

MPG 2022-2025 Meerjarenprogramma Grondbedrijf en Jaarverslag 2021



3 maart 2022
afdeling vastgoedbedrijf
dienst gemeentebedrijven

Inhoudsopgave

1	Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG	2
2	Inleiding en doel rapportages grondbedrijf	5
2.1	Inhoud	5
2.2	Algemeen	5
3	Macro-economische ontwikkelingen	6
3.1	Economische situatie algemeen	6
3.2	Woningbouw	9
3.3	Bedrijventerreinen	11
3.4	Conclusies	12
4	Stand van zaken grondbedrijf en ABR	13
4.1	Projectenoverzicht	13
4.2	Parameters	13
4.3	Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR)	14
4.4	Huidige stand ABR & prognose	14
4.5	Het jaar 2021: verschillen tussen Najaarsbericht en MPG	15
4.6	Winst- en verliesnemingen	16
4.7	Geïnvesteed vermogen/boekwaarde	18
5	Risicomanagement	20
5.1	Kosten IMVA	21
5.2	Reserves	21
5.3	Voorzieningen	23
5.4	Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen	23
6	Grondbedrijf naar de toekomst	25
6.1	Conclusie MPG	25
6.2	Stikstof en PFAS	26
6.3	Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen	26
6.4	Grondprijsbeleid en nota kostenverhaal	27
	Bijlage I Cijfers op projectniveau	28
I.	Details verkopen – woningbouw	28
II.	Details verkopen - industrie	29
III.	Boekwaarden complexen	29
IV.	Winst- en verliesnemingen	31
V.	Totaalresultaat (eindwaarde)	32
VI.	Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)	33
	Bijlage II Risicomanagement	34
	Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst	37

1

Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG

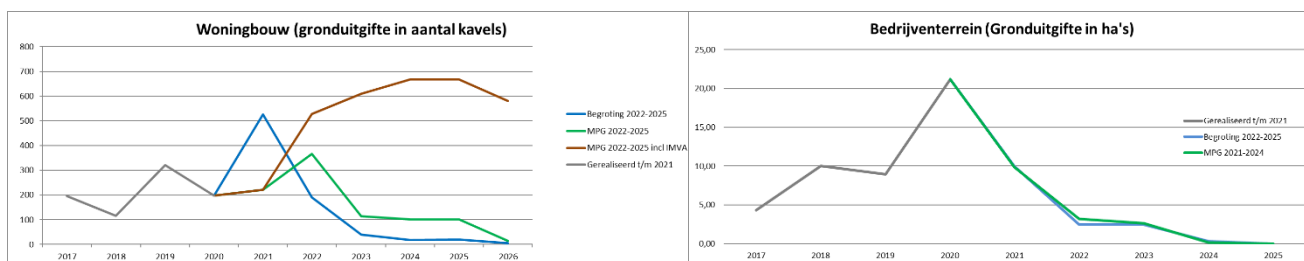


1 Factsheet grondbedrijf / samenvatting MPG

Van krimp naar groei (Hoofdstuk 3.1)

De Nederlandse economie heeft in 2020 vanwege het coronavirus en de bijbehorende maatregelen een flinke klap te verduren gekregen. Zo kromp de economie in het tweede kwartaal van 2020 met 8,5 procent. Vanaf het derde kwartaal begon de economie te herstellen. Dit herstel heeft zich doorgezet in 2021. Zo is het bbp eind 2021 6,5% groter ten opzichte van eind 2020. Verder is in 2021 het producentenvertrouwen toegenomen. Het consumentenvertrouwen daarentegen is begin 2021 toegenomen, maar na het tweede kwartaal weer sterk afgenomen.

Vertraging in de uitgifte zorgt voor krimp in de verkoop van woningkavels, de verkoop van bedrijfskavels verloopt wel volgens de prognose (Hoofdstuk 3.2 en 3.3)



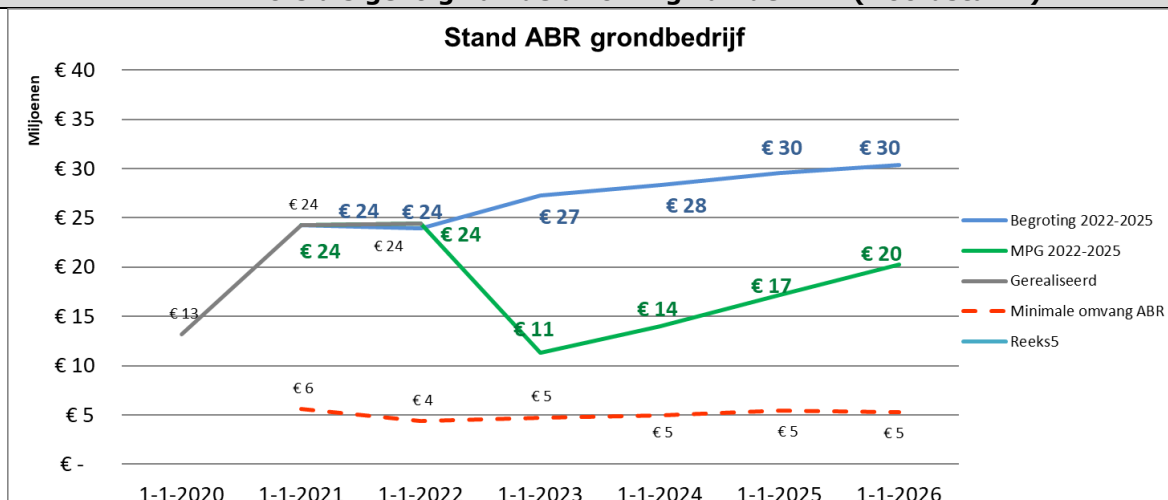
Woningbouw:

In 2021 zijn er 222 kavels verkocht. Fors lager dan de verwachting van 526 die tijdens het Najaarsbericht is voorspeld. Deze daling wordt veroorzaakt door een vertraging in uitgaven van aantal projecten, zoals Talentencampus, Walkwartier en Kapelaan nausstraat. Deze verkopen worden in 2022 verwacht waardoor een stijging in verwachte verkopen zichtbaar is. Na 2022 loopt het aantal verkopen in de huidige plannen terug. Als de voorbereidingsprojecten (IMVA's) worden meegenomen zal er een minder sterke daling plaatsvinden.

Bedrijventerreinen:

Het aantal beschikbare bedrijfskavels loopt de komende jaren flink terug en daarbij ook het aantal te verwachten verkopen. Voor 2022 wordt een afzet van 3,23 ha voorzien. Waarna er vanaf 2025 geen te verkopen bedrijfskavels meer zijn. Op (middel)lange termijn zal er dan ook een tekort ontstaan naar (kleinschalige) bedrijfskavels. Momenteel zijn er geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren. De komende jaren is er nog wel ruimte op het regionale bedrijventerrein Heesch West.

De algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR) daalt in 2023 fors als gevolg van de afroaming van de ABR (Hoofdstuk 4)



De groene lijn in voorgaande grafiek geeft vanaf 2023 een stijging van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) weer. De daling van de ABR in 2022 komt door de afroming van € 18,2 miljoen in 2022. Bij vaststelling van de programmabegroting 2022-2025 is besloten om de ABR af te romen:

- € 5,1 miljoen naar reserve strategische aankopen
- € 10 miljoen reserve binnenstedelijke transformatie
- € 3,074 miljoen reserve bovenwijkse voorzieningen

Naar verwachting neemt de stand van de ABR vanaf 2023 weer toe naar € 20,3 miljoen op 1-1-2026. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 4,4 miljoen per 1-1-2022 naar € 5,3 miljoen per 1-1-2026. Hierdoor blijft er de komende jaren financiële ruimte om af te romen.

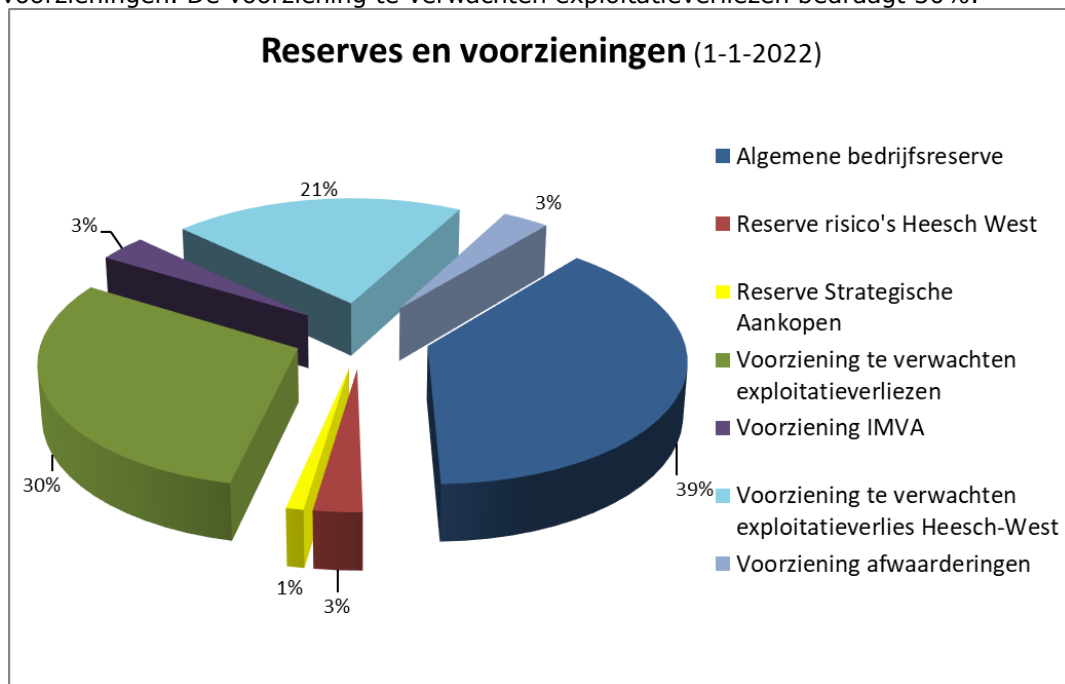
Het verschil tussen de verwachte stand van de ABR en de benodigde risicobuffer geeft een prognose van de (maximaal) mogelijke afroming. Voor de komende jaren worden deze berekend op:

1-1-2023: € 6,5 miljoen
 1-1-2024: € 2,5 miljoen
 1-1-2025: € 2,6 miljoen
 1-1-2026: € 3,2 miljoen

Of de totale afroming ook daadwerkelijk plaats gaat vinden, wordt in een later stadium bepaald. Dit zal als integrale afweging bij het opstellen van de nieuwe programmabegroting geschieden.

Reserves en Voorzieningen (Hoofdstuk 5)

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 63,27 mln. aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2022). 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 24% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De ABR maakt 39% uit van alle reserves en voorzieningen. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 30%.



Grondbedrijf naar de toekomst toe (Hoofdstuk 6)

Het grondbedrijf heeft in 2021 minder kavels ten behoeve van woningbouw uitgegeven dan voorafgaand geraamd (222 ten opzichte van 526). Het verschil wordt verklaard doordat in de projecten Kapelaan Nausstraat, Talentencampus en het Walkwartier nog geen uitgaven zijn geweest. Naar verwachting worden deze gronden in 2022 getransporteerd. Mede hierdoor wordt er in 2022 een hogere uitgifte verwacht dan was begroot bij het najaarsbericht. Na 2022 dalen de uitgaven binnen de vastgestelde grondexploitaties.

Voor bedrijfsgronden zien we dat de huidige Portefeuille opraakt. De vraag naar bedrijfskavels is echter nog altijd hoog is. Vanaf 2025 moet nee worden verkocht. Dit komt omdat de projecten Vorstengrafdonk en de Geer bijna afgerond zijn.

Tot 2026 kan er naar verwachting nog € 14,8 miljoen vrijvallen vanuit de ABR.

De gemeente realiseert zich dat er de komende jaren een belangrijke opgaven te wachten staat. Zo wil de gemeente voldoen aan de nog altijd hoge vraag naar woningen en industrieterreinen. Tevens heeft de gemeente als ambitie om te groeien naar een robuuste '100.000-plus' gemeente. Om deze ambities te realiseren zal een opschaling in de jaarlijkse uitgiften/ realisatie plaats moeten vinden. Om deze reden heeft de gemeenteraad in 2020 de taskforce woningbouw en bedrijventerreinen in het leven geroepen. Het doel hiervan is dat de gemeente kan onderzoeken hoe de gemeente kan groeien naar een uitgifte van circa 600 woningen per jaar. Waarbij rekening wordt gehouden met de Osse identiteit en de inpassing in het Osse landschap. Momenteel wordt er druk gewerkt aan de IMVA's Oss west en stationskwartier Ravenstein.

In december heeft de raad de nieuwe nota grondbeleid en grondprijsbeleid samen met de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit betekent dat er vanaf nu fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen gaan plaatsvinden. De fondsafdrachten lopen via de ABR. Verder werken we nu met een vaste grondprijs.

Beslispunten MPG 2022-2025

1. Vaststellen van de het MPG 2022-2025;
2. Vaststellen van de parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties:

Parameters MPG	2022	2023	2024	2025 en verder
Rente	1,16%	1,16%	1,16%	1,16%
Kostenstijging	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging industrie	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%
Opbrengstenstijging overig	3,0%	2,0%	2,0%	1,5%

3. Vast te stellen dat fondsafdrachten vanwege de nota kostenverhaal vanuit de grondexploitatieprojecten in de reserve bovenwijkse voorzieningen worden gestort via de ABR

2

Inleiding en doel rapportages grondbedrijf



2 Inleiding en doel rapportages grondbedrijf

Het grondbedrijf informeert het gemeentebestuur twee keer per jaar. Dit doen we met het 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 verwijzen we ook naar de paragraaf grondbeleid. De paragraaf grondbeleid is verplicht in 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 (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 2022-2025 en we vergelijken ze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het Najaarsbericht 2021 (als onderdeel van de programmabegroting 2022-2025). Het MPG 2022-2025 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 Macro-economische ontwikkelingen

3.1 Economische situatie algemeen

Gegevens NEPROM, Rabobank, DTZ-Zadelhof, NVM, CBS en CPB – januari/maart 2021. Informatie achterhaald via internet.

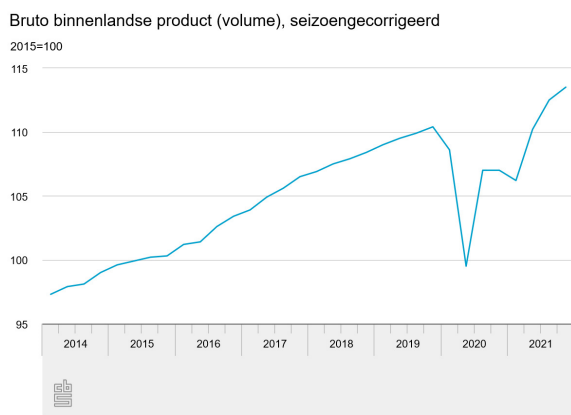
Van krimp naar groei

De Nederlandse economie heeft in 2020 vanwege het coronavirus en de bijbehorende maatregelen een flinke klap te verduren gekregen. Zo kromp de economie in het tweede kwartaal van 2020 met 8,5 procent (een krimp die nog nooit eerder was gemeten door het CBS). Deze krimp was niet alleen zichtbaar in Nederland, maar internationaal was eenzelfde trend zichtbaar. Gedurende deze periode was er dan ook een sterke daling zichtbaar in het consumenten- en producentenvertrouwen (CBS, 2021).

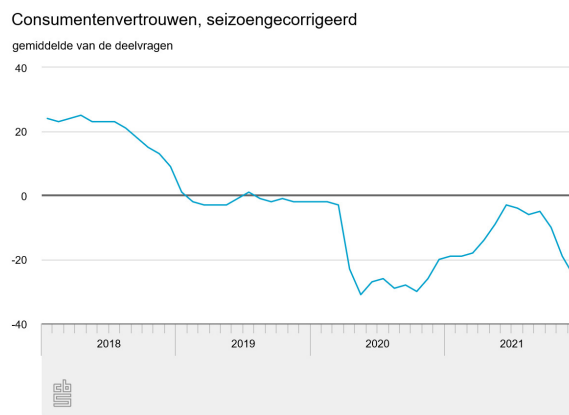
Vanaf het derde kwartaal 2020 is echter een tegenovergesteld beeld zichtbaar. Door steun vanuit de overheid, versoepeling van coronamaatregelen en een toename van het handelssaldo en investeringen trok de economie sterk aan. Door de versoepeling van de coronamaatregelen zijn consumenten meer gaan besteden, dit is ook zichtbaar in de stijging van het consumenten- en producentenvertrouwen. Deze trend zet zich door in het tweede kwartaal van 2021. Het consumentenvertrouwen neemt na het tweede kwartaal van 2021 af, dit heeft onder andere te maken met de stijgende prijzen en de nieuwe lockdown (CBS, 2021).

Het bbp is eind 2021 6,5% groter ten opzichte van eind 2020. Dit is een sterke groei, dit is het gevolg van de sterke krimp een jaar eerder. We zien dan ook dat de economie herstellende is en dat het bbp nu zelfs hoger is dan voor corona. Het bbp is in het vierde kwartaal met 0,9 % gegroeid ten opzichte van een kwartaal eerder. Deze groei is kleiner dan de groei van de eerdere kwartalen, dit komt door de lockdown die in december 2021 is ingevoerd. De groei van het bbp is vooral te danken aan de stijging van investeringen en het handelsaldo. Verder nam ook de overheidsconsumptie toe (CBS, 2021).

Door de versoepeling van de coronamaatregelen stijgt de bedrijvigheid en komen verschillende vormen van werkgelegenheid weer op gang. Het vertrouwen in de economie stijgt en dit is terug te zien in de dalende trend van de werkloosheid in Nederland. Zo telde de werkloze beroepsbevolking in het vierde kwartaal van 2020 nog circa 490 duizend mensen en is dit in het vierde kwartaal van 2021 afgenomen tot 370 duizend mensen (CBS, 2021). Deze sterke daling zorgt voor spanning op de arbeidsmarkt, waardoor er momenteel meer vacatures zijn dan werklozen. Zo stonden er in het vierde kwartaal 105 vacatures open tegenover elke 100 werklozen (CBS, 2021). Als kanttekening moet hierbij wel worden gezegd dat in 2021 de groep werklozen die langer dan één jaar werkloos is, is gestegen ten opzichte van het zelfde kwartaal in 2020.



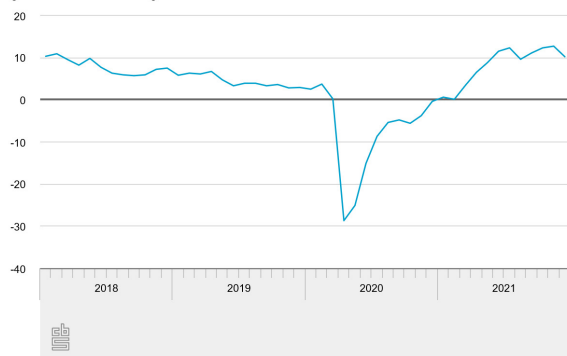
Afkomstig uit: (CBS, 2021)



Afkomstig uit: (CBS, 2021)

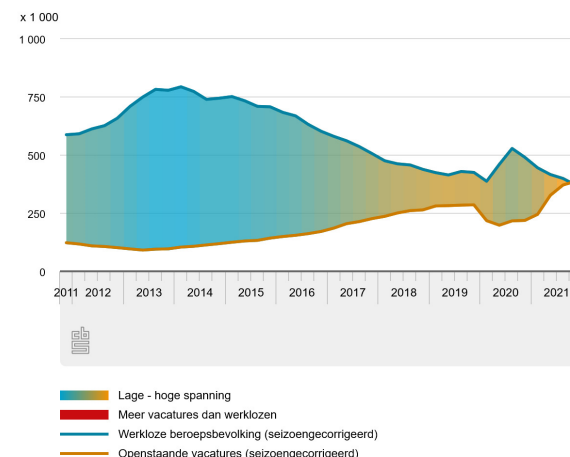
Producentenvertrouwen industrie (seizoengecorrigeerd)

gemiddelde van de deelvragen



Afkomstig uit: (CBS, 2021)

Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd)



Afkomstig uit: (CBS, 2021)

Vastgoedmarkt

Ondanks de coronapandemie is de woningmarkt nog steeds booming en stond de woningmarkt ook in 2021 onder druk. Belangrijke oorzaken zijn de historisch lage rentestand, het structureel te kort aan woningen en de toenemende concurrentie doordat (particuliere) investeerders (wereldwijd) de woningmarkt betreden (Hypotheker, 2021). Er zijn in het vierde kwartaal van 2021 ruim 35.000 woningen verkocht, dit is 23% minder dan een jaar eerder. Een belangrijke reden hiervoor is het dalende aanbod van koopwoningen. Tussen september en december stonden er slechts 15.600 woningen te koop. Door de schaarste stijgen de huizenprijzen. De prijzen stegen in 2021 met 20,7% (Hypotheker, 2021).

Tevens hoeven starters (jonger dan 35 jaar) per 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting meer te betalen bij de aankoop van woning. Dit in combinatie met historisch lage hypotheekrente (waardoor mensen meer kunnen lenen) en de versoepeling van de hypotheekregels. Zo telt in 2021 het tweede inkomen tot 90% mee in het bepalen van de maximale hypotheek, ten opzichte van 70% in 2019 (Hypotheekadviseur.nl, 2021). In theorie zouden deze maatregelen ervoor moeten zorgen dat er meer financiële ruimte ontstaat om een woning te kunnen kopen. In de praktijk zien we echter dat door de krapte op de woningmarkt de huizenprijzen nog steeds sterk stijgen en dat zowel de afschaffing van overdrachtsbelasting (voor starters) en de historisch lage rentestand hieraan bijdragen.

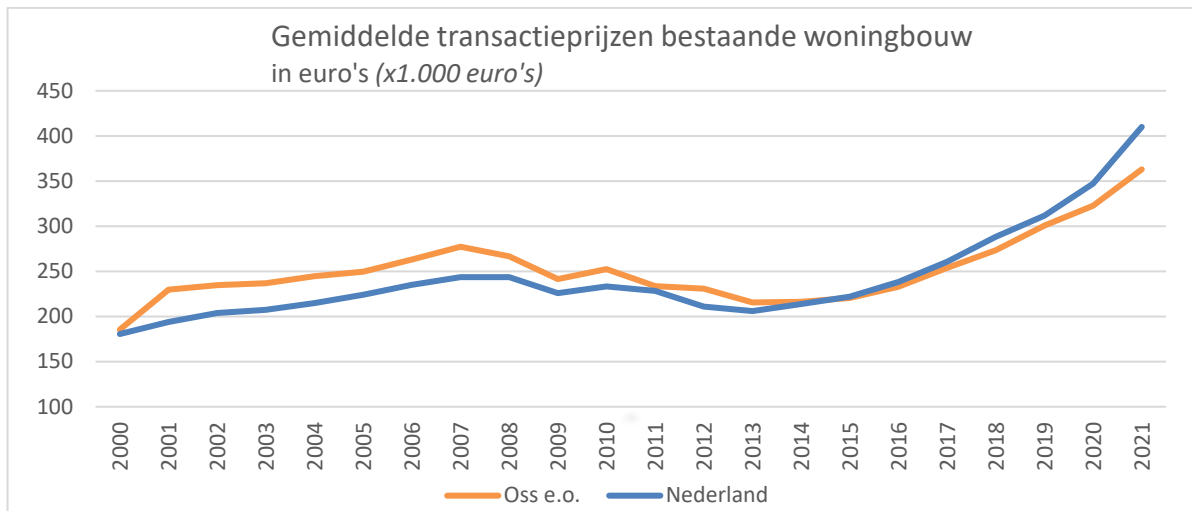
Gemiddelde hypotheekrentestand



Afkomstig uit: (Homefinance, 2021)

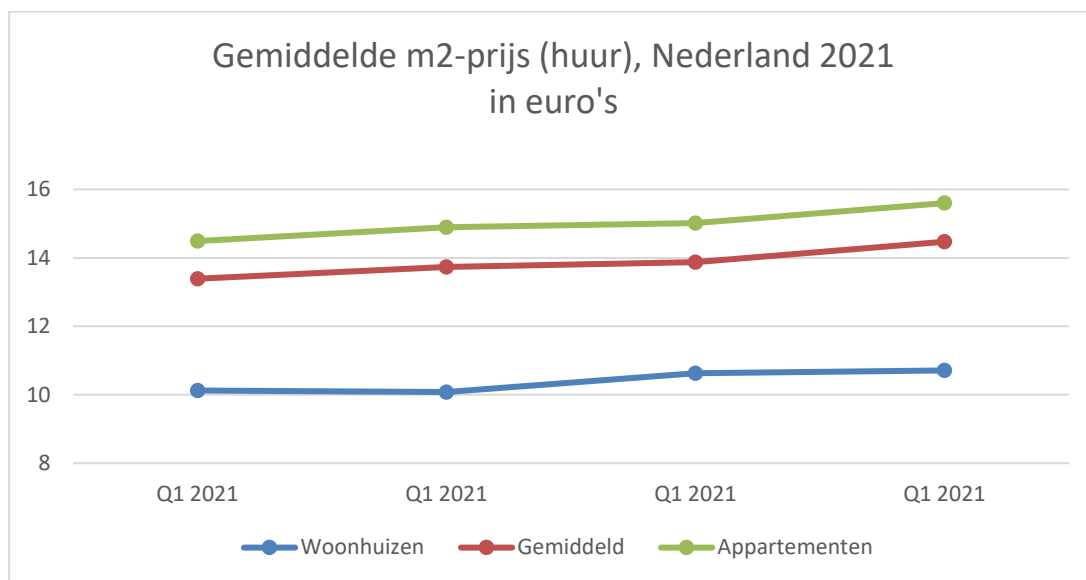
Doordat de woningmarkt zo sterk onder druk staat, zien we dat de huizenprijzen in heel Nederland sterk toenemen en dat de financiële ruimte die wordt gecreëerd door bijvoorbeeld de afschaffing van de overdrachtsbelasting worden ingezet om te overbieden op de vraagprijs. De woningmarkt is zelfs zo krap,

dat overbieden de nieuwe norm is geworden (RTL Nieuws, 2021). Als we kijken naar de prijsstijging van de afgelopen jaren, volgt de prijsstijging in de gemeente Oss de landelijke trend.



Afkomstig uit: (NVM, 2021)

Niet alleen de prijzen van woningen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen, maar ook de gemiddelde huurprijs per m² zijn de afgelopen jaren gestegen. Dit betekent echter niet dat dat de huurprijs per woning (veel) duurder is geworden. De huurprijs per woning is relatief stabiel gebleven, wel is een trend zichtbaar waarbij woningen kleiner worden en hierdoor dus de prijs per m² stijgt.



Afkomstig uit: (NVM & VGM, 2021)

3.2 Woningbouw

Verkopen binnen de gemeentelijke plannen

In 2021 hebben we 304 minder bouwkavels verkocht dan waarvan bij het Najaarsbericht is uitgegaan. Dit komt onder andere omdat bij de projecten Walkwartier, Talentencampus en Kapelaan Nausstraat nog geen verkoop heeft plaatsgevonden. Het Walkwartier is een jaar uitgesteld. Kapelaan Nausstraat wordt begin 2022 verkocht en bij Talentencampus zijn onderhandelingen gaande. Verder is te zien dat bij Oijense Zij er nog een aantal verkopen moeten plaatsvinden. Deze verkopen vinden in 2022 plaats. In totaal zijn er in 2021 222 bouwkavels verkocht, in plaats van 526 wat begroot was bij het Najaarsbericht 2021.

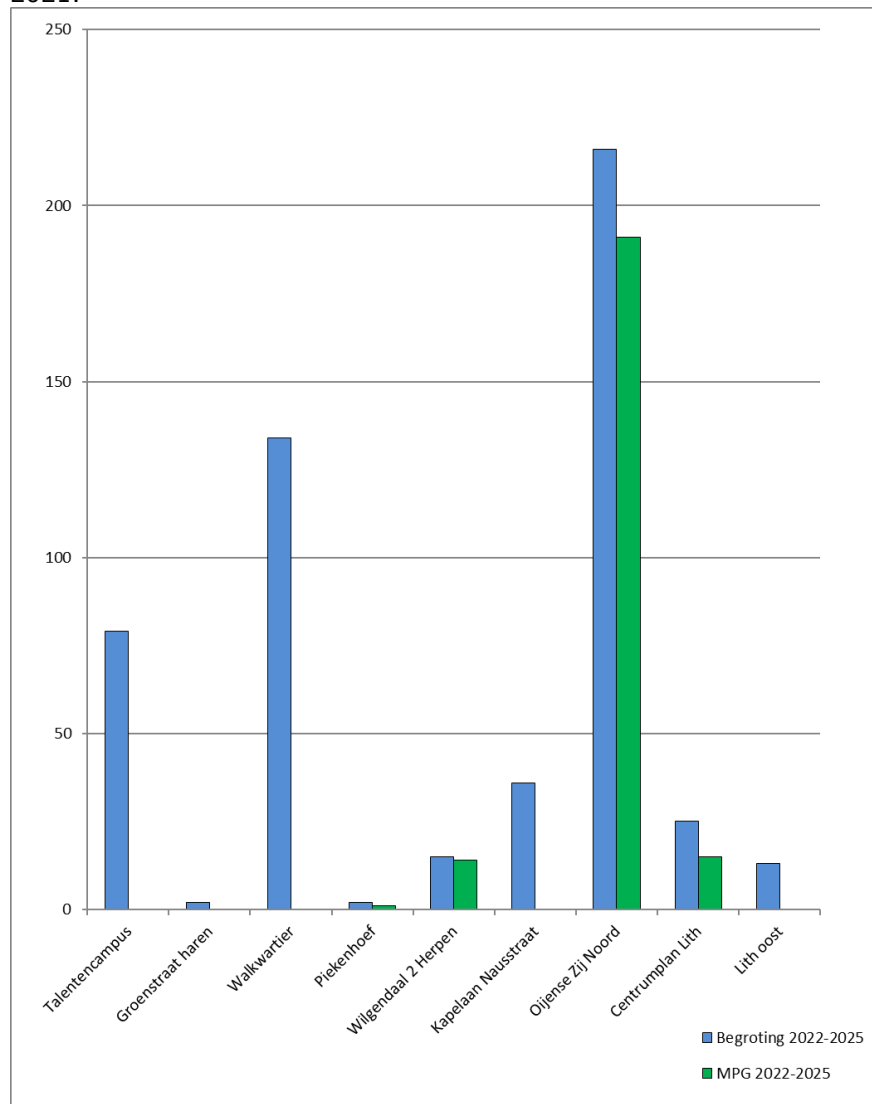


Fig. werkelijke verkoop bouwkavels in 2021 verschil t.o.v. het Begroting 2022-2025

Als gevolg van de verbeterde woningmarkt werd de afgelopen jaren een piek in de verkopen voorspeld. Deze piek zou worden bereikt in 2019 t/m 2021 (bij gelijkblijvende marktomstandigheden). In navolgende tabel zien we dat de verwachte piek voor 2021 niet is behaald. Naar verwachting worden deze kavels in 2022 uitgegeven. Hierdoor is een stijging te zien in het aantal verwachte uitgaven in 2022. Na 2022 zal het aantal geplande kavels die de gemeente uitgeeft gaan dalen. Dit komt omdat veel van de huidige GREXen opdrogen. Daartegenover staat wel het feit dat de gemeente al druk bezig is met het voorbereiden van nieuwe woningbouwprojecten, zoals stationskwartier Ravenstein en Oss west. Zie daarvoor de aparte regel in de navolgende tabel 'MPG 2022-2025 incl. IMVA'. Het betreft hier de voorbereiding voor projecten die naar de toekomst toe (waarschijnlijk) in exploitatie worden genomen. Als we naar deze lijn kijken, zien we een flinke stijging ten opzichte van verwachte kavelverkoppen. Als deze fictieve productie allemaal doorgaat wordt het streefgetal van circa. 600 in 2023 gehaald. Het gaat hierbij echter om zachte plannen waarvan de raad nog geen grondexploitatie heeft vastgesteld. Zoals in de grafiek te zien droogt het aantal te verkopen bouwkavels de komende jaren snel op, als de IMVA projecten niet meegenomen worden.

Woningbouw Gronduitgifte in aantal kavels

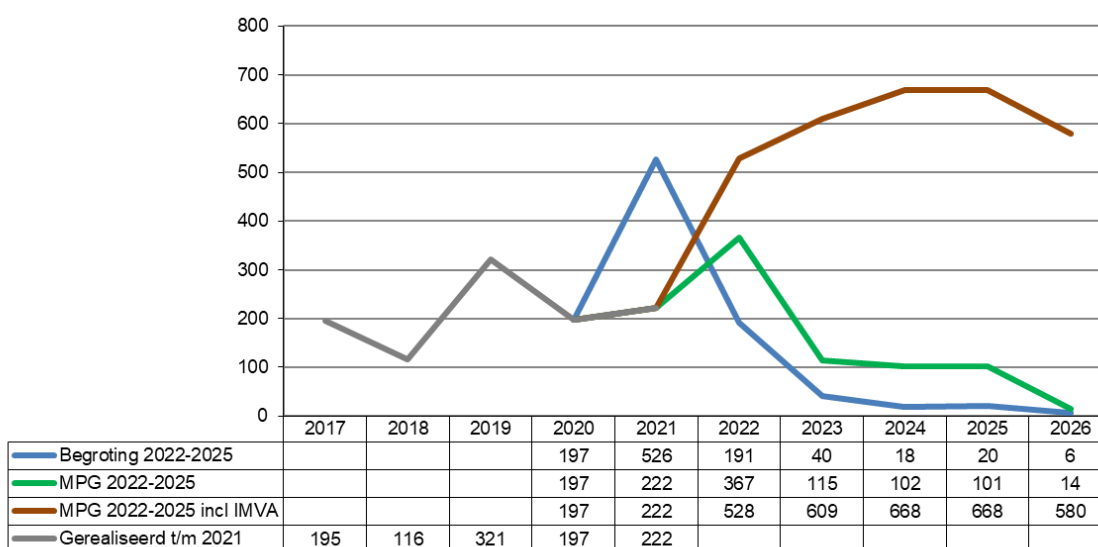


Fig. totale verkoop bouw kavels naar de toekomst toe

Er zijn een aantal IMVA projecten die grote invloed hebben op het aantal bouw kavels na 2021. Dit zijn onder andere Oss west met een verwachting van 3.000 bouw kavels, met een uitgifte van 200 bouw kavels per jaar vanaf 2023. Raadhuislaan zuid met 420 bouw kavels. Belastingkantoor met 120 bouw kavels en Stationskwartier Ravenstein met een verwachting van 265 bouw kavels. Verder is in de grafiek te zien dat het MPG 2022-2025 hoger ligt met de uitgifte van bouw kavels ten opzichte van het Najaarbericht 2021 (begroting 2022-2025). Dit komt omdat het project 't Veld Geffen nu een BIE is. Deze grondexploitatie is in december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarom is er ten opzichte van de blauwe lijn van het Najaarsbericht een verschil.

3.3 Bedrijventerreinen

Verkopen bedrijventerrein gemeente Oss

De landelijke trend voor nieuwbouwplekken voor de logistieke sector zien we ook terug bij de verkoop van de Osse bedrijventerreinen. Op bijna alle percelen in Vorstengrafdonk ligt een optie of zijn afgelopen jaar getransporteerd. De verwachte verkoop van bedrijfskavels in 2021 is grotendeels uitgekomen, zoals in de grafiek hieronder te zien is. De verkoop van Crematorium Oss heeft wat vertraging opgelopen, maar naar verwachting zal deze verkoop in 2022 plaatsvinden. Bij Piekenhoef zijn er zelfs meer kavels uitgegeven dan er begroot waren bij het Najaarsbericht.

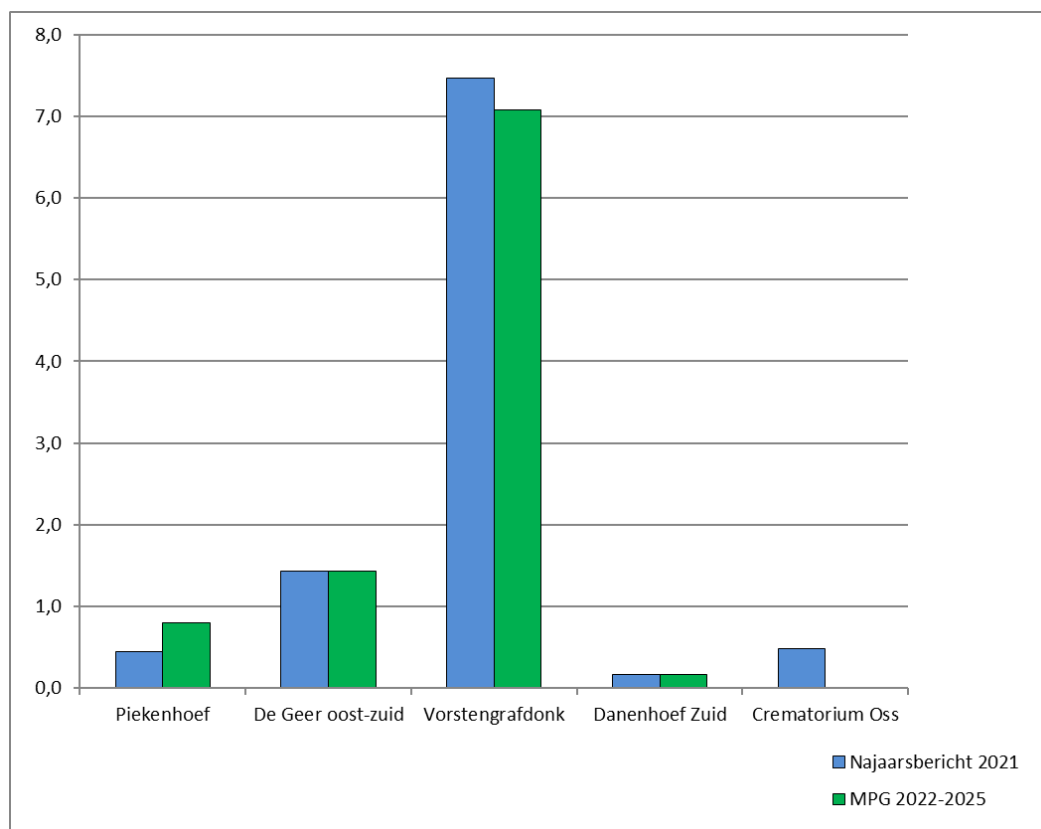


Fig. werkelijke verkoop bedrijfskavels (in m2) in 2021, verschil t.o.v. de Begroting

Het aantal beschikbare bedrijfskavels loopt de komende jaren flink terug en daarbij ook het aantal te verwachten verkopen. Voor 2022 wordt een afzet van 3,23 ha voorzien. Waarna er vanaf 2025 geen te verkopen bedrijfskavels meer zijn. Op (middel)lange termijn zal er dan ook een tekort ontstaan aan (kleinschalige) bedrijfskavels. Momenteel zijn er geen gemeentelijke plannen om deze dalende lijn te stabiliseren.

In de onderstaande tabel geven we inzicht in het verloop van de totale uitgifte van bouwgrond voor bedrijven (in hectares) in Oss voor de komende jaren. De planning voor de verkoop van bedrijventerreinen is aangepast ten opzichte van het Najaarsbericht 2021. Er zijn wat kleine verschillen ten opzichte van het Najaarsbericht. Dit komt omdat het aantal uitgeefbare vierkante meters die begroot stonden niet helemaal klopte met de werkelijkheid. In de grafiek is te zien dat de voorraden dreigen op te raken en dat op termijn nee verkocht moet worden. Als de gemeente aan de vraag van de markt wil blijven voldoen is het van belang om nieuwe projecten voor bedrijventerreinen op te starten.

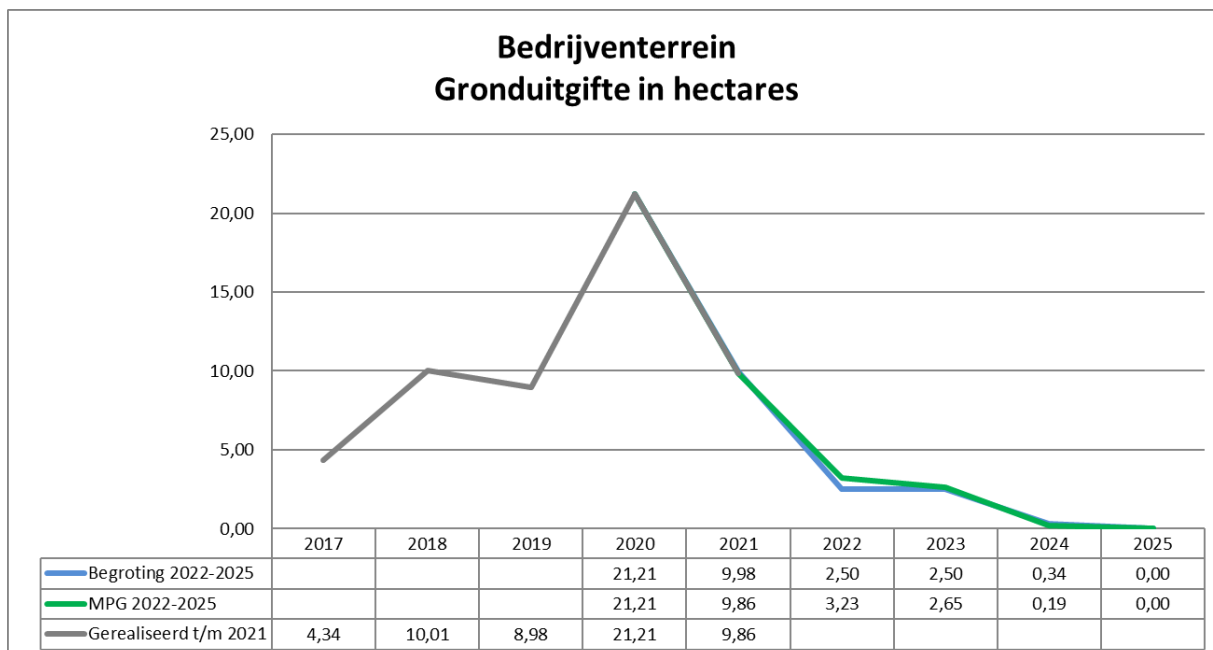


Fig. totale verkoop bedrijfskavels (in ha) naar de toekomst toe

3.4 Conclusies

Conclusies woningbouw

- De verwachte uitgifte van bouw kavels voor woningen is in 2021 niet behaald, maar deze uitgifte wordt wel in 2022 verwacht. Met een uitgifte van 222 kavels liggen we nog steeds boven het langjarige gemiddelde van 150 woningen.
- Na 2022 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. En zal voorts verdere investeringen in locaties noodzakelijk zijn. Momenteel is de gemeente al bezig met de voorbereiding van enkele plannen, zoals Oss west Stationskwartier Ravenstein en Raadhuislaan Zuid. Als de IMVA's worden meegenomen worden zullen de uitgiftencijfers ruimschoots boven het jarenlange gemiddelde uit komen. Het streven is om een uitgifte van 600 woningen per jaar te hebben.

Conclusies bedrijfsgrond

- In 2018 tot en met 2021 heeft de gemeente Oss een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfskavels. Na 2021 lopen de verkopen van bedrijfskavels aanzienlijk terug. Met uiteindelijk tot gevolg dat er in 2025 geen bedrijfskavels meer te koop zijn. Deze terugname in uitgiften heeft te maken met de afronding van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en de Geer Oost-Zuid. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zal dus op korte termijn "nee" moeten worden verkocht en zal met name in regionaal 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. Indien alles voorspoedig verloopt hopen we daar in 2023 de eerste gronduitgiften te doen. De uitgifte van de eerste 50 ha wordt voorzien in de jaren 2023 tot en met 2030.

4

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



4 Stand van zaken grondbedrijf en ABR

4.1 Projectenoverzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende complexen binnen het grondbedrijf en de wijzigingen ten opzichte van het Najaarsbericht 2021. De voorbereidingskosten voor nieuwe projecten (IMVA) en strategische aankopen zijn hierin ook meegenomen omdat het grondbedrijf belast is met de projectvoering.

Eind 2021 is het project uitbreiding 't Veld Geffen een BIE geworden. Een ander verschil ten opzichte van het najaarsbericht is dat herontwikkeling Gemeentehuis Geffen is afgesloten als IMVA. Dit project is afgeboekt en wordt geen BIE. In onderstaande tabel is te zien dat een aantal projecten afgesloten worden in 2021. Het gaat om de volgende projecten: Spaander Straatsche Akkers, Centrumplan Geffen, Restant complexen, Oude Baan Geffen, De bulk 2-3 en Danenhoef Zuid.

In de fase voor de vaststelling van de grondexploitatie worden voorbereidingskosten gemaakt. Om deze kosten te dekken, openen we een voorbereidingskrediet (IMVA). Binnen het grondbedrijf werken we momenteel aan 10 projecten met de status IMVA. Daarnaast werken we ook aan het regionale bedrijventerrein Heesch West. Hiervoor is een Gemeenschappelijke Regeling aangegaan met de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch. Heesch West laten we hier verder buiten beschouwing. Alle andere projecten zijn bekend bij de gemeenteraad en in eerdere besluiten reeds aan de raad voorgelegd.

	61905 IMVA - herstructurering	61905 IMVA - woningbouw	61905 IMVA - industrieterreinen
IMVA	80260 Walkwartier, locatie TBL 80410 Schaepskooi 80440 Voormalig belastingkantoor 80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid 81150 Hooghuis Ravenstein 81160 Vidi Reo	80540 Het Brand Oss 80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen 80560 Oss west 81460 Stationskwartier Ravenstein	80680 Heesch-West

	62401 herstructureringsplannen	eindjaar	62201 woningbouwcomplexen	eindjaar	62302 industrieterreinen	eindjaar
BIE	80110 Bergoss 80120 Koornstraat Begijnenstraat 80140 Elzenindlocatie Slowcare 80190 centrumplan Berghem 80200 Talentencampus 80220 Megen Zuid 80230 groenstraat haren 80240 De Kolk Ravenstein 80260 Walkwartier 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruw 80390 Soos 66 Oss 80420 Spaander Straatsche Akkers 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vast 80450 Schelversakker 1 81120 Centrumplan Lith 81140 Dorpsplan Oijen 82110 Centrumplan Geffen	2022 2024 2023 2023 2024 2022 2022 2022 2024 2023 2022 2021 2023 2022 2022 2021	80310 piekenhoef 80330 Wilgendaal 2 Herpen 80520 horzak-noord 80530 Oijense Zij 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 82370 Uitbreiding t'Veld Geffen	2024 2028 2022 2025 2021 2024 2033 2021 2022 2022 2022 2026	80620 de geer oost-zuid 80630 vorstengrafdonk 80660 de bulk 2-3 80690 Danenhoef Zuid 80710 Binnenhaven Elzenburg 80720 Crematorium Oss	2022 2023 2021 2021 2022 2022

Wijzigingen tov najaarsbericht 2021	
82370 Uitbreiding t'Veld Geffen	van IMVA naar BIE
82120 Herontwikkeling Gemeentehuis Geffen	IMVA afgesloten

4.2 Parameters

Bij het doorrekenen van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters. Naast de standaard parameters zoals in de tabel hieronder aangegeven, zijn er bij enkele projecten project specifieke afwijkingen op basis van contracten.

Parameters MPG	2022	2023	2024	2025 en verder
Rente	1,16%	1,16%	1,16%	1,16%
Kostenstijging	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging industrie	2,0%	2,0%	2,0%	1,0%
Opbrengstenstijging overig	3,0%	2,0%	2,0%	1,5%

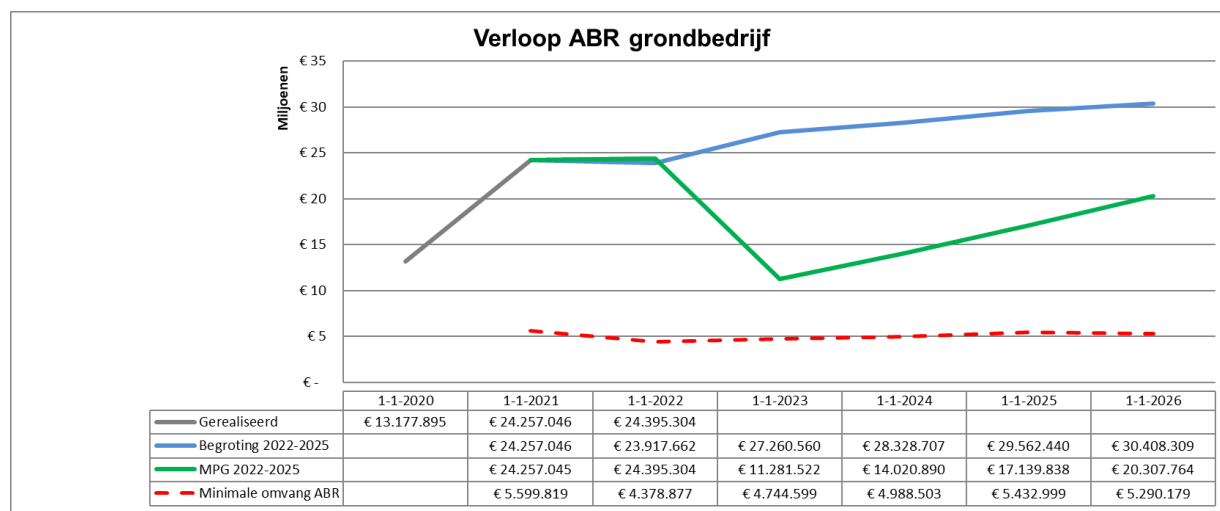
De rekenrente is bij de jaarrekening over 2021 nacalculatorisch bepaald op 1,05%. Voor 2022 en verder blijft de rente op 1,16%. De rente blijft naar verwachting ook de komende jaren laag. De rente is gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Voor de verdisconteringsvoet wordt volgens de aanbevelingen van de commissie BBV 2% gehanteerd.

Voor de percentages van de kostenstijging en opbrengstenstijging hebben we gebruik gemaakt van de cijfers van Metafoor. Metafoor heeft voor het bepalen van de parameters veel externe rapporten geraadpleegd. Ten aanzien van de gehanteerde parameters voor de grondexploitaties zijn er naast COVID veel belangrijke marktontwikkelingen te noemen. Ten opzichte van de begroting zijn er veel ontwikkelingen geweest in de woningmarkt, lokaal en internationaal die de prijzen en inflatie hebben doen toenemen. De daarvan afgeleide grondprijsstijgingen in Oss zijn gemiddeld voor het landelijk beeld.

Het landelijk beeld wordt goed weergegeven in de kwartaalrapportages van het bureau Metafoor, welke de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, aannemersmarkt en financiële markten goed volgt. Het betreft hier inzichten op basis van marktanalyse van eind 2021 begin 2022. Door recente ontwikkeling in Oekraïne valt niet uit te sluiten dat de parameters in het najaarsbericht 2022 zullen moeten worden bijgesteld.

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 2022 bedraagt de stand van de ABR € 24,4 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 1-1-2022 € 0,5 mln. hoger. Door de afroaming van € 18,2 miljoen in 2022 neemt de ABR in beginsel sterk af. Rekening houdende met de afroaming 2022 bedraagt de ABR per 1 januari 2023 naar verwachting € 11,3 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk weer naar € 20,3 miljoen op 1 januari 2026. De minimale omvang van de ABR loopt op van € 4,4 miljoen per 1-1-2022 naar € 5,3 miljoen per 1-1-2026. Hierdoor blijft het de komende jaren mogelijk om een deel af te romen.

Afroaming ABR in 2022: € 18,2 mln.

In de Programmabegroting 2022-2025 is besloten om de ABR in 2022 met € 18,2 mln. af te romen. Dit o.a. om toekomstige binnenstedelijke transformaties mogelijk te maken en verder invulling te kunnen geven aan de Taskforce versnelling woningbouw. Op grond hiervan wordt:

- € 5,1 miljoen gestort en de reserve strategische aankopen;
- € 10 miljoen gestort in reserve binnen stedelijke transformatie
- € 3,074 miljoen in reserve bovenwijkse voorzieningen (infrastructurele ontwikkelingen).

Mogelijk verwachte afroaming 2022 en verder

Op basis van de huidige prognoses is een afroaming van circa € 14,8 miljoen mogelijk in 2023 tot en met 2026.

- 2023 € 6,5 mln.
- 2024 € 2,5 mln.
- 2025 € 2,6 mln.
- 2026 € 3,2 mln.

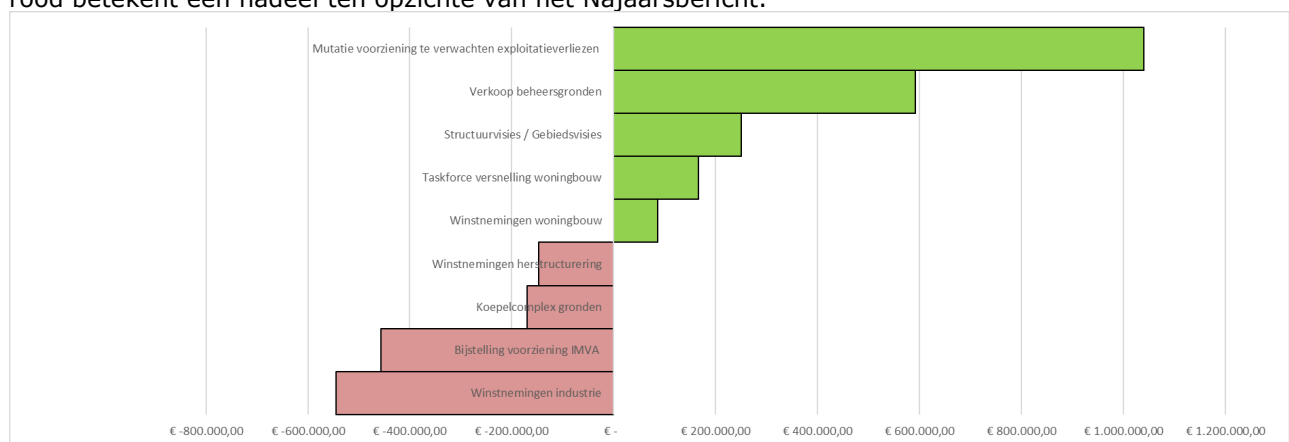
Conclusies verloop ABR

- De komende jaren verwachten we een daling van de ABR naar € 20,3 miljoen op 1-1-2026. Dit komt door de afroaming van € 18,2 miljoen in 2022.
- Prognose is dat er tot en met 2026 nog € 14,8 miljoen vrij kan vallen vanuit de ABR.

- Veel van de huidige vastgestelde grondexploitaties (BIE) lopen de komende jaren af. De verwachte winstnemingen vlakken dus na 2021 af. Dit komt voornamelijk door wegvallende winstnemingen bij de bedrijventerreinen.
- De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR. Naar verwachting zal o.a. het plan Oss west een positief resultaat kennen.
- 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.
- Een deel van de nieuwe ontwikkelingen zal plaatsvinden in binnenstedelijke herstructureringsopgaves. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. Om deze reden wordt € 10 miljoen van de afroaming van de ABR in 2022 gebruikt om de reserve binnenstedelijke transformatie te vullen.

4.5 Het jaar 2022: verschillen tussen Najaarsbericht en MPG

De ABR is per 1-1-2022 ongeveer € 0,5 miljoen hoger dan de prognose in het Najaarsbericht. Dit komt met name 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 € 100.000 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

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 1.040.729 voordelig)

De exploitatieverliezen zijn ruim € 1 miljoen lager dan geraamd bij het Najaarsbericht. De belangrijkste verschillen bestaan uit Walkwartier, Talentencampus, Binnenhaven Elzenburg en Hooghuis Ravenstein.

- Walkwartier: De verliesvoorziening voor het complex Walkwartier wordt verhoogd met circa € 350.000. Dit komt door een gedeelte van de BTW die we niet kunnen terugvorderen en de duurdere uitkoop van de zittende huurders, waarover eerder is bericht in het najaarsbericht van 2021 en een raadsinformatiebrief. In de risicoreserve (minimale stand ABR) was hier reeds rekening mee gehouden en wordt hier dus door gedekt. Doordat de risico's hebben plaatsgevonden is de risicoreserve (minimale stand ABR) voor het Walkwartier met € 300.000 naar beneden bijgesteld.
- Talentencampus: voor € 0,2 miljoen nadelig ten opzichte van het Najaarsbericht. Bij Talentencampus zijn de verwervingskosten van het ROC kavel voor sociale woningbouw hoger uitgevallen dan geraamd. Hiervoor is middels een college besluit extra budget aangevraagd. De rest van het verslechterde resultaat is te wijten aan de indexeringskosten voor het bouw en- woonrijp maken. Deze kosten schuiven op naar 2022 en 2023.
- Binnenhaven Elzenburg: Het verschil is met € 0,16 miljoen verslechterd door de opgelopen vertraging, en dit vertaalt zich in hogere plankosten, advieskosten en indexeringen.
- Hooghuis Ravenstein: voor € 1,5 miljoen voordelig ten opzichte van het Najaarsbericht. De verwachting bij het Najaarsbericht 2021 was dat Hooghuis Ravenstein een BIE zou worden. Dit is nog niet het geval en daarom heeft er nog geen storting in de voorziening te verwachten exploitatieverliezen plaatsgevonden.

De overige wijzigingen binnen de complexen (zowel positief als negatief) hebben hoofdzakelijk te maken met kleine planwijzigingen of bijstellingen van de plankosten.

Bijstelling verkoop beheersgronden (€ 592.659 voordelig)

De gemeente heeft in 2021 meerdere onroerende zaken verkocht. Conform het beleid wordt de koopsom, minus de boekwaarde, aan de ABR toegevoegd.

Structuurvisie gebiedsvisie (€ 250.000 voordelig)

In november 2020 is er een budget van € 250.000 beschikbaar gesteld voor het ontwikkelen van een structuurvisie, gebiedsvisie met name ten behoeve van Oss west. Dit geraamde bedrag zou uit de ABR gehaald worden. Omdat de kosten van de structuurvisie Oss west ondergebracht zijn bij IMVA van Oss west behoeft genoemd bedrag niet beschikbaar te blijven. In 2021 zijn voor Oss west, zie bijlage I onderdeel III, in dit kader ruim € 580.000 voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten zijn ten laste gebracht van de ABR.

Taskforce versnelling woningbouw (€ 165.923 voordelig)

In mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 400.000 beschikbaar te stellen voor het instellen van een taskforce woningbouw en bedrijventerreinen. Het doel van deze taskforce is te kijken hoe er een versnelling kan worden gerealiseerd in de verkoop van de woningbouw naar 600 woningen per jaar. In 2021 was er nog € 312.854 beschikbaar. Werkelijk is hieromtrent € 146.931 besteed in 2021.

Winstneming woningbouw (€ 86.580 voordelig)

De hogere winstneming van de woningbouw wordt vooral veroorzaakt door de nieuwe grondprijzen die zijn doorgerekend in de grondexploitaties. Dit zorgt onder andere bij de projecten Liesdaal, Wilgendaal en Den Herd Geffen voor een hogere winst dan begroot bij het Najaarsbericht. Verder heeft het project Piekenhoef invloed op de hogere winstneming. Bij Piekenhoef zorgen de lagere kosten voor het bouw- en woonrijp maken samen met de hogere jaaropbrengst van de verkochte kavels voor een beter resultaat ten opzichte van het Najaarsbericht. Bij het project Horzak noord is in het verleden te veel winst genomen, daarom wordt deze winst in 2021 teruggedraaid. Dit heeft een nadelig effect op het totaal van de winstneming woningbouw.

Nadelig effect

Winstneming Herstructurering (€ -147.107 nadelig)

Doordat bij de projecten De Kolk Ravenstein en Elzeneind slowcare in het verleden te veel winst is genomen, wordt in 2021 bij deze voor deel teruggedraaid. Hierdoor is de winstneming herstructurering ten opzichte van het najaarsbericht nadelig. Een ander project die aan het verschil heeft bijgedragen is Megen zuid. Bij het Najaarsbericht gingen we er vanuit dat het project in 2021 afgesloten zou worden, waardoor in 2021 winst zou worden genomen. Het project was nog niet helemaal afgerond en daarom is de winstneming en de afsluiting van dit project doorgeschoven naar 2022.

Koepelcomplex gronden (€ -169.737 nadelig)

Bij de koepelcomplexen is een nadelig resultaat van € 169.737 ten opzichte van het Najaarsbericht.

Bijstelling voorziening IMVA (verhoging voorziening € -456.852 nadelig)

Vanuit deze voorziening schieten we de kosten voor van mogelijk nieuwe grondexploitaties die nog niet de status van BIE hebben. Als deze plannen de status krijgen van BIE, worden de kosten overgeboekt naar de nieuwe exploitatie. Indien de plannen niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. De verhoging van de voorziening komt grotendeels door het project Belastingkantoor en Oss west. Hierbij zijn de plankosten hoger uitgevallen dan verwacht bij het Najaarsbericht. In 2021 is de grondexploitatie 't Veld Geffen vastgesteld. Verder is het project Gemeentehuis Geffen afgesloten als IMVA, dit wordt geen BIE. De gevormde voorziening voor deze twee projecten is hierdoor vrijgevallen. Een uitgebreide toelichting op de kosten in 2021 staat in Bijlage I, tabel III.

Winstneming Industrie (€ -544.346 nadelig)

Het verschil ten opzichte van het Najaarsbericht wordt (deels) veroorzaakt door het project Vorstengrafdonk voor € 0,7 miljoen nadelig. Door een bijstelling in de compensatie voor ophoging van de uitgeefbare bedrijfskavels en een kleine bijstelling van het uitgeefbare vierkante meters aan bedrijfskavel verslechtert het exploitatieresultaat. Het andere deel ligt voornamelijk aan een hogere winst bij het project de Geer van € 0,14 miljoen ten opzichte van het Najaarsbericht. Dit komt omdat de kosten van het bouw- en woonrijp maken van dit project lager uitvallen dan geraamd.

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.

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

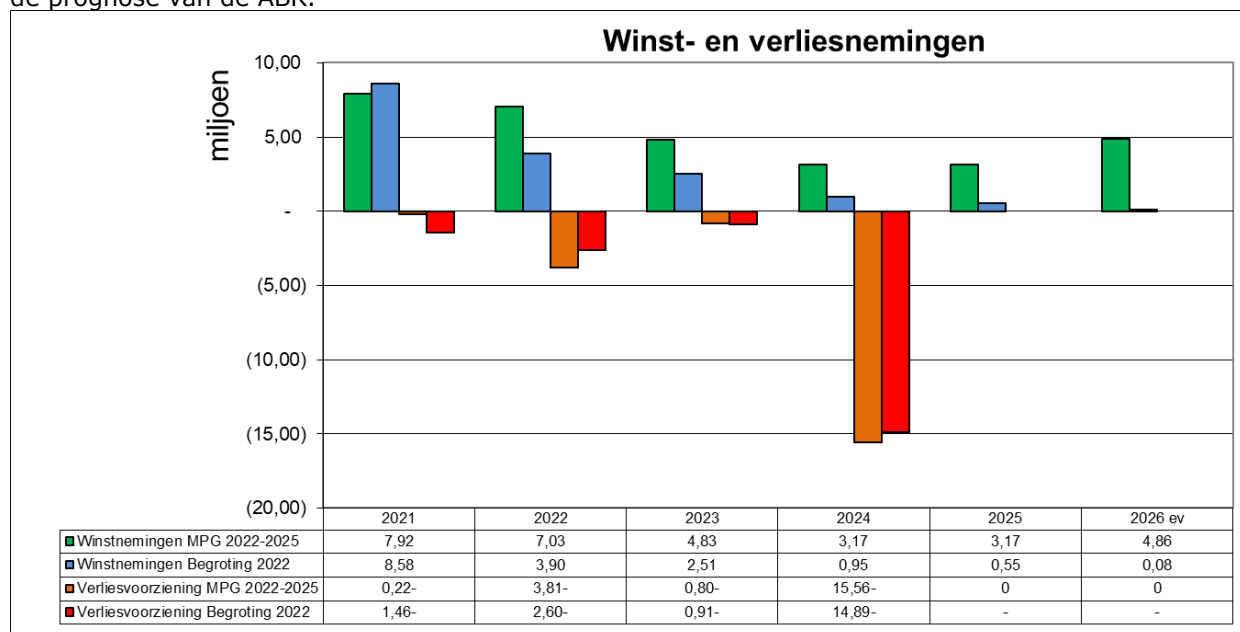
Op basis van de POC-methode is er in 2021 € 7,9 miljoen aan winst binnen de grondcomplexen. Vanaf 2022 tot en met 2033 verwachten we nog netto € 23,1 miljoen aan winst te kunnen nemen. De grootste bijdrage in de winstnemingen wordt geleverd vanuit de projecten Vorstengrafdonk, Piekenhoef, Wilgendaal, Liesdaal, Elzeneind Slowcare, 't Veld Geffen en Oijense Zij.

Verliesneming

In 2024 is een piek zichtbaar in de verliesneming. Deze verliesneming wordt voor € 13,5 miljoen veroorzaakt door het te nemen verlies van het Walkwartier. Om dit verlies te dekken is er reeds een verliesvoorziening getroffen.

Overzicht van de Winst- en verliesnemingen in de komende periode

De onderstaande grafiek geeft een overzicht van de winst- en verliesnemingen binnen de grondexploitaties (BIE's) (bedragen in miljoenen euro's). Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



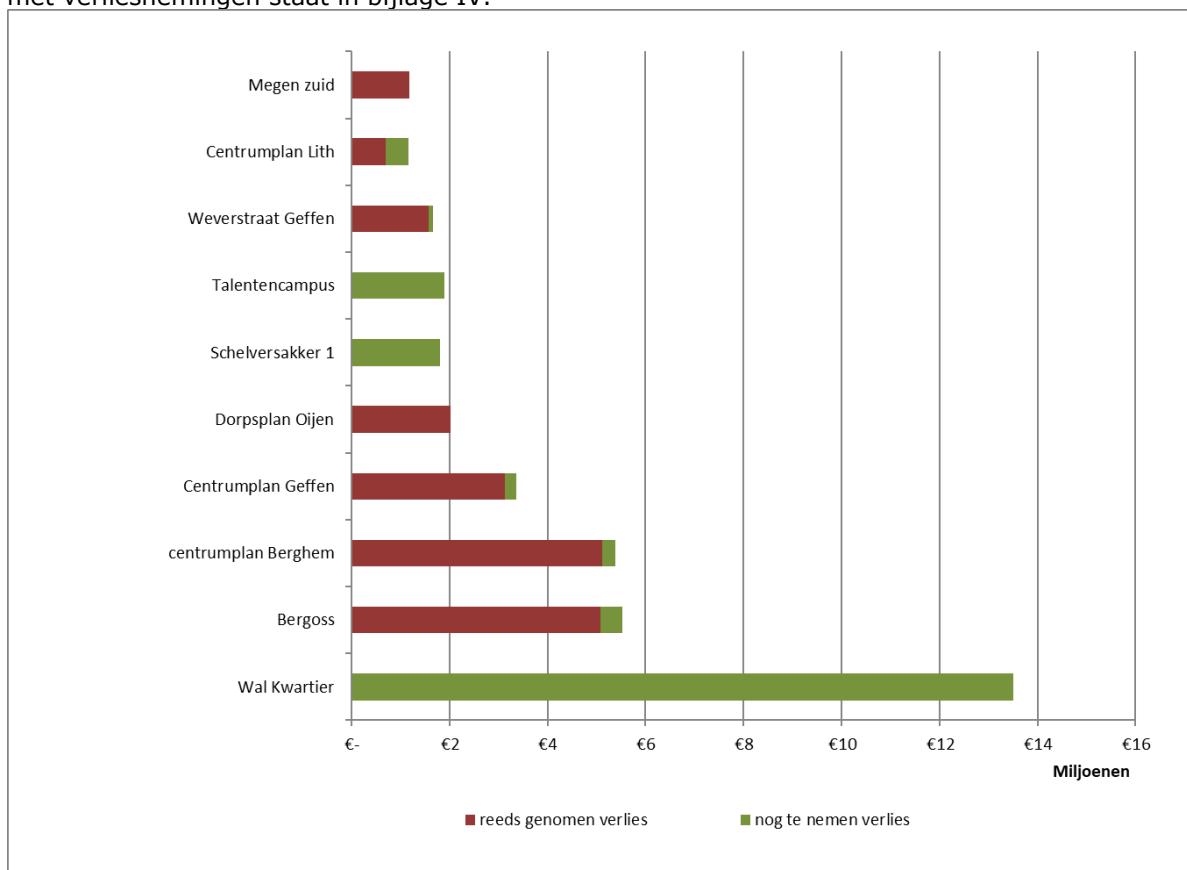
Hierbij valt op dat er in 2024 een piek zichtbaar is in de verliesvoorziening. Dit komt omdat dan de verliesneming van € 13,5 miljoen voor het Walkwartier wordt voorzien. Bij het najaarsbericht (begroting 2022) was te zien dat de winstneming na 2021 elk jaar verder zou afnemen. Omdat in december 2021 voor 't Veld Geffen de grondexploitatie is vastgesteld is met name de verwachte winstneming bij deze MPG hoger dan verwacht bij het Najaarsbericht 2021. Het gaat in de grafiek om reeds vastgestelde grondexploitaties.

Verliesvoorziening

Vanaf 2016 nemen we niet meer direct een verlies in de exploitaties maar vormen we een voorziening voor de te verwachten exploitatieverliezen. Als een verlieslatend complex wordt afgesloten, dan dekken we het tekort af met de voorziening. De totale voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt per 1-1-2022 circa € 19,1 mln.

In de volgende grafiek zijn de voorziene verliesnemingen per 1-1-2022 (groene balk) en reeds geboekte verliesneming (rode balk) bij elkaar opgeteld. Dit geeft inzicht in het totale tekort. De 10 projecten met het grootste tekort zijn opgenomen in de onderstaande grafiek. De volledige lijst

met verliesnemingen staat in bijlage IV.



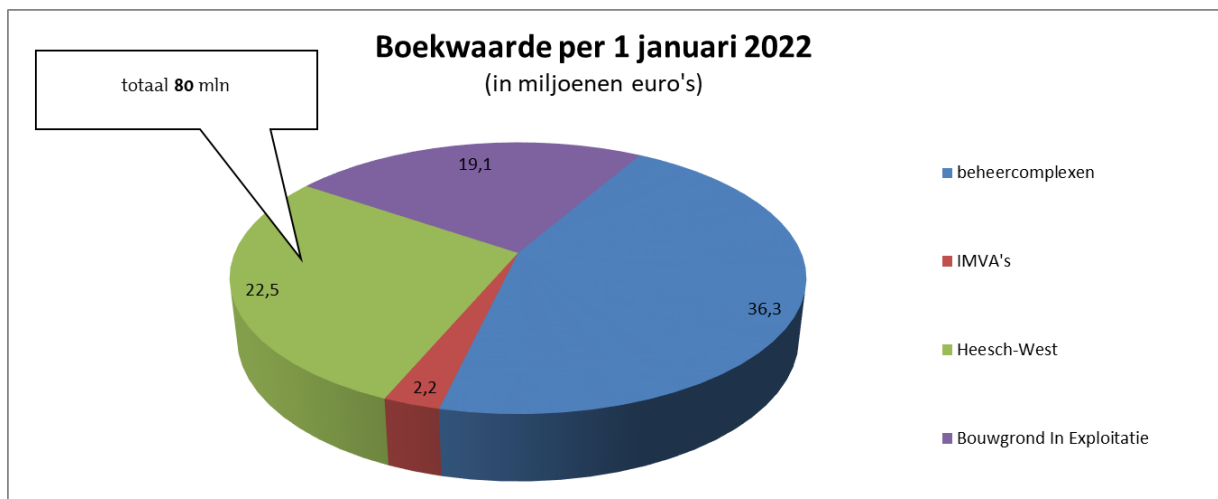
De toekomstige verliesnemingen zijn de werkelijke afboekingen van het bij de grondexploitatie berekende verlies. Deze verliezen zijn reeds gedekt vanuit de voorziening te verwachten exploitatieverliezen.

Conclusies: Winst- en verliesneming

- De negatieve herstructureringslocaties worden gecompenseerd door de winstgevende uitleglocaties en bedrijventerreinen.
- In 2024 is er een piek wat betreft verliesneming, dit komt doordat in 2024 de verliesneming van het Walkwartier wordt voorzien.
- Na 2022 volgt er minder winst uit de grondexploitatie. Echter de verwachte winstnemingen nemen wel weer toe t.o.v. het Najaarsbericht 2021. Dit komt door het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie 't Veld Geffen in de gemeenteraad van december 2021.

4.7 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde

De boekwaarde per 1 januari 2022 is € 80 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 2022. In bijlage I, tabel III staat een onderbouwing van de verschillende posten.

	per 1 januari 2021	mutatie 2021	per 1 januari 2022
beheercomplexen	33,5	2,8	36,3
IMVA's	1,3	0,9	2,2
Heesch-West	21,4	1,1	22,5
Bouwgrond In Exploitatie	24,1	-5,2	18,9
Totaal	80,3	-0,4	79,9

*afgrond in mln.

Wat valt op?

- De boekwaarde bij de beheercomplexen is verhoogd met € 2,8 mln. Dit komt door een hogere boekwaarde op erfpachtgronden woningbouw en industrieterreinen.
- De wijziging in de boekwaarde IMVA's is vooral ontstaan door een toename in de plankosten van het project Belastingkantoor en Oss west. 'T Veld Geffen is overgegaan tot BIE daardoor is de boekwaarde van het IMVA afgeboekt.
- Het aandeel van de gemeente in de mutatie van de boekwaarde bij Heesch-West is € 1,1 mln. De totale boekwaarde bij Heesch-West bedraagt € 75,1 mln. Het aandeel van de gemeente Oss hierin is 30%.
- De boekwaarde van de BIE's is met € 5,2 miljoen verlaagd.

5

Risicomanagement



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 ervoor 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 2018.

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.

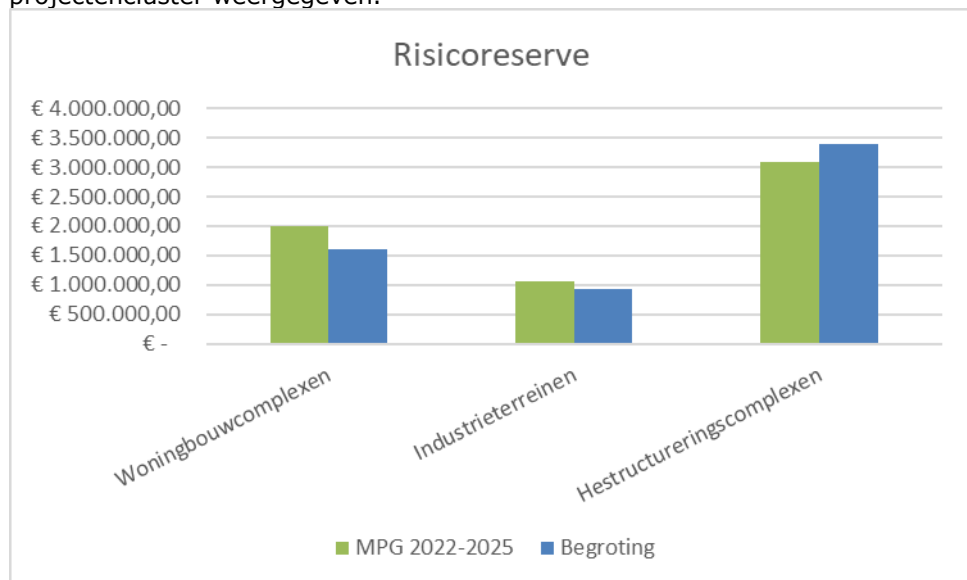
Monte Carlo simulatie

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.

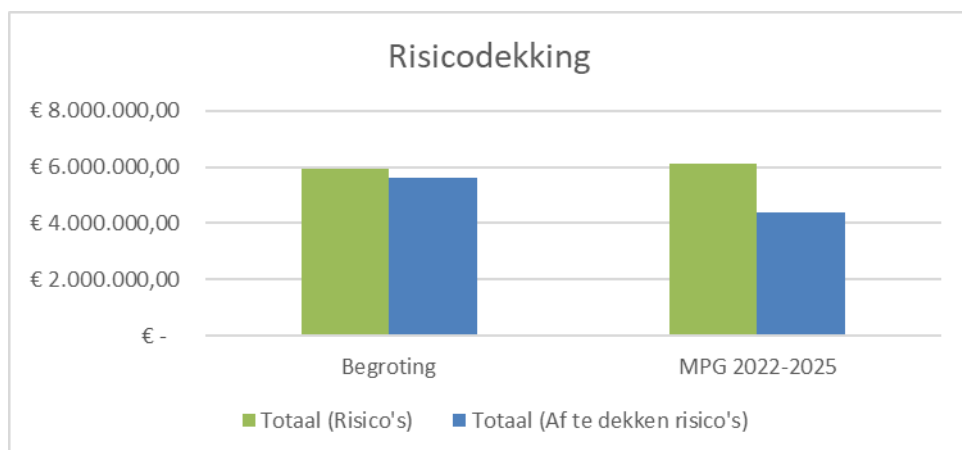
Risicoreservering

De Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 6,13 mln. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen. In de onderstaande grafiek is het risicoprofiel per projectencluster weergegeven.



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 niet het gehele bedrag van € 6,13 mln. af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevendende projecten.

- Projecten met een tekort: als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten last 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 € 4,38 miljoen (1-1-2022).
- Projecten met winst – conjuncturele risico's: Dit zijn risico's als gevolg van de economische situatie van Nederland, zoals lagere verkoopprijzen, vertraging, andere rentestanden, enz. Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming. Hoe hoog deze toekomstige winsten mogen zijn wordt bepaald op basis van de POC-methode. Voor het bepalen van de risicoreservering in de ABR sluiten we daarom aan bij dezelfde (POC) methode. Voor de winstgevendende projecten geldt per 1-1-2021 een risicoprofiel van € 0,77 miljoen.



Per 1-1-2022 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 4,4 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).

Tot slot zijn er nog projecten met winstnemingen waar project specifieke 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

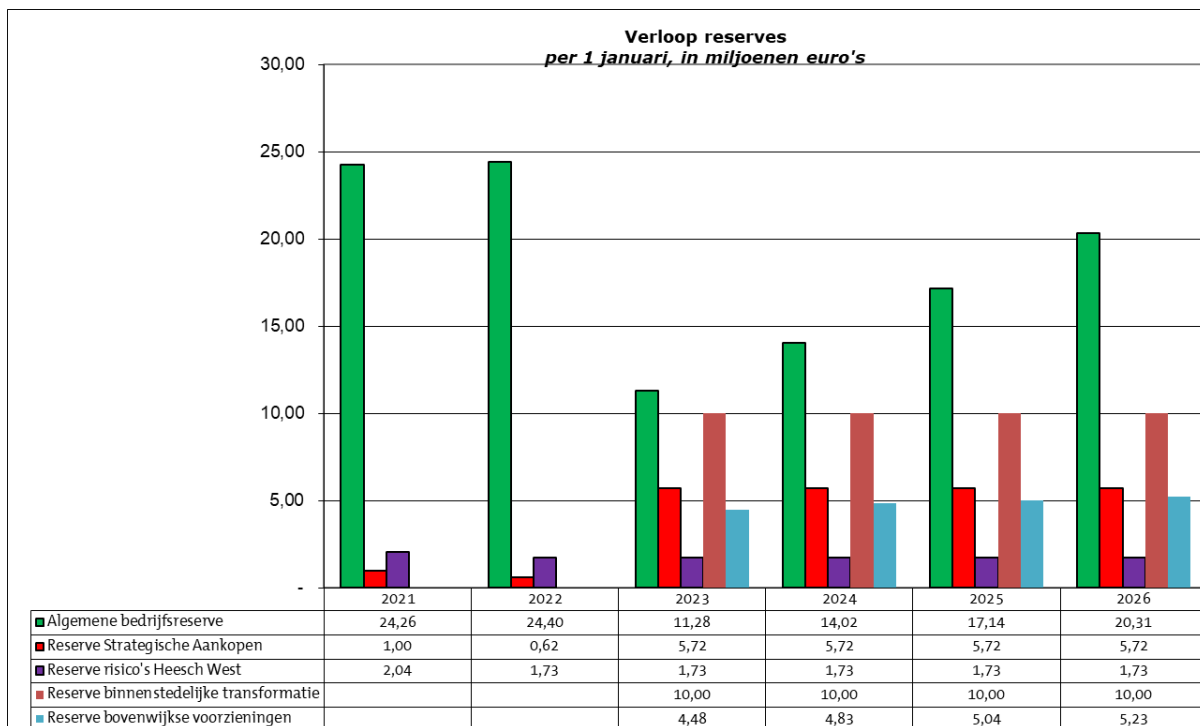
Projectrisico's bij IMVA's berekenen we anders. De gemaakte (plan)kosten dekken we direct af in de voorziening programmaprojecten. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Binnen 5 jaar na het openen van een IMVA kunnen de kosten overgeboekt worden naar een nieuw te openen BIE. Na de termijn van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

	Stand 1-1-2021	Stand 1-1-2022	Vershil
Voorziening IMVA	1.259.793	2.176.852	917.059 hoger

Voor een specificatie zie bijlage I paragraaf III.

5.2 Reserves

De hieronder staande staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per reserve. De stand van 2022 betreft de reserves, zoals gevormd op 1-1-2022. De standen voor de jaren 2023 tot en met 2026 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 dalende prognose van de ABR voor 1 januari 2023. Dit komt door de afroaming van € 18,2 miljoen in 2022. Dit conform besluitvorming vaststelling programmabegroting 2022-2025. Na 2023 is te zien dat de ABR weer toeneemt.

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 € 1,73 miljoen per 1 januari 2022. Omdat Heesch West geen Osse grondexploitatie is, is een afzonderlijke reserve gevormd.

Reserve Strategische aankopen

Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is het deficit tijdelijk af te dekken tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde. De reserve is niet bedoeld om de hele aankoop te financieren. De reserve bedraagt per 1-1-2021 € 1 miljoen. De stand per 1-1-2022 komt uit op € 0,62 miljoen. Dit komt omdat in 2021 € 0,38 miljoen is afgeboekt op de grondaankoop te Ravenstein. Dit bedrag is gestort in de voorziening afwaarderingen. In 2022 vindt er een storting van € 5,1 miljoen vanuit de ABR plaats in de reserve strategische aankopen. Hierdoor is de stand van de reserve per 1-1-2023 € 5,7 miljoen. Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. Per jaar wordt een afweging gemaakt of er een storting vanuit de ABR plaatsvindt.

Reserve binnenstedelijke transformatie

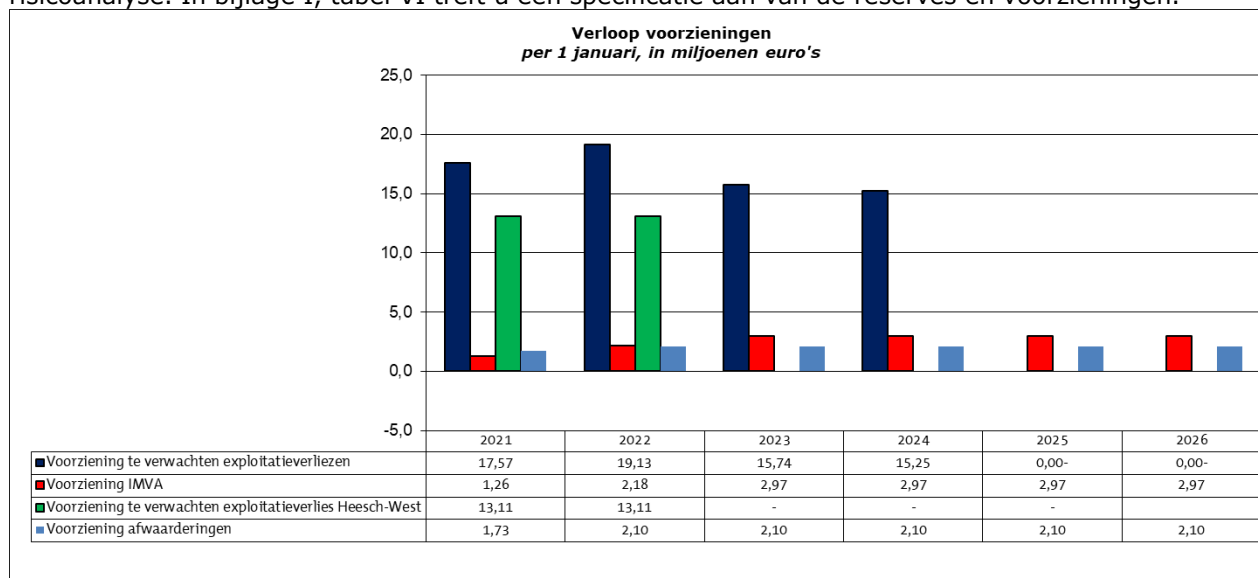
Dit is een nieuwe reserve. In 2022 wordt er een bedrag van € 18,2 miljoen afgeroomd uit de ABR. Een deel van dit bedrag € 10 miljoen wordt in de nieuwe reserve binnenstedelijke transformatie gestort. De reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaves op te vangen. Deze opgaves kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevuld door een storting vanuit het ABR in 2022 voor een bedrag van € 3,074 miljoen en door het nota kostenverhaal. De geschatte beginstand van deze reserve is per 1-1-2023 € 4,48 miljoen.

5.3 Voorzieningen

De onderstaande staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De stand van 2022 betreft de voorzieningen, zoals gevormd op 1-1-2022. De standen voor de jaren 2023 tot en met 2026 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

Dit is 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.

Voorziening IMVA

Projectrisico's bij IMVA's dekken we direct af met deze voorziening. Gelet op de 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. Voor deze afboeking is deze voorziening gevormd.

Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West

Deze voorziening dient om het te verwachten verlies op het project Heesch West op te vangen. Het bestemmingsplan Heesch West is begin 2022 vastgesteld door de gemeenteraden. Op grond daarvan zal in april 2022 deze voorziening over gedragen worden aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West.

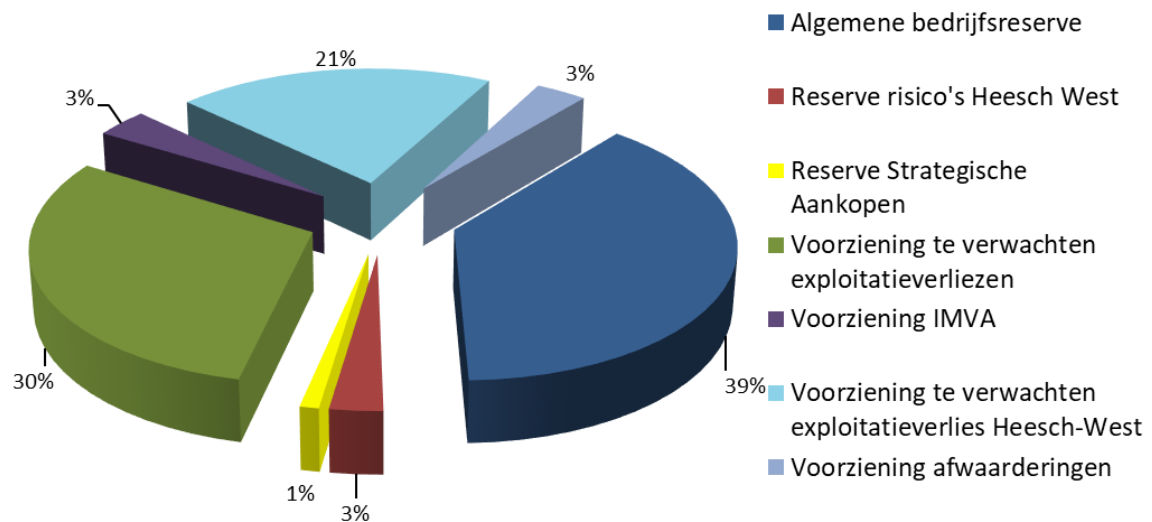
Voorziening afwaarderingen (I)MVA

In 2021 is er € 0,38 miljoen overgeheveld vanuit de reserve strategische gronden naar de voorziening afwaarderingen. Verder zit in de voorziening afwaarderingen de boekwaarde van Hooghuis Ravenstein verwerkt. In 2020 hebben we € 1.726.140 in deze voorziening gestort omdat het Hooghuis Ravenstein niet meer functioneel in gebruik is.

5.4 Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

In totaal beheert het Grondbedrijf voor circa € 63,27 miljoen aan reserves en voorzieningen (op 1-1-2022). 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 24% van alle voorzieningen en reserves binnen het grondbedrijf. De ABR maakt 39% uit van alle reserves en voorzieningen. De voorziening te verwachten exploitatieverliezen bedraagt 30%.

Reserves en voorzieningen (1-1-2022)



6

Grondbedrijf naar de toekomst



6 Grondbedrijf naar de toekomst

6.1 Conclusie MPG

Woningbouw

De afgelopen jaren was er sprake van een boeggolf bij de verwachte uitgifte van bouw kavels voor woningen. In 2021 hebben we meer woningen uitgegeven dan het gemiddelde (222 in plaats van 150 gemiddeld). Echter is dit lager dan dat tijdens het Najaarsbericht werd voorspeld (toen gingen we nog uit van 526). Dit verschil wordt verklaard doordat in de projecten Kapelaan Nausstraat, Talentencampus en het Walkwartier nog geen uitgiften zijn geweest. Het betreft hier voor een deel projectmatige bouw, waardoor een grote fluctuatie zichtbaar is: wanneer de gronden voor appartementen niet in één bepaald jaar worden afgenomen, dan wijken de prognoses direct sterk af van het eindresultaat.

Naar verwachting worden deze gronden in 2022 getransporteerd. Mede hierdoor wordt er in 2022 een hogere uitgifte verwacht dan was begroot bij het Najaarsbericht. Na 2022 dalen de uitgiften binnen de vastgestelde grondexploitaties. Er zit wel zachte plancapaciteit in de voorbereidingsprojecten (IMVA's), maar deze plancapaciteit wordt conform niet meegenomen in de voorspellingen naar de toekomst. De daadwerkelijke uitvoering is namelijk afhankelijk van het feit of en wanneer deze projecten worden vastgesteld als BIE.

Indien de IMVA's wel worden meegenomen dan groeien we naar ons streef aantal van 600 bouw kavels per jaar. Zie hiervoor blz. 10 van dit MPG 2022-2025 de grafiek met tabel onder paragraaf 3.2.

Bedrijfsgrond

In 2018 tot en met 2020 hebben we een sterke stijging gezien in de uitgifte van bedrijfs kavels. Vanaf 2021 zien we dat de verwachte gronduitgiften weer langzaam teruglopen, waarna ook deze vanaf 2025 volledig opdrogen. 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 uitgifte van 3,2 en 2,65 ha/jaar. Daarna is de gemeentelijke industrieportefeuille ongeveer leeg. Vanaf 2025 is de gemeentelijke industrieportefeuille echt leeg en moet er nee verkocht worden.

De gemeente Oss participeert in het regionale bedrijventerrein Heesch West. De verwachting is dat in 2023 de eerste verkopen zullen plaatsvinden. We zien nu al een grote belangstelling voor deze kavels vanuit de markt. Dit betekent dat naar verwachting ook dit bedrijventerrein snel vol zal lopen.

Risicodragend vermogen

De komende jaren verwachten we een kleine daling van de ABR naar € 20,3 miljoen op 1-1-2026. Dit ondanks de afoming van de ABR van € 18,2 miljoen in 2022. Rekening houdend met de minimaal noodzakelijke stand van de ABR om alle risico's binnen de exploitaties af te dekken, valt tot en met 2026 circa € 14,8 miljoen vrij vanuit de ABR. De huidige IMVA-projecten zijn nog niet meegenomen in het verloop van de ABR, aangezien het hier voorbereidingsprojecten betreft. 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 veel 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 Stikstof en PFAS

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

Stikstof (PAS)

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

In 2019 heeft de Raad van State een negatieve uitspraak gedaan over de PAS. Daarmee is deze regeling komen te vervallen. Het gevolg hiervan is nu dat bij ieder initiatief separaat moet worden aangetoond of er geen sprake is van een verslechtering van de natura2000-gebieden. Dat geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen. Het geldt echter ook al voor omgevingsvergunningen die nog moeten worden aangevraagd.

Inmiddels heeft het Rijk een rekenmethode (de AERIUS-berekening) ontwikkeld waarmee we per plan kunnen berekenen wat de effecten zijn. Als significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten, dan kan de vergunning alsnog worden verleend of het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Per 1 juli 2021 is het besluit 'stikstofreductie en natuurverbetering' gepubliceerd. Daarmee is ook de bouwvrijstelling van kracht gegaan voor onder andere woningbouw, utiliteitsbouw, energieprojecten en activiteiten in de grond-, weg-, en waterbouw en de sloop van bouwwerken. Deze vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase, zo kan het zijn dat voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg nog altijd een natuurvergunning nodig is.

PFAS

In de zomer van 2019 zijn de regels rond PFAS aangescherpt. Bij iedere activiteit waarbij grondverzet nodig is, is uitgebreid onderzoek nodig. De normen waaraan grond maximaal mag voldoen zijn laag. Door het uitgebreide gebruik van PFAS in het verleden, komt deze stof op veel plekken voor.

Door de aangescherpte richtlijnen moet bij de ontwikkeling nieuwe locaties altijd rekening worden gehouden met PFAS. In theorie zou dit plannen kunnen vertragen, wat mogelijk leidt tot extra kosten. Hierdoor kan het zijn dat de gemeente extra voorzieningen zal moeten treffen om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren. Ondertussen kan dit echter gezien worden als standaard procedure en wordt niet verwacht dat dit problemen zal leiden.

6.3 Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente realiseert zich dat er de komende jaren een belangrijke opgaven te wachten staat. Zo wil de gemeente voldoen aan de nog altijd hoge vraag naar woningen en bedrijventerreinen. Tevens heeft de gemeente als ambitie om te groeien naar een robuuste '100.000-plus' gemeente. Om deze ambities te realiseren zal een opschaling in de jaarlijkse uitgaven/ realisatie plaats moeten vinden. Om deze reden heeft de gemeenteraad in 2020 de taskforce woningbouw en bedrijventerreinen in het leven geroepen. Het doel hiervan is dat de gemeente kan onderzoeken hoe de gemeente kan groeien naar een uitgifte van circa 600 woningen per jaar. Waarbij rekening wordt gehouden met de Osse identiteit en de inpassing in het Osse landschap.

De Taskforce is bezig geweest met het beeld brengen van kansrijke uitbereidingsmogelijkheden in beeld gebracht. Een belangrijke opgave waar de Taskforce mee bezig is geweest in de ontwikkelingen rondom Oss West. Naar verwachting zullen hier de komende jaren circa 3.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Tevens ligt een deel van deze kansen in Ravenstein aan de overkant van het spoor nabij spoorkwartier (sportvelden en de Bendelaar), maar ook nabij de Elleboogstraat en mogelijk op termijn de Zwarteweg. Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen is het van belang dat er wordt aangesloten bij het karakter van de desbetreffende kernen en het draagvermogen van het lokale landschap.

Er wordt een snelle uitgifte van de gronden in het bedrijventerrein Heesch-West voorzien. Daarom is het urgent dat vastgehouden wordt aan het vraaggericht ontwikkelen en het in kaart brengen van nieuwe potentiële ontwikkel locaties. Uitgaande van een aanhoudende vraag, zal er per jaar circa. 6 hectare nodig zijn. Dit betekent dat er de komende 15 jaar een vraag van circa. 90 hectare wordt verwacht. Naar verwachting kan deze vraag nog oplopen wegens de explosieve groei en inbreiding van de pharmasector en distributiecentra. Heesch West zal naar verwachting 25 hectare van deze vraag opvangen. Voor de gemeente Oss ligt er dan ook een belangrijke opgave om mogelijkheden te onderzoeken zodat de overige vraag van circa 65 hectare in de toekomst opgevangen kan worden.

De komende jaren staat er veel te gebeuren in Oss. Met name op het gebied van woningbouw zullen de komende jaren naar verwachting nieuwe locaties ontwikkeld gaan worden. Voorbeelden hiervan zijn Oss West en Stationskwartier Ravenstein. Daarnaast wordt er ook gewerkt aan verschillende herstructureringsopgave zoals Raadhuislaan Zuid en worden mogelijke ontwikkelingen zoals Euterpelaan onderzocht.

6.4 Grondprijsbeleid en nota kostenverhaal

In december heeft de raad de nieuwe nota grondbeleid en grondprijsbeleid samen met de nota kostenverhaal vastgesteld. Dit betekent dat er vanaf nu fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen gaan plaatsvinden. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. De bijdragen die we als gemeente vanuit de grondexploitatiecomplexen in deze reserve storten, mag vanuit verslaggeving (BBV) niet als kosten binnen de grondexploitatie projecten toegerekend worden. We verwerken deze daarom in 2 stappen. Omdat we deze kosten niet op de projecten mogen toerekenen, zullen de winsten binnen de projecten wat hoger zijn. Die winsten worden gestort in de ABR. Vanuit de ABR worden dan de fondsafdrachten uit de projecten gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. Voor 2021 zijn er nog geen fondsafdrachten. In bijlage VI Verloop reserves en voorzieningen is onder 1.19 de afdracht vanaf 2022 te zien in verband met de nota kostenverhaal. Verder werken we nu met een vaste grondprijs. In de grondexploitaties waarbij nog geen afspraken liggen omtrent de grondprijs is nu gerekend op basis van de nieuwe grondprijzen. Hierdoor wordt de winst van een aantal projecten een stuk hoger.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I Cijfers op projectniveau

I. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van de afgelopen twee 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 grondexploitaties	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Gronduitgifte in aantal kavels	197	222	367	115	102	151
80110 Bergoss & Sheddaken	6					
80120 Koornstraat Begijnenstraat				15		
80140 Elzeneind Slowcare			25			
80190 Centrumplan Berghem			40			
80200 Talentencampus Oss	10		61			
80210 Macharen						
80220 Megen Zuid						
80230 Groenstraat Haren	2		4			
80240 De Kolk Ravenstein	40					
80260 Wal Kwartier Oss			135			
80310 Piekenhoef	88	1	1			
80330 Wilgendaal 2-4	6	14	9	9	9	24
80390 Soos 66						
80420 Spaander Straatsche Akkers						
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat			36			
80520 Horzak- Noord	16					
80530 Oijense Zij Noord		191	25			
80590 Restcomplex woningbouw						
81120 Centrumplan Lith		15	10			
81140 Dorpshart Oijen						
81400 Lith Oost	19		12			
81420 Liesdaal 2 en 3	9	1		5	6	40
82110 Centrumplan Geffen						
82310 Oude Baan						
82320 Verlengde De Run						
82330 Weverstraat	1					
82340 Den Herd Geffen	0		5			
82350 Leiweg 3 Geffen			2			
82360 Heesterseweg Geffen			2			
82370 Uitbreiding t'Veld Geffen				86	87	87

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

IMVA	2021	2022	2023	2024	2025 en Verder
	0	161	494	566	3.494
80410 Schaepskooi		6			
80440 Voormalig belastingkantoor		120			
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid			20	100	300
80540 Het Brand Oss			206	206	413
80550 Sportpark Marcharen		14	8	7	22
80560 Oss West			200	200	2.600
81150 Hooghuis Ravenstein		21			
81160 Vidi Reo			7		
81460 Stationskwartier Ravenstein			53	53	159

II. Details verkopen - industrie

Industriegrond

In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van de afgelopen 2 jaar en de prognose voor de komende vier jaar. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Industrieterreinen	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Gronduitgifte in m2	213.556	98.611	32.270	26.462	1.883	0
80310 Piekenhoef	4.500	8.000	4.203	3.203	1.883	
80620 De Geer Oost-Zuid	34.955	14.262				
80630 Vorstengrafdonk	162.862	74.696	23.259	23.259		
80660 De Bulk 2-3	11.239					
80690 Danenhoef Zuid		1.653				
80720 Crematorium Oss			4.808			
80790 Restcomplex industrie						

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	1 januari 2021	mutatie 2021	1 januari 2022
Verhuurde gronden en gebouwen	274.530	0	274.530
Beheerscomplexen	7.968.636	-23.240	7.945.396
Erfpachtgronden industrieterreinen	21.066.112	674.094	21.740.206
Erfpachtgronden woningbouw	4.185.616	2.135.548	6.321.164
totaal	33.494.894	2.786.402	36.281.296

Boekwaarde (IMVA)

IMVA	1 januari 2021	mutatie 2021	1 januari 2022
62401 herstructureringsplannen			
80260 Restant voorbereidingskosten Centrum	307.054	475	307.529
80410 Schaepskooi	62.267	2.118	64.385
80440 vm belastingkantoor	336.229	344.567	680.796
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid		121.045	121.045
81150 & 81160 Hooghuis & Vidi Reo Ravenstein	45.556	20.177	65.733
82120 Gemeentehuis Geffen	363.257	-363.257	-
62201 woningbouwcomplexen			
80540 Het Brand Oss	91.442	16.763	108.205
80550 Herontwikkeling sportvelden Macharen	27.458	56.537	83.995
80560 Oss West		581.702	581.702
81460 Stationskwartier Ravenstein		163.462	163.462
82370 Uitbreiding Geffen Leiweg Brempad	26.529	-26.529	
totaal	1.259.793	917.059	2.176.852

Boekwaarde (Heesch-West)

Heesch-West	1 januari 2021	mutatie 2021	1 januari 2022
62302 industrieterreinen			
Heesch-West*	21.445.444	1.087.621	22.533.065
<i>subtotaal</i>	<i>21.445.444</i>	<i>1.087.621</i>	<i>22.533.065</i>
totaal	21.445.444	1.087.621	22.533.065

Boekwaarde (BIE) per 1 januari 2021

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2021	mutatie 2021	1 januari 2022
62401 herstructureringsplannen			
80110 Bergoss	-700.034	210.632	489.401-
80120 Koornstraat	166.318	139.431	305.749
80140 Elzeneind-Slowcare	-314.795	-66.057	380.852-
80190 Centrumplan Berghem	-1.905.345	244.093	1.661.252-
80200 Talentencampus Oss	-1.784.238	2.435.855	651.617
80220 Megen Zuid	-388.758	55.343	333.415-
80230 Groenstraat Haren	251.061	11.626	262.687
80240 De Kolk Ravenstein	-326.007	24.135	301.872-
80260 GREX Wal Kwartier	11.270.447	2.859.876	14.130.323
80290 De Ruwert	159.194	-364.820	205.627-
80390 Soos 66	-148.073	119.310	28.763-
80420 Spaander Straatsche Akkers	-36.169	36.169	0-
80430 Kapelaan Nausstraat	646.390	96.928	743.318
80450 Schelversakker 1	1.826.832	122.713	1.949.545
81120 Centrumplan Lith	772.119	-242.411	529.709
81140 Dorps Hart Oijen	-59.550	11.826	47.724-
82110 Centrumplan Geffen	90.083	129.345	219.428
82110 Centrumplan Geffen (afsluiting BIE)		-219.428	219.428-
<i>subtotaal</i>	<i>9.519.474</i>	<i>5.604.567</i>	<i>15.124.041</i>
62201 woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	-440.710	599.035	158.326
80330 Wilgendaal 2-4	1.335.720	527.593	1.863.313
80520 Horzak- Noord	-1.821.377	322.060	1.499.317-
80530 Oijense Zij	2.380.593	-9.401.521	7.020.929-
80590 Restcomplex woningbouw	-2	2	-
81400 Lith Oost	-1.004.653	277.729	726.923-
81420 Liesdaal 2 en 3	680.325	345.890	1.026.215
82310 Oude Baan Geffen	-85.287	85.288	0
82330 Weverstraat Geffen	-31.095	15.326	15.769-
82340 Den Herd Geffen	120.053	38.503	158.557
82350 Leiweg 3 Geffen	791.430	143.441	934.871
82360 Heesterseweg Geffen	1.370.664	21.116	1.391.780
82370 't Veld Geffen		3.170.432	3.170.432
<i>subtotaal</i>	<i>3.295.660</i>	<i>-3.855.106</i>	<i>-559.446</i>
62302 industrieterreinen			
80620 De Geer Oost-Zuid	871.875	-1.061.838	189.963-
80630 Vorstengrafdonk	9.410.408	-6.117.264	3.293.144
80660 De Bulk 2-3		0	0
80690 Danenhoef Zuid	1	-1	0
80710 Binnenhaven Elzenburg	384.396	135.262	519.658
80720 Crematorium Oss	640.187	89.567	729.754
<i>subtotaal</i>	<i>11.306.866</i>	<i>-6.954.274</i>	<i>4.352.592</i>
totaal	24.122.000	-5.204.813	18.917.193
totaal grondbedrijf	80.322.131	-413.731	79.908.406
Totaal grondbedrijf	80.322.131	-413.731	79.908.406
Heesch-west	21.445.444	1.087.621	22.533.065
Totaal excl. Heesch-west	58.876.687	-1.501.352	57.375.341

IV. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst en verliesnemingen van projecten die in 2021 tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen vanaf 2022 in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor een voorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen. Negatieve bedragen kunnen in 2021 ook bijstellingen van eerder genomen winsten zijn, dan horen ze bij de winsten en niet als verlies. Dit geldt voor de projecten Elzeneind slowcare, de kolk Ravenstein, restcomplex woningbouw en Horzak Noord. Het enige project waarop in 2021 een verlies is genomen is het project Centrumplan Geffen.

	Gerealiseerd	prognose				
BIE (uitvoeringsprojecten)	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev.
62401 herstructureringsplannen						
80110 Bergoss		-452.638		-148.519		
80120 Koomstraat-Begijnenstraat						
80140 Elzeneindlocatie Slowcare	-93.082	768.595	226.044			
80190 Centrumplan Berghem			-270.314			
80200 Talentencampus				-1.903.495		
80220 Megen Zuid		52.044				
80230 Groenstraat		-38.183				
80240 De Kolk Ravenstein	-21.970	14.437				
80260 Wal Kwartier				-13.503.744		
80290 De Ruwert			-153.544			
80390 Soos '66		-145.236				
80420 Spaander Straatsche Akkers	35.600					
80430 Kapelaan Nausstraat			-380.347			
80450 Schelversakker 1		-1.809.920				
81120 Centrumplan Lith		-460.325				
81140 Dorpsplan Oijen		169.230				
82110 Centrumplan Geffen	-219.429					
<i>subtotaal</i>	-298.881	-1.901.996	-578.161	-15.555.757		
62201 woningbouwcomplexen						
80310 Piekenhoef	1.393.762	708.201	236.169	139.870		
80330 Wilgendaal 2 Herpen	599.491	952.856	177.065	611.529	554.622	73.710
80520 Horzak-Noord	-160.207	54.443				
80530 Oijense Zij Noord	901.720	2.473.516	923.967	154.600	176.306	
80590 Restcomplex woningbouw	-949					
81400 Lith Oost	98.173	52.059	9.645	9.650		
81420 Liesdaal 2 en 3	478.532	120.888	117.574	192.617	181.316	2.180.361
82310 Oude Baan	6.325					
82330 Weverstraat		-95.315				
82340 Den Herd Geffen		302.911				
82350 Leiweg 3 Geffen		-115.584				
82360 Heesterseweg Geffen		2.080				
82370 Uitbreiding t'veld Geffen			1.851.890	2.065.108	2.255.720	2.603.781
<i>subtotaal</i>	3.316.847	4.456.055	3.316.310	3.173.373	3.167.964	4.857.852
62302 industrieterreinen						
80620 De Geer Oost-Zuid	882.491	-32.634				
80630 Vorstengrafdonk	3.580.246	1.356.929	1.282.959			
80660 De Bulk 2-3	-1.898					
80690 Danenhoef Zuid	219.118					
80710 Binnenhaven Elzenburg		-646.726				
80720 Crematorium Oss		-11.038				
<i>subtotaal</i>	4.679.957	666.531	1.282.959			
totaal	3.436.640	928.266	4.021.108	-12.291.004	-12.291.004	906.664
Totaal winstneming	€ 7.917.352	€ 7.028.190	€ 4.825.314	€ 3.173.373	€ 3.167.964	€ 4.857.852
Totaal verliesvoorziening	€ 219.429-	€ 3.807.600-	€ 804.205-	€ 15.555.757-	€ -	€ -

V. Totaalresultaat (eindwaarde)

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

Toelichting op genoemde waarde in het MPG 2022-2025 en de programmabegroting 2022-2025:

- 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 2022-2025 verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2022-2025.
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij de programmabegroting 2022-2025 verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2022-2025

De grote afwijkingen > € 0,5 miljoen

- Wilgendaal 2 Herpen: Bijstelling grondprijzen en winstneming.
- Oijense Zij Noord: Bijstelling grondprijzen.
- Liesdaal 2 en 3: Bijstelling grondprijzen.
- 't Veld Geffen: Is overgegaan van IMVA naar BIE.

Project	Begroting	MPG	Vershil
62401 Herstructureringsplannen			
Totaal 80110 Bergoss	-5.443.906	-5.530.346	-86.440
Totaal 80120 Koornstraat Begijnenstraat	-325.676	-384.912	-59.235
Totaal 80140 Elzeneindlocatie Slowcare	1.191.604	1.394.003	202.399
Totaal 80190 centrumplan Berghem	-5.399.282	-5.392.178	7.104
Totaal 80200 Talentencampus	-1.656.454	-1.903.495	-247.040
Totaal 80220 Megen Zuid	-1.136.055	-1.127.551	8.503
Totaal 80230 groenstraat haren	-1.124.264	-956.197	168.067
Totaal 80240 De Kolk Ravenstein	92.951	65.124	-27.827
Totaal 80260 Walkwartier	-13.148.856	-13.503.744	-354.888
Totaal 80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ru	-287.498	-153.544	133.954
Totaal 80390 Soos 66 Oss	-140.204	-145.236	-5.033
Totaal 80420 Spaander Straatsche Akkers	45.620	45.434	-186
Totaal 80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat	-344.227	-380.347	-36.120
Totaal 80450 Schelversakker 1	-1.803.010	-1.809.920	-6.910
Totaal 81120 Centrumplan Lith	-1.268.975	-1.164.303	104.672
Totaal 81140 Dorpsplan Oijen	-1.882.420	-1.844.577	37.843
Totaal 82110 Centrumplan Geffen	-3.363.477	-3.357.599	5.878
subtotaal	-35.994.128	-36.149.388	-155.259
62201 Woningbouwplannen			
Totaal 80310 Piekenhoef	27.613.034	28.063.774	450.741
Totaal 80330 Wilgendaal 2 Herpen	3.002.430	3.810.430	808.001
Totaal 80520 horzak-noord	1.044.697	825.384	-219.313
Totaal 80530 Oijense Zij noord	3.738.083	4.635.223	897.141
Totaal 80590 restant complexen	576.125	575.505	-620
Totaal 81400 Lith Oost	191.852	245.635	53.783
Totaal 81420 Liesdaal 2 en 3	39.851	3.308.809	3.268.958
Totaal 82310 Oude Baan Geffen	-28.373	-22.311	6.062
Totaal 82330 Weverstraat Geffen	-1.581.468	-1.667.516	-86.048
Totaal 82340 Den Herd Geffen	108.879	302.911	194.033
Totaal 82350 Leiweg Geffen	-57.042	-115.584	-58.542
Totaal 82360 Heesterseweg Geffen	-25.617	2.080	27.697
Totaal 82370 Uitbreiding t'Veld Geffen		8.776.499	8.776.499
subtotaal	34.622.450	40.077.846	14.118.391
62302 Industrierreinen			
Totaal 80620 de geer oost-zuid	12.051.148	12.162.293	111.145
Totaal 80630 vorstengrafdonk	31.729.592	31.591.719	-137.873
Totaal 80660 de bulk 2-3	4.009.795	4.009.503	-292
Totaal 80690 Danenhoef Zuid	330.997	331.195	197
Totaal 80710 Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)	-480.182	-646.726	-166.544
Totaal 80720 Crematorium Oss	-120.017	-11.038	108.979
subtotaal	47.521.334	47.436.947	-84.387
totale winst- en verliesneming			
	46.149.656	51.365.405	13.878.745

VI. Verloop reserves en voorzieningen (totaaloverzicht)

		2021			2022			2023			2024			2025			Eindstand
		beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	beginstand	rente	mutaties	
Bedrijfsreserves																	
1	Algemene bedrijfsreserve (0720.7721./..72095)	24.257.046	261.976	-123.718	24.395.304	282.986	-13.396.768	11.281.522	130.866	2.608.502	14.020.890	162.642	2.956.306	17.139.838	198.822	2.969.104	20.307.764
	1.1 Winstnemingen woningbouw			3.316.846			4.666.955			3.316.310			3.161.777			3.167.964	
	1.2 Winstnemingen herstructurering			-79.452			1.004.306			226.044							
	1.3 Winstnemingen industrie			4.679.957			1.324.295			1.282.959							
	1.4 Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen			-1.426.202													
	1.5 Bijstelling voorziening IMVA			-917.059			-790.000										
	1.6 Bijstelling verlengde de Run																
	1.7 Verkoop beheersgronden // verkoopverh panden // verz.k			592.659													
	1.8 Campagne "Wonen in Oss"			-329			-2.500			-2.500			-2.500				
	1.9 Storting in de bestemmingsreserve tbvde Brede School									-1.710.000							
	1.10 Koepelcomplex gronden			-169.737													
	1.11 Storting reserve strategische aankopen																
	1.12 Afroaming overschot ABR naar reguliere begroting			-5.698.000			-18.174.000										
	1.13 Afroaming ontwikkeling Kapelaan Nausstraat																
	1.14 Hooghuis Ravenstein (gebouw)			0													
	1.15 Niet verhaalbare kosten Heesch West																
	1.16 Taskforce versnelling woningbouw			-146.931			-165.923										
	1.17 Structuurvisies / Gebiedsvisies			0													
	1.18 Haalbaarheidsonderzoek gebiedsontwikkeling Raadhuislaan-zuid			0													
	1.19 Nota kostenverhaal						-1.401.778			-357.189			-202.970			-198.860	
	1.20 Rentekosten grondaankoop het Brand						-147.123			-147.123							
	1.21 Afboeking IMVA Gemeentehuis Geffen (geen IMVA meer)			-275.471			289.000										
	Totaal bedrijfsreserves	24.257.046	261.976	-123.718	24.395.304	282.986	-13.396.768	11.281.522	130.866	2.608.502	14.020.890	162.642	2.956.306	17.139.838	198.822	2.969.104	20.307.764
Overige reserves																	
2	Reserve planeconomische risico's (0720.7722./..72133)																
	2.1 Afboeking i.v.m. beëindiging reserver bij begroting 2019																
3	Reserve risico's Heesch West (0720.7722./..72186)	2.042.205		-308.505	1.733.700			1.733.700			1.733.700			1.733.700			1.733.700
4	Reserve strategische aankopen (0720.7722./..72134)	1.000.000		-376.300	623.700		5.100.000	5.723.700			5.723.700			5.723.700			5.723.700
	4.1 Storting vanuit de ABR						5.100.000										
	4.2 Afboeking gronden Ravenstein			-376.300													
5	Reserve binnenstedelijke transformatie						10.000.000	10.000.000			10.000.000			10.000.000			10.000.000
6	Reserve bovenwijkse voorzieningen						4.475.778	4.475.778		357.189	4.832.967		202.970	5.035.937		198.860	5.234.797
	6.1 Storting vanuit de ABR						3.074.000										
	6.2 Nota kostenverhaal						1.401.778			357.189			202.970			198.860	
	Totaal overige reserves	3.042.205		-684.805	2.357.400		19.575.778	21.933.178		357.189	22.290.367		202.970	22.493.337		198.860	22.692.197
Voorzieningen																	
7	Voorziening IMVA (0710./7710./..72156)	1.259.793		917.059	2.176.852		790.000	2.966.852			2.966.852			2.966.852			2.966.852
	7.1 - Bijstelling MPG ten laste van de ABR			917.059			790.000										
	- Bijstelling plankosten bestaande IMVA's																
	7.2 - Correctie voorziening																
	7.3 - Afboeking voorziening IMVA																
8	Voorziening te verwachten exploitatieverliezen (0710.7710./..71146)	17.574.202	351.484	1.206.773	19.132.459	382.649	-3.774.966	15.740.143	314.803	-804.205	15.250.740	305.015	-15.555.757	-2	-0	0	-2
	80110 Bergoss (extra mutatie)	320.016	6.400	117.346		8.875	-452.638										
	80120 Koorstraat Begijnenstraat	37.736	755	101.462		2.799			2.855			2.912	-148.519				
	80190 centrum plan Berghem	233.557	4.671	21.589		5.196			5.300	-270.314							
	80200 Talentencampus	1.055.851	21.117	716.738		35.874			36.592			37.323	-1.903.495				
	80220 Megen Zuid	2.925	59	-2.984		0											
	80230 groenstraat haren	196.384	3.928	-162.877		749	-38.183										
	80260 Wal Kwartier	11.643.069	232.861	848.949		254.498			259.588			264.779	-13.503.744				
	80290 Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	137.572	2.751	7.259		2.952			3.011	-153.544							
	80390 Soos 66 Oss	143.373	2.867	-3.852		2.848	-145.236										
	80420 Spaander Straatsche Akkers	0															
	80430 Kapelaan Nausstraat	787.212	15.744	-437.379		7.312			7.458	-380.347							
	80450 Schelversakker 1	1.700.369	34.007	40.055		35.489	-1.809.920										
	80710 Binnenhaven Elzenburg	473.222	9.464	151.359		12.681	-646.726										
	80720 Crematorium Oss	155.079	3.102	-147.359		216	-11.038										
	81120 Centrum plan Lith	485.080	9.702	-43.483		9.026	-460.325										
	81400 Lith Oost	0															
	82110 Centrum plan Geffen (extra mutatie)	192.826	3.857	22.746													
	82110 Centrum plan Geffen			-219.429													
	82330 Weverstraat Geffen	9.933	199	83.315		1.869	-95.315										
	82110 Weverstraat Geffen (extra mutatie)	0		0													
	82350 Leiweg 3 Geffen (Extra mutatie)		0	113.318		2.266	-115.584										
9	Voorziening te verwachten exploitatieverlies Heesch West (0710.7710./..72156)	13.105.794			13.105.794												
	9.1 - Overheveling van reserve risico's Heesch West																
	9.2 - Bijdrage Algemene Reserve																
	9.3 - Uitbetaling voorziening aan GR						-13.105.794										
10	Risicovoorziening Erfpachtovereenkomsten (0710.7710./..71136)																
	10.1 - Bijstelling MPG 2015																
11	Voorziening Afwaarderingen (I)IMVA (0710.7710.72231)	1.726.140		376.300	2.102.440			2.102.440			2.102.440			2.102.440			2.102.440
	11.1 Strategische gronden Ravenstein			376.300													
	11.2 Hooghuis Ravenstein (gebouw)																
	Totaal voorzieningen	33.665.930	351.484	2.500.132	36.517.546	382.649	-2.984.966	20.809.435	314.803	-804.205	20.320.032	305.015	-15.555.757	5.069.290	-0	0	5.069.290
Totaal generaal Grondbedrijf		60.965.180	613.460	1.691.609	63.270.250	665.635	3.194.044	54.024.135	445.669	2.161.486	56.631.289	467.657	-12.396.481	44.702.465	198.822	3.167.964	48.069.251

Bijlage II

Risicomanagement



Bijlage II Risicomanagement

Basisuitgangspunt nieuwe risicomethode

De Algemene Bedrijfsreserve (ABR) wordt gevuld vanuit de grondexploitaties. Per project gaan we specifiek bekijken welke kansen en risico's wij verwachten en wat de impact daarvan is bij het betreffende project. De afwijkingen in de algemene parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijging en looptijd) gelden wel voor alle projecten.

Bandbreedtes bij de benoemde risico's

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

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

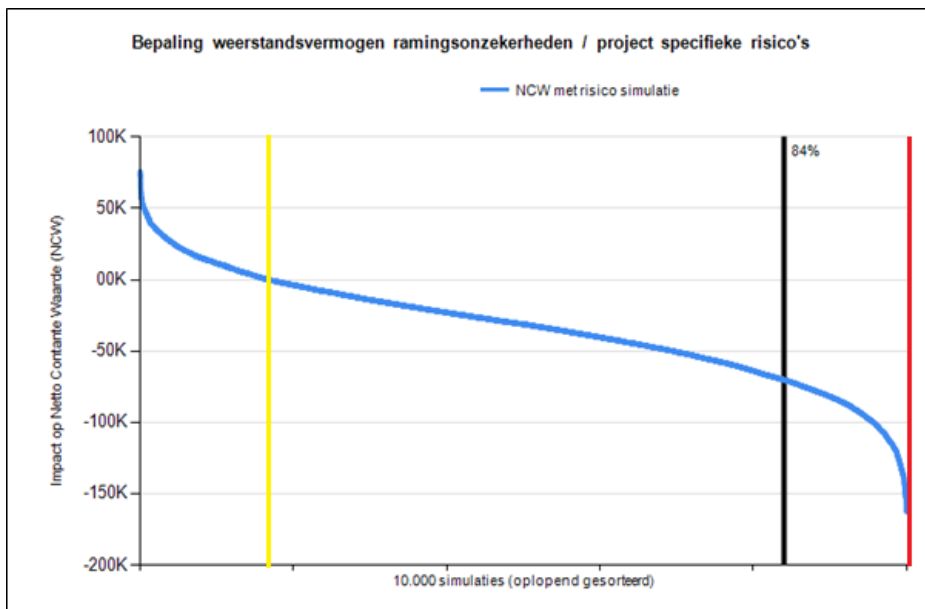
Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald (op basis van de voorschriften van het BBV) op 1,0% per jaar. Dit percentage kan in de toekomst hoger worden of wellicht nog lager.

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 dan 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. € 70.000.

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	1,16%	1,20%	2,5% (vanaf 2022)
Kostenstijging	4,0%	2,0%	2,50%
Opbrengstenstijging	3,0%	2,00%	1,00%
Looptijd	Project specifiek	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
- Verkoop

Verder komen bij de verschillende projecten nog project specifieke 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 1-1-2022 (nominale waarde).

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
Bergoss	€ 452.638-	€ 74.759-	€ 74.759-	€ -
Koornstraat Begijnenstraat	€ 148.519-	€ 340.818-	€ 340.818-	€ -
Elzeneindlocatie Slowcare	€ 901.557	€ -	€ -	€ -
centrumplan Berghem	€ 270.314-	€ 119.627-	€ 119.627-	€ -
Talentencampus	€ 1.903.495-	€ 968.998-	€ 968.998-	€ -
Megen Zuid	€ 52.044	€ 15.331-	€ -	€ 15.331-
groenstraat haren	€ 38.183-	€ 91.254-	€ 91.254-	€ -
De Kolk Ravenstein	€ 7.533-	€ 88.059-	€ 88.059-	€ -
Wal Kwartier	€ 13.503.744-	€ 353.381-	€ 353.381-	€ -
Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	€ 153.544-	€ 356.582-	€ 356.582-	€ -
Piekenhoef	€ 2.466.405	€ 54.291-	€ -	€ 54.291-
Wilgendaal 2 Herpen	€ 2.969.273	€ 304.855-	€ -	€ 304.855-
Soos 66 Oss	€ 145.236-	€ 5.682-	€ 5.682-	€ -
Spaander Straatsche Akkers	€ 35.600	€ 10.000-	€ -	€ 10.000-
Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex	€ 380.347-	€ 83.783-	€ 83.783-	€ -
Schelvversakker 1	€ 1.809.920-	€ 351.847-	€ 351.847-	€ -
horzak-noord	€ 105.764-	€ 28.610-	€ 28.610-	€ -
Oijense Zij Noord	€ 4.630.109	€ 549.805-	€ -	€ 549.805-
restant complexen	€ 949-	€ -	€ -	€ -
de geer oost-zuid	€ 849.857	€ -	€ -	€ -
vorstengrafdonk	€ 6.220.134	€ 266.175-	€ -	€ 266.175-
de bulk 2-3	€ 1.898-	€ -	€ -	€ -
Danenhoef Zuid	€ 219.118	€ -	€ -	€ -
Binnenhaven Elzenburg (rijkssubsidie)	€ 646.726-	€ 410.969-	€ 410.969-	€ -
Crematorium Oss	€ 11.038-	€ 11.094-	€ 11.094-	€ -
Centrumplan Lith	€ 460.325-	€ 215.285-	€ 215.285-	€ -
Dorpsplan Oijen	€ 169.230	€ 3.585-	€ -	€ 3.585-
Lith Oost	€ 169.527	€ 45.494-	€ -	€ 45.494-
Liesdaal 2 en 3	€ 3.271.288	€ 540.711-	€ -	€ 540.711-
Centrumplan Geffen	€ 219.429-	€ 1.976-	€ 1.976-	€ -
Oude Baan Geffen	€ 6.325	€ -	€ -	€ -
Weverstraat Geffen	€ 95.315-	€ 3.717-	€ 3.717-	€ -
Den Herd Geffen	€ 302.911	€ -	€ -	€ -
Leiweg 3 Geffen	€ 115.584-	€ 43.230-	€ 43.230-	€ -
Heesterseweg Geffen	€ 2.080	€ 60.742-	€ 58.662-	€ 2.080-
Uitbreiding t'Veld Geffen	€ 8.776.499	€ 364.893-	€ -	€ 364.893-
Totaal	€ 10.571.458	€ 5.765.553-	€ 3.608.333-	€ 2.157.220-

Het totaal aan berekende risico's op basis van de Monte Carlo analyse bedraagt € 5,8 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's zich voordoen leidt dit tot een extra verliesneming. In onze berekening gaat dat om een bedrag van € 3,61 miljoen.
2. Het berekende risico doet zich voor in een project met een positief resultaat. Kortom als het risico zich voordoet leidt dat tot een lagere winstneming, het eindresultaat blijft echter positief. Het gaat hier om een bedrag van € 2,16 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. Hiermee komt het totale geraamde risico uit op een bedrag van € 4,4 mln op 1-1-2022.

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



Bijlage III Begrippen- en afkortingenlijst

Afroming

De bedragen die vanuit de algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf naar andere zaken toegaan.

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 gecorrigeerd 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 2021, is over drie jaar op 1 januari 2024 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 vaak nog geen gronden of panden voor zijn aangekocht en waarbij het nog niet vast staat of het project in de toekomst een BIE wordt. Als voorbeeld geldt het herbestemmen van een voormalig schoolgebouw. Indien de gemeenteraad besluit tot wijziging van de bestemming (maatschappelijke doeleinden naar woonbestemming) alsmede tot een grondexploitatie dan wordt het een BIE. Eventuele voorbereidingskosten hieromtrent worden als IMVA verwerkt in de balans. Als binnen 5 jaar tot een BIE wordt besloten dan kunnen alle gemaakte onderzoekskosten van de IMVA ingebracht worden bij de grondexploitatie. Indien de termijn van 5 jaar wordt overschreden dan moet het deel van de kosten dat ouder is dan 5 jaar direct als verlies genomen worden.

Koepelcomplexen

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

MVA

Materiële Vaste Activa zijn gronden of panden (v.m. belastingkantoor Oss) waarvoor nog geen reëel en stellig voornemen is om te ontwikkelen. MVA's kunnen administratief verhuizen van de Algemene Dienst naar een grondcomplex als de gemeenteraad besluit tot een grondexploitatie. 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 2024 een winst te kunnen nemen van € 1.000. De disconteringsvoet is 2%. De netto contante waarde op 1-1-2021 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 voor risico's binnen het grondbedrijf. De bestemmingsreserves, bijvoorbeeld voor strategische aankopen, hebben een specifiek bestedingsdoel.

Voorziening

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

Winstnemingen

De (tussentijdse) winsten, die genomen worden in een grondexploitatie of verkoop van onroerende zaken (beheercomplexen) komen ten gunste van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf.



WONEN IN OSS.NL

