalde waarde-elasticiteit: waarschijnlijk is de residuele waarde van de bedrijfsgronden op dit moment ook hoger dan de huidige grondprijs als gevolg van de huidige disbalans tussen vraag en aanbod.

Internationaal gezien is de regio Noordoost Brabant één gebied. De zoektocht naar geschikte locaties voor grootschalige bedrijven zal dan ook regionaal opgepakt moeten worden.

Reserves grondbedrijf

De afgelopen jaren zien we ad-hoc beslissingen over de besteding van de winsten van het grondbedrijf. De door het grondbedrijf opgebouwde winst wordt voor een deel geïnvesteerd in nieuwe, verlieslatende herstructureringsplannen. Een deel van het geld wordt gebruikt voor andere projecten. Gelet op aan de ene kant het verminderen van de winstverwachtingen uit de bestaande plannen en anderzijds de noodzaak van risicodragend investeren in nieuwe plannen, is het wenselijk om de gerealiseerde winsten zo veel mogelijk in het grondbedrijf te houden.

Daarnaast gaan we kijken naar andere bronnen om (mee) te financieren in nieuwe ontwikkelingslocaties. In totaal praten we over een risicodragend vermogen van tientallen miljoenen en meer vanuit een gemeentelijke inzet. Daarnaast zijn risicodragende investeringen uit de markt (beleggers en ontwikkelaars) noodzakelijk, maar ook cofinanciering door andere overheden (gemeente, provincie en Rijk). Dit vereist een inzet van actieve en passieve grondbeleid om een verdubbeling van de activiteiten te bewerkstelligen.

Het is van belang dat we op voorhand de kaders van actief en faciliterend grondbeleid actueel hebben. Dit vraagt om een vernieuwing van het gemeentelijk grondbeleid. Hiermee kunnen we de rol van het grondbedrijf als middel voor de ontwikkeling van de gemeente het beste positioneren. Kern is een selectieve, actieve grondpolitiek, die naast de borging van het volkshuisvestingsbeleid en de kaders, de ontwikkelingen in de markt versterkt en versneld.

6.4 Wat hebben we daarbij nodig?

Het grondbedrijf kan ook in de toekomst een belangrijk hulpmiddel zijn om deze gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Dit vereist een goede mix van actief en faciliterend grondbeleid. Om het grondbedrijf in de juiste positie te brengen is een duidelijk kader nodig. Hoe ziet de portefeuille er over 10 jaar uit? Hiervoor is een gemeente brede visie nodig waaruit een strategie volgt voor het grondbedrijf.

Uit de visie volgt vervolgens de ontwikkelstrategie. Die wordt verwoord in de nota grondbeleid.

We actualiseren het grondprijsbeleid, om zo de inkomstenkant van het verdienmodel te vergroten. Echter het zal duidelijk zijn dat dit onvoldoende soelaas biedt. Kortom een risicodragend gemeentelijk investeringsvermogen van enkele tientallen miljoenen is nodig, naast een versterking van ontwikkel en investeringscapaciteit van de organisatie.

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 om 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.

Lopende grondexploitatie	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
Gronduitgifte in aantal kavels	321	471	294	107	54	84
80190 Centrumplan Berghem		22				
80200 Talentencampus Oss		222	71	46		
80210 Macharen	1					
80220 Megen Zuid	15					
80230 Groenstraat Haren	11		2	2		
80240 De Kolk Ravenstein		37				
80260 Wal Kwartier Oss			136			
80310 Piekenhoef	153	68	30	3	3	7
80330 Wilgendaal 2-4	9	14	14	9	9	37
80390 Soos 66	36					
80420 Spaander Straatsche Akkers	1					
80520 Horzak- Noord	63	16				
81120 Centrumplan Lith			23			
81400 Lith Oost	19	16	8	8	7	
81420 Liesdaal 2 en 3		7	5	5	1	41
82110 Centrumplan Geffen	11					
82330 Weverstraat	2	1				
82340 Den Herd Geffen		3	3			
80110 Bergoss & Sheddaken		63				
80120 Koornstraat Begijnenstraat				34	34	
82350 Leiweg 3 Geffen			2			

Naast de lopende grondexploitatie zijn er ook projecten in voorbereiding (IMVA's). Dit zijn nog zachte plannen waar nu aan gewerkt wordt.

IMVA	2019	2020	2021	2022	2023	2024 en verder
82360 Heesterseweg Geffen			2	2		
80410 Schaepskooi		6				
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat			16	16		75
80440 Voormalig belastingkantoor						29
80550 Sportpark Marcharen			7	7	7	
81150 Hooghuis Ravenstein			21			
81160 Vidi Reo					7	
82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen				10	10	
80530 Oijense Zij Noord			54	54	54	54
80540 Het Brand Oss						825
82370 Geffen Oost						150
NB Achterlaatllocatie zwembad						92
NB Oss west/Gewandeweg						300
NB Locatie voormalige basisschool De Bussel			20			

II. Details verkopen - industrie

Industriegrond

In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van de afgelopen 3 jaar en de prognose voor de komende vier jaar. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Industrieterreinen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gronduitgifte in m2	43.436	100.146	89.787	196.932	84.904	37.959	37.959
80310 Piekenhoef	3.000	3.000	1.866	5.500	2.730	2.730	2.730
80620 De Geer Oost-Zuid	2.816	26.130	-391	6.281	40.950		
80630 Vorstengrafdonk	27.191	66.746	86.448	175.100	35.229	35.229	35.229
80660 De Bulk 2-3		4.270	450	5.243	5.995		
80690 Danenhoef Zuid			1.414				
80720 Crematorium Oss				4.808			

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 (2019)		Boekwaarde
	1 januari 2019	mutatie 2019	1 januari 2020
Verhuurde gronden en gebouwen	418.020	-143.490	274.530
Beheerscomplexen	8.227.260	-258.624	7.968.636
Erfpachtsgronden industrieterreinen	20.378.739	844.151	21.222.890
Erfpachtsgronden woningbouw	4.204.705	-227.408	3.977.297
totaal	33.228.723	214.629	33.443.353

Boekwaarde (IMVA)

IMVA	1 januari 2019	mutatie 2019	1 januari 2020
62401 herstructureringsplannen			
14210 Centrumplan Oss	6.361	-6.361	
80260 Restant voorbereidingskosten Centrum	301.852	5.203	307.054
80410 Schaepskooi	22.643	27.131	49.774
80430 Kap Nausstraat/de Singel	160.675	119.857	280.532
80440 vm belastingkantoor	75.286	58.899	134.185
81150 & 81160 Hooghuis & Vidi Reo Ravenstein	4.390	23.531	27.920
82120 Gemeentehuis Geffen	65.736	184.305	250.041
62201 woningbouwcomplexen			
80530 Oijense Zij	218.326	297.212	515.538
80540 Het Brand Oss		24.426	24.426
80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen		14.694	14.694
totaal	855.269	748.896	1.604.164

Boekwaarde (Heesch-West)

Heesch-West	1 januari 2019	mutatie 2019	1 januari 2020
62302 industrieterreinen			
Heesch-West*	20.220.638	660.325	20.880.962
<i>subtotaal</i>	<i>20.220.638</i>	<i>660.325</i>	<i>20.880.962</i>
totaal	20.220.638	660.325	20.880.962

Boekwaarde (BIE) per 1 januari 2020

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2019	mutatie 2019	1 januari 2020
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-843.457	-27.374	-870.831
80120 Koornstraat	-134.781	127.979	-6.802
80140 Elzeneind-Slowcare	-548.002	209.459	-338.542
80190 Centrumplan Berghem	-2.484.182	112.602	-2.371.580
80200 Talentencampus Oss	-1.607.933	109.540	-1.498.393
80220 Megen Zuid	444.921	-935.092	-490.172
80230 Groenstraat Haren	682.885	-251.298	431.587
80240 De Kolk Ravenstein	481.920	220.783	702.704
80260 GREX Wal Kwartier	10.569.654	287.430	10.857.084
80290 De Ruwert	8.336	45.277	53.613
80390 Soos 66	146.347	-316.675	-170.328
80420 Spaander Straatsche Akkers	144.730	-196.105	-51.375
80450 Schelversakker 1*	19.391	1.677.345	1.696.736
81120 Centrumplan Lith	354.393	245.463	599.856
81140 Dorpshart Oijen	-106.267	26.823	-79.444
82110 Centrumplan Geffen	843.591	-757.508	86.083
<i>subtotaal</i>	<i>7.971.546</i>	<i>578.652</i>	<i>8.550.197</i>
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	7.183.668	-5.058.330	2.125.338
80330 Wilgendaal 2-4	2.204.219	-472.104	1.732.115
80520 Horzak- Noord	-830.838	-274.574	-1.105.412
80590 Restcomplex woningbouw	-376.472	43.244	-333.228
81400 Lith Oost	923.164	-947.909	-24.745
81420 Liesdaal 2 en 3	1.041.361	5.334	1.046.695
82310 Oude Baan Geffen	-161.467	77.024	-84.443
82330 Weverstraat Geffen	578.027	-389.537	188.490
82340 Den Herd Geffen	34.667	54.702	89.370
82350 Leiweg 3 Geffen		674.147	674.147
82370 Geffen Leiweg-Brempad*		12.687	12.687
<i>subtotaal</i>	<i>10.596.328</i>	<i>-6.275.316</i>	<i>4.321.013</i>
62302 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	3.653.232	9.237	3.662.469
80630 Vorstengrafdonk	30.788.894	-7.394.029	23.394.865
80660 De Bulk 2-3	659.901	-58.576	601.324
80690 Danenhoef Zuid	-57	57	0
80710 Binnenhaven Elzenburg		263.177	263.177
80720 Crematorium Oss	484.337	92.277	576.614
<i>subtotaal</i>	<i>35.586.307</i>	<i>-7.087.857</i>	<i>28.498.449</i>
totaal	54.154.181	-12.784.521	41.369.665
totaal grondbedrijf	108.458.810	-11.160.672	97.298.144
Totaal grondbedrijf	108.458.810	-11.160.672	97.298.144
Heesch-west	20.220.638	660.325	20.880.962
Totaal excl. Heesch-west	88.238.173	-11.820.996	76.417.182

* Geffen Leiweg-Brempad is abusievelijk opgenomen als BIE. Dit project heeft echter nog de status van IMVA

IV. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst en verliesnemingen van projecten die per 1 januari 2019 tot de BIE-complexen behoren. De tabel laat alleen de complexen zien waar daadwerkelijk een winst- of verliesverwachting is. De verliesnemingen zijn negatieve bedragen. Voor de verliezen is een verliesvoorziening getroffen per 1-1-2020 t.l.v. de ABR.

	Gerealiseerd	prognose				
'uitvoering'-projecten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev.
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss				-262.495		
80120 Koornstraat-Begijnenstraat						
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	118.595	300.797	19.257	20.810		
80190 Centrumplan Berghem					-506.518	
80200 Talentencampus					-1.047.611	
80220 Megen Zuid			10.737			
80230 Groenstraat				-219.093		
80240 De Kolk Ravenstein		267.965	1.288	6.227		
80260 Wal Kwartier						-12.620.459
80290 De Ruwert				-245.841		
80390 Soos '66			-149.335			
80420 Spaander Straatsche Akkers	8.563	2.656				
80430 Kapelaan Nausstraat					-742.846	
80450 Schelversakker 1				-1.704.916		
81120 Centrumplan Lith				-320.928		
81150 Hooghuis Ravenstein				-1.612.620		
82110 Centrumplan Geffen		-139.282				
<i>subtotaal</i>	<i>127.158</i>	<i>432.137</i>	<i>-118.053</i>	<i>-4.338.855</i>	<i>-2.296.974</i>	<i>-12.620.459</i>
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	2.703.371	2.006.683	829.708	686.940	714.331	501.134
80330 Wilgendaal 2 Herpen	172.816	229.103	99.488	129.167	134.315	623.400
80520 Horzak-Noord	35.364	109.116	15.056			
80590 Restcomplex woningbouw	17.890	193.304				
81400 Lith Oost	68.213	16.237	12.827	14.283	11.005	3.632
81420 Liesdaal 2 en 3	-82.669	14.578	12.170	10.823	4.209	158.892
82310 Oude Baan	8.234	0				
82330 Weverstraat		0				
82340 Den Herd Geffen		59.325	89.425			
<i>subtotaal</i>	<i>2.923.219</i>	<i>2.628.346</i>	<i>1.058.675</i>	<i>841.213</i>	<i>863.860</i>	<i>1.287.058</i>
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	-82.899	408.729	2.233.162			
80630 Vorstengrafdonk	4.163.986	8.258.121	1.487.078	1.654.382	1.798.242	
80660 De Bulk 2-3	14.773	423.162	499.813			
80690 Danenhoef Zuid	114.332					
80710 Binnenhaven Elzenburg		-173.906				
80720 Crematorium Oss		-58.697				
<i>subtotaal</i>	<i>4.210.192</i>	<i>8.857.409</i>	<i>4.220.053</i>	<i>1.654.382</i>	<i>1.798.242</i>	
totaal	7.260.569	11.917.892	5.160.675	-1.843.260	365.129	-11.333.401
Totaal winstneming	€ 7.260.569	€ 12.289.777	€ 5.310.010	€ 2.522.632	€ 2.662.102	€ 1.287.058
Totaal verliesvoorziening	€ -	€ 371.885-	€ 149.335-	€ 4.365.893-	€ 2.296.974-	€ 12.620.459-

V. Totaal resultaat (eindwaarde)

Betreft de winst- en verliesneming per project. Dit betreft zowel het verleden (boekwaarde) als de toekomst.

Toelichting op genoemde waarde in het MPG 2020-2023 en de programmabegroting 2020-2023:

- 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 2020-2023 verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2020-2023.
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2020-2023 verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2020-2023

Project	Begroting	MPG	Vershil
62401 Herstructureringsplannen			
Totaal 80110 Bergoss	-5.340.202	-5.340.203	
Totaal 80120 Koornstraat Begijnenstraat	-236.393	-236.393	
Totaal 80140 Elzeneindlocatie Slowcare	868.075	820.170	-47.905
Totaal 80190 centrumplan Berghem	-5.482.902	-5.628.383	-145.481
Totaal 80200 Talentencampus	-1.047.611	-1.047.611	
Totaal 80220 Megen Zuid	-1.161.871	-1.168.858	-6.987
Totaal 80230 groenstraat haren	-1.126.952	-1.137.118	-10.166
Totaal 80240 De Kolk Ravenstein	274.303	275.480	1.177
Totaal 80260 Walkwartier	-11.755.605	-12.620.459	-864.854
Totaal 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	-245.841	-245.841	
Totaal 80390 Soos 66 Oss	-149.335	-149.335	
Totaal 80420 Spaander Straatsche Akkers	14.467	12.154	-2.313
Totaal 80450 Schelversakker 1	-1.678.248	-1.704.916	-26.668
Totaal 81120 Centrumplan Lith	-982.915	-1.024.906	-41.991
Totaal 81140 Dorpsplan Oijen	-2.013.807	-2.013.807	
Totaal 82110 Centrumplan Geffen	-3.262.338	-3.277.452	-15.114
subtotaal	-33.327.176	-34.487.479	-1.160.302

62201 Woningbouwplannen			
Totaal 80310 Piekenhoef	26.084.930	26.602.821	517.891
Totaal 80330 Wilgendaal 2 Herpen	1.736.315	1.866.519	130.204
Totaal 80520 horzak-noord	904.689	875.049	-29.639
Totaal 80590 restant complexen	522.750	513.113	-9.637
Totaal 81400 Lith Oost	184.026	134.093	-49.933
Totaal 81420 Liesdaal 2 en 3	446.159	238.193	-207.966
Totaal 82310 Oude Baan Geffen	-28.636	-28.636	
Totaal 82330 Weverstraat Geffen	-1.543.888	-1.572.200	-28.312
Totaal 82340 Den Herd Geffen	150.421	148.750	-1.671
subtotaal	28.456.765	28.777.702	320.937

62302 Industrierterreinen			
Totaal 80620 de geer oost-zuid	11.834.703	11.799.421	-35.282
Totaal 80630 vorstengrafdonk	31.529.104	31.654.901	125.796
Totaal 80660 de bulk 2-3	4.014.567	4.011.063	-3.505
Totaal 80690 Danenhoef Zuid	101.804	114.332	12.528
Totaal 80710 Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)		-173.906	-173.906
Totaal 80720 Crematorium Oss		-58.697	-58.697
subtotaal	47.480.178	47.347.114	-133.064

totale winst- en verliesneming	42.609.768	41.637.337	-972.429
---------------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------

VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)

		2019				2020			2021			2022			2023			2024
		mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand
Bedrijfsreserves																		
1	Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./..72095)	2.029.868	11.646.205,46	139.754	1.391.935,71	13.177.895	158.135	5.791.815	19.127.845	229.534	5.207.510	24.564.889	294.779	2.420.132	27.279.800	327.358	849.602	28.456.761
	1.1 Winstnemingen woningbouw	3.423.929			2.923.219			2.628.347			1.058.675			841.213			863.860	
	1.2 Winstnemingen herstructurering	32.250			127.158			571.418			31.282			27.037				
	1.3 Winstnemingen industrie	5.994.668			4.210.192			9.090.012			4.220.053			1.654.382			1.798.242	
	1.4 Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	-6.745.377			-2.374.531													
	1.5 Bijstelling reserve planeconomische risico's	1.127.069																
	1.6 Bijstelling voorziening IMVA	-385.297			-755.257			72.538			-100.000			-100.000			-100.000	
	1.7 Verkoop beheersgronden	250.720			407.529													
	1.8 Dampagne "Wonen in Oss"	-4.001			-3.620			-2.500			-2.500			-2.500			-2.500	
	1.9 Storting in de bestemmingsreserve tbv de Brede School	-1.190.000															-1.710.000	
	1.10 Ontrekking t.b.v. de realisatie van de brandweerkazerne	-443.000																
	1.11 Kosten reeds afgesloten complexen	-409																
	1.12 Koepelcomplex gronden	-18.329			-25.212													
	1.13 Directe afboeking niet verhaalbare kosten Heesch-West	-12.354			-17.544													
	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	2.029.868	11.646.205	139.754	1.391.936	13.177.895	158.135	5.791.815	19.127.845	229.534	5.207.510	24.564.889	294.779	2.420.132	27.279.800	327.358	849.602	28.456.761
Overige reserves																		
2	Reserve planeconomische risico's (0720.7722./..72133)	-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	1.000.000			1.000.000			1.000.000			1.000.000
	4.1 Storting vanuit de ABR				500.000			500.000										
	Totaal overige reserves	-1.127.069	2.042.205		500.000	2.542.205		500.000	3.042.205			3.042.205			3.042.205			3.042.205
Voorzieningen																		
5	Voorziening IMVA (0710./7710./..72156)	-1.112.908	855.269		748.895	1.604.164		-372.354	1.231.811		100.000	1.331.811		100.000	1.431.811		100.000	1.531.811
	5.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR	-1.112.908			755.257			-72.538			100.000			100.000			100.000	
	5.2 - Correctie voorziening 1-1-2019				-6.361													
	5.3 - Afboeking voorziening IMVA							-299.816										
6	Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./..72157)	9.510.913	11.141.239	222.825	4.605.047	15.969.111	319.382	1.878.115	18.166.608	363.332	-149.335	18.380.605	367.612	-4.365.893	14.382.325	287.646	-2.296.974	12.372.997
	80110 Bergoss	27.338			-4.947									-262.495				
	80190 centrumplan Berghem				159.875												-506.518	
	80200 Talentencampus	178.032			-0												-1.047.611	
	80230 groenstraat haren	57.198			148.114									-219.093				
	80260 Wal Kwartier	9.019.825			2.230.516													
	80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	215.663			11.685									-245.841				
	80390 Soos 66 Oss				-21.712						-149.335							
	80420 Spaander Straatsche Akkers				-13.114													
	80430 Kapelaan Nausstraat							700.000									-742.846	
	80450 Schelversakker 1	12.857			1.606.580									-1.704.916				
	80710 Binnenhaven Elzenburg				170.496			-173.906										
	80720 Crematorium Oss				57.546			-58.697										
	81120 Centrumplan Lith				123.457									-320.928				
	81150 Hooghuis Ravenstein							1.550.000						-1.612.620				
	82110 Centrumplan Geffen				136.551			-139.282										
7	Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7722./..72186)		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										
	Totaal voorzieningen	8.148.005	25.102.303	222.825	5.353.942	30.679.070	319.382	-11.600.033	19.398.419	363.332	-49.335	19.712.416	367.612	-4.265.893	15.814.135	287.646	-2.196.974	13.904.808
Totaal generaal Grondbedrijf		9.050.804	38.790.713	362.579	7.245.878	46.399.170	477.517	-5.308.218	41.568.469	592.866	5.158.175	47.319.510	662.391	-1.845.760	46.136.141	615.004	-1.347.371	45.403.774

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. $\pm 5\%$).

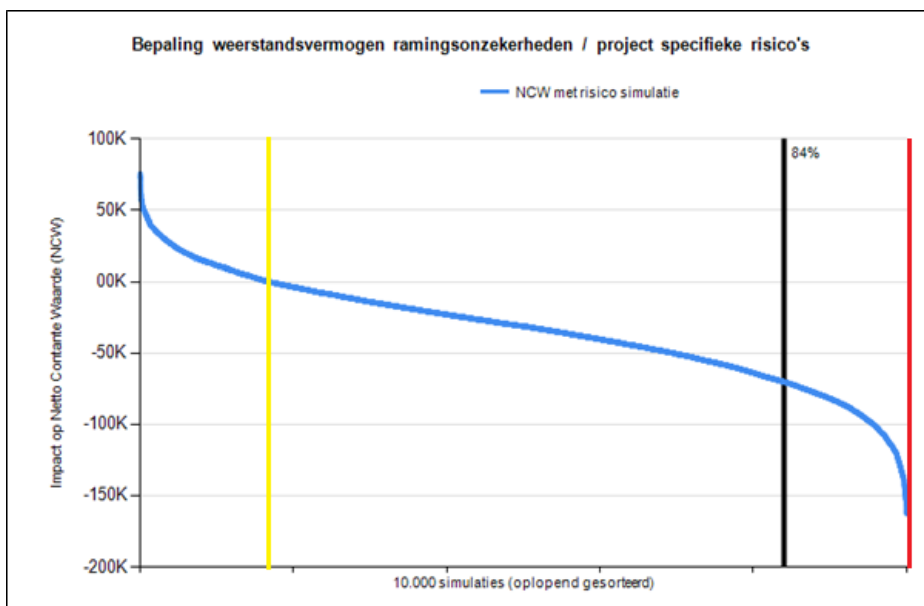
Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald (op basis van de voorschriften van het BBV) op 1,2% per jaar. Dit percentage kan in de toekomst hoger worden of wellicht nog lager.

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 doorerekend. 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	2,0%	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 volgende tabel 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 1-1-2020 (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	€ 262.495-	€ 7.819-	€ 7.819-	€ -
80120	Koornstraat Begijnenstraat	€ -	€ 115.933-	€ 115.933-	€ -
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	€ 459.459	€ 54.048	€ -	€ 54.048
80190	centrumplan Berghem	€ 506.518-	€ 243.042-	€ 243.042-	€ -
80200	Talentencampus	€ 1.047.611-	€ 806.159-	€ 806.159-	€ -
80220	Megen Zuid	€ 10.737	€ 57.759-	€ 47.022-	€ 10.737-
80230	groenstraat haren	€ 219.093-	€ 52.515-	€ 52.515-	€ -
80240	De Kolk Ravenstein	€ 275.480	€ 155.148-	€ -	€ 155.148-
80260	Wal Kwartier	€ 12.620.459-	€ 918.845-	€ 918.845-	€ -
80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum	€ 245.841-	€ 381.136-	€ 381.136-	€ -
80310	piekenhoef	€ 7.442.167	€ 396.156-	€ -	€ 396.156-
80330	Wilgendaal 2 Herpen	€ 1.388.289	€ 347.535-	€ -	€ 347.535-
80390	Soos 66 Oss	€ 149.335-	€ 13.125-	€ 13.125-	€ -
80420	Spaander Straatsche Akkers	€ 11.219	€ 12.659-	€ 1.440-	€ 11.219-
80450	Schelversakker	€ 1.704.916-	€ 126.269-	€ 126.269-	€ -
80520	horzak-noord	€ 159.536	€ 51.118-	€ -	€ 51.118-
80590	restant complexen	€ 220.831	€ 2.602-	€ -	€ 2.602-
80620	de geer oost-zuid	€ 2.558.992	€ 490.212-	€ -	€ 490.212-
80630	vorstengrafdonk	€ 17.361.809	€ 1.062.271-	€ -	€ 1.062.271-
80660	de bulk 2-3	€ 937.748	€ 128.288-	€ -	€ 128.288-
80690	Danenhoef Zuid	€ 114.334	€ 2.337-	€ -	€ 2.337-
80710	Binnenhaven Elzenburg	€ 173.906-	€ 223.000-	€ 223.000-	€ -
80720	Crematorium Oss	€ 58.697-	€ 16.622-	€ 16.622-	€ -
81120	Centrumplan Lith	€ 320.928-	€ 243.410-	€ 243.410-	€ -
81140	Dorpsplan Oijen	€ 0	€ 4.352-	€ 4.352-	€ 0-
81400	Lith Oost	€ 126.197	€ 94.100-	€ -	€ 94.100-
81420	Liesdaal 2 en 3	€ 118.003	€ 508.091-	€ 390.088-	€ 118.003-
82110	Centrumplan Geffen	€ 139.282-	€ 16.095-	€ 16.095-	€ -
82310	Oude Baan Geffen	€ 8.234	€ 1.638-	€ -	€ 1.638-
82330	Weverstraat Geffen	€ 0	€ 15.887-	€ 15.887-	€ 0-
82340	Den Herd Geffen	€ 148.750	€ 911-	€ -	€ 911-
82350	Leiweg 3 Geffen	€ 0	€ 45.796-	€ 45.796-	€ 0-
82360	Heesterseweg Geffen	€ 0	€ 93.799-	€ 93.799-	€ 0-
	<i>totaal</i>	€ 13.892.707	€ 6.580.581-	€ 3.762.353-	€ 2.818.228-

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 6,58 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 € 3,72 miljoen.
2. Het berekende risico doet zich voor in een project met een positief resultaat. Kortom als het risico zich voordoen leidt dat tot een lagere winstneming, het eindresultaat blijft echter positief. Het gaat hier om een bedrag van € 2,81 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.

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 2019, 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 bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex. Vanuit het BBV spreken we hier over een BIE.

IMVA

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

Koepelcomplexen

De bestaande stad, dus de gerealiseerde woonwijken en industrieterreinen, valt onder de koepelcomplexen. Eventuele kleine ontwikkelingen binnen de bestaande stad verantwoordt het Gemeente Oss, MPG 2020-2023

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.

Voorbeeld: bij een complex verwachten we op 31 december 2023 een winst te kunnen nemen van € 1.000. De disconteringsvoet is 2%. De netto contante waarde op 1-1-2020 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.