MPG
Grondbedrijf 2025



Gemeente Oss

Inhoudsopgave

1. Samenvatting Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2025 4
Hoofdstuk 2 – Inleiding 4
Hoofdstuk 3 – Parameters 4
Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 4
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst 5
Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR 5
Hoofdstuk 7 – Reserves en risicobeheer 6
Conclusie 7
Beslispunten MPG 2025 9

2. Inleiding 11
2.1 Een grondexploitatie 11
2.2 Het MPG 11
2.3 Leeswijzer 11

3. Parameters 14
3.1 Toelichting parameters 14
3.2 Economische achtergrond bij parameters 15
3.3 Verantwoording en vergelijking 15

4. Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen 17
4.1 Algemeen 17
4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's) 17
4.3 Afsluitingen en activeringen 17
4.4 Woningbouw 18
4.5 Bedrijventerreinen 18
4.6 Gemeenschappelijke regeling(en) 19
4.7 IMVA's 19
4.8 Wijziging voorbereidingskredieten 19

5. Grondbedrijf naar de toekomst 22
5.1 Tendens in economische omstandigheden 22
5.2 Gronduitgifte 22
5.3 Actieve grondpolitiek 23
5.4 Portefeuille grondbedrijf 23
5.5 Nota kostenverhaal 23

6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR 26
6.1 Huidige stand ABR en prognose 26
6.2 Mutaties ABR 26
6.3 Verschillen tussen MPG 2024 en MPG 2025 27
6.4 Winst- en verliesnemingen 28
6.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde 29
6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb) 30

7. Reserves en risicobeheer 31
7.1 Risicobeheer 32
7.2 Toepassing 32
7.3 Risicoreservering 32
7.4 Kosten IMVA 34
7.5 Reserves 34
7.6 Voorzieningen 35
7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen 36
7.8 Conclusie 37

Bijlage I: Cijfers op projectniveau 39
1.1. Details verkopen – woningbouw 39
1.2. Details verkopen – industrie 40

1.3. Boekwaarden Bouwgronden in exploitatie 40
1.4. Winst- en verliesnemingen 41
1.5. Totaalresultaat (eindwaarde) 42

Bijlage II: Achtergrond risicobeheer 44

Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk) 52

1

Samenvatting MPG



1. Samenvatting Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2025

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) 2025. Deze is opgesteld als onderdeel van de jaarrekening 2024. Het MPG gaat dus uit van de recentste cijfers, inzichten en verwachtingen terug- én vooruitkijkend. Hierna leest u per hoofdstuk een samenvatting met daarna de uitgebreide inhoudelijke hoofdstukken zelf. Afgesloten wordt met een algemene conclusie.

Hoofdstuk 2 – Inleiding

Dit omvat een inleiding met algemene uitleg over grondexploitaties en het MPG en een leeswijzer.

Hoofdstuk 3 – Parameters

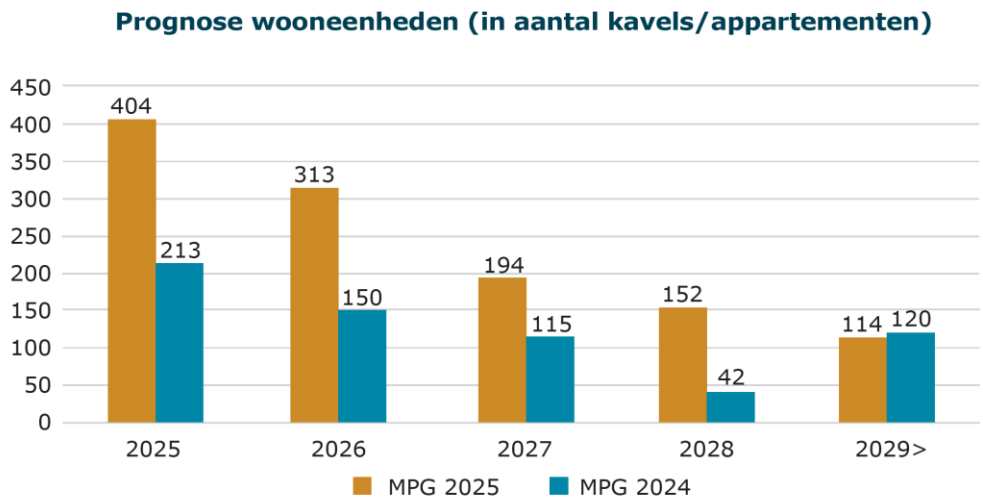
Bij elke jaarrekening en begroting wordt een uitgebreide herziening doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Aangezien de toekomstige kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd, zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitaties wordt met deze prijsontwikkeling in beginsel rekening gehouden door het toepassen van een bepaalde index over alle bedragen vanaf het jaar na actualisatie. In standaardgevallen geeft onderstaande tabel aan welke generieke parameters van toepassing zijn, tenzij er reden is daarvan af te wijken. Onderstaande is deels overeenkomstig het recentste Najaarsbericht, zij het dat de kosten- en opbrengstenstijging verhoogd is gelet op de aanhoudende inflatieontwikkelingen.

Parameters MPG	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	4,00%	4,00%	2,00%

Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

Het grondbedrijf van Oss beschikt, met inbegrip van de restantcomplexen, over 23 actieve grondexploitaties, oftewel BIE's. In 2024 zijn vier nieuwe grondexploitaties geopend, te weten Hooghuis te Ravenstein, Raadhuislaan Noord (voormalig belastingkantoor) te Oss, Sportvelden Macharen en Stationskwartier te Ravenstein. Deze exploitaties zijn dus ook meegenomen in de verslaglegging. Vanwege de afsluiting van Elzeneind te Oss, Walkwartier te Oss, Dorpsplan te Oijen en Lith-Oost is dit MPG het laatste document waarin deze exploitaties aan bod komen. Van de bestaande vijf voorbereidingskredieten, oftewel IMVA's, zullen in 2025 naar verwachting enkele worden omgezet in een BIE.

In 2024 zijn 189 wooneenheden (kavels en appartementen) uitgegeven, terwijl de verwachting een jaar eerder 213 eenheden was. Dit komt voort uit verschuivingen naar de toekomst en niet het vervallen van capaciteit. Voor 2025 wordt een totale uitgifte van 404 wooneenheden verwacht. Dit is aanzienlijk meer dan in het MPG 2024 nog werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfaseringen, maar met name activeringen van nieuwe exploitaties die de vorige keer vanwege de IMVA-status nog niet in de optelling waren meegenomen. In 2024 geactiveerde complexen telden namelijk eerder nog niet mee in de vooruitblik, zodat bijvoorbeeld 198 appartementen voor Raadhuislaan Noord in 2025 toegevoegd zijn. Ook in de jaren na 2025 is het effect zichtbaar van de nieuwe activeringen. Met betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk gepland voor 2025, de andere kavels zijn in 2024 geleverd en gepasseerd bij de notaris. In de tabel is de vergelijking tussen voorliggend en vorig MPG zichtbaar.



Categorieen	2025	2026	2027	2028	2029 >
Koop particulier	18	15	17	9	20
Koop projectmatig	151	227	92	109	94
Sociale huur	183	63	45	26	0
Vrije sector huur	52	8	40	8	0
	404	313	194	152	114

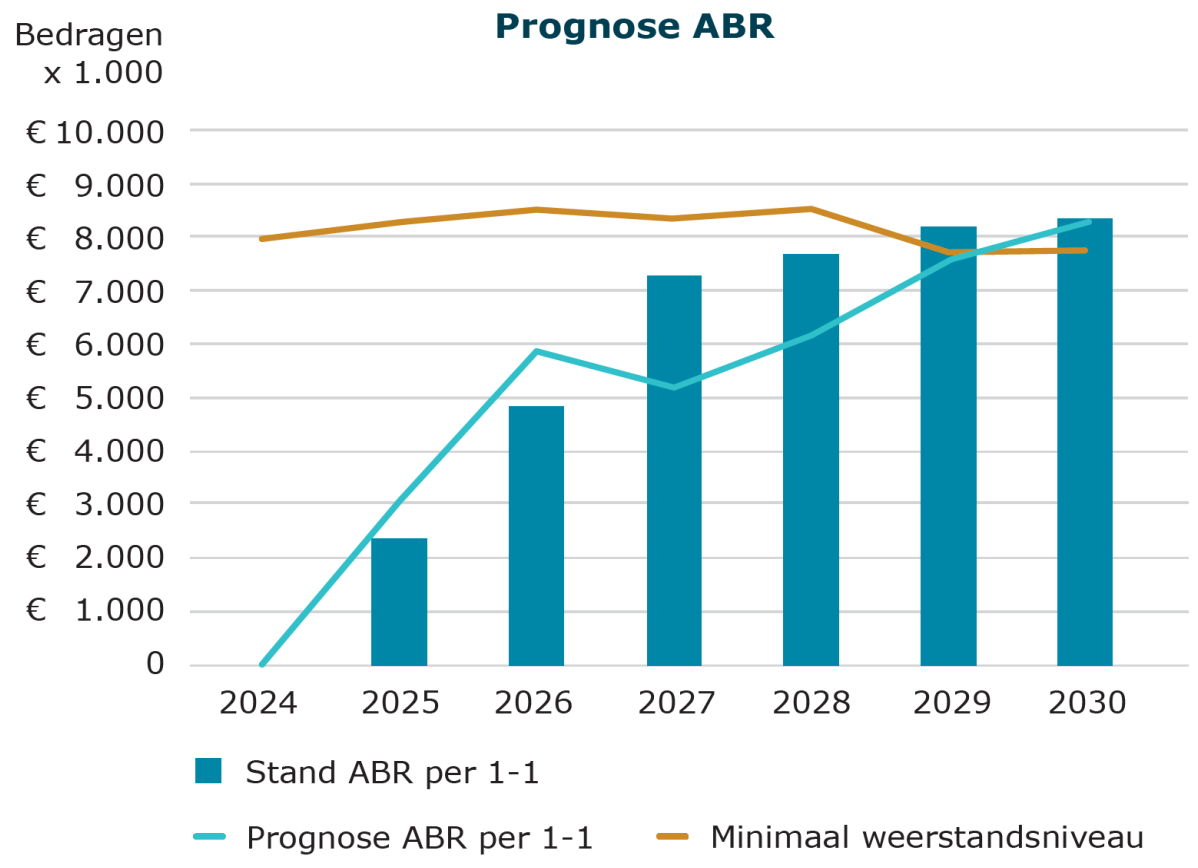
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss blijft zich de komende jaren verder ontwikkelen tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken, is het nodig om elk jaar een toevoeging van circa 600 woningen te realiseren. Deze toevoeging komt enerzijds van het grondbedrijf, waar anderzijds ontwikkelaars middels eigen initiatieven woningen toevoegen aan de Osse woningvoorraad. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig voor het actuele woningtekort. Het Osse grondbedrijf levert daaraan een sterke bijdrage met zijn actieve grondpolitiek. Wel wordt Oss net als de andere gemeenten in Nederland geconfronteerd met economische, wetgevende en demografische uitdagingen.

Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR

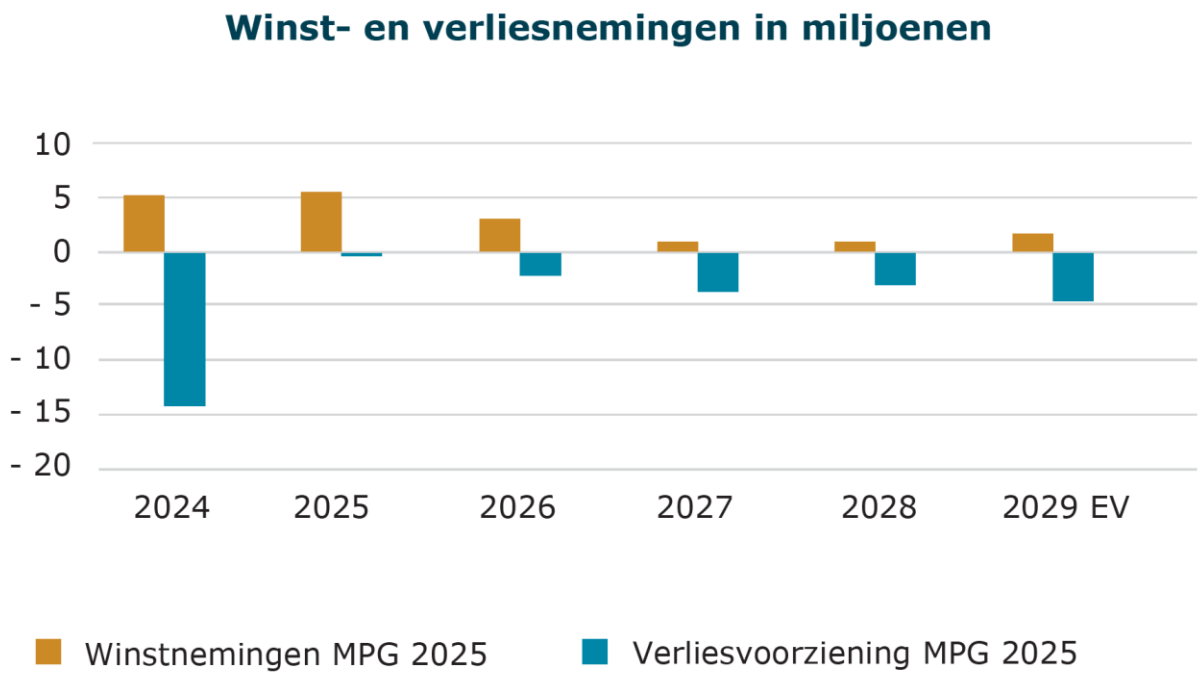
De stand van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR) was eind 2024 € 2,4 miljoen. Dit wijkt € 7,0 ton negatief af van de verwachting in het MPG 2024, waarin nog € 3,1 miljoen werd voorzien. Dit verschil komt voort uit lagere winstnemingen bij met name de woningbouw, hoewel dit in de praktijk grotendeels een verschuiving naar 2025 betreft. Daarnaast heeft het treffen van enkele negatieve grondexploitaties een nadelig financieel effect. Daarentegen zijn er ook voordelen, zoals een lagere eigen storting voor bovenwijks en netwerkvoorzieningen en een interne bijdrage voor het Stationskwartier te Ravenstein in het kader van de mobiliteitsinvesteringen.

Afgezet tegen de verwachting is het verschil tussen de inschatting in het MPG 2024 ten opzichte van nu relatief beperkt. Voor de jaren 2026 tot en met eind 2029 loopt de stand van de ABR op naar € 8,4 miljoen. Wanneer het in 2025 benodigde weerstandsvermogen van € 8,3 miljoen zuiver wordt afgezet tegen het saldo van de ABR, dan is er sprake van een fictief tekort van € 5,9 miljoen. In 2026 betreft dit verschil nog € 3,6 miljoen. De gedeeltelijke afdekking en verwerking van dit risico vindt op concernniveau plaats. Vanaf 2027 loopt het tekort van het weerstandsvermogen en de stand van de ABR veel minder uiteen. Onderstaande tabel geeft de prognose weer van de ABR, waarbij de stand van 1 januari 2025 overeenkomt met 31 december 2024:



In 2024 zijn diverse mutaties geweest die het eindsaldo van € 2,4 miljoen hebben gevormd. Een mutatie kan een positief of negatief effect hebben. In 2024 werd circa € 5,0 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen toegevoegd aan de ABR plus bijna € 5,0 ton eenmalige verkopen in het kader van faciliterende projecten onder de noemer beheersgronden (in dit geval afstoting van gronden zonder balanswaarde en pachtinkomsten) en circa € 2,5 ton afdracht voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Ook vond er onder meer een interne afdracht voor kostenverhaal ter grootte van € 7,0 ton en € 1,5 miljoen aan kosten voor de IMVA's. De omvorming van IMVA's naar BIE zorgde voor € 1,1 miljoen aan kosten in de vorm van verhoging van de verliesvoorzieningen. Aan de andere kant was er een mobiliteitsbijdrage van € 6,0 ton aan de ABR voor het Stationskwartier vanwege de af te dragen kosten Bovenwijks en Netwerkvoorzieningen die door het openen van deze grex gemaakt zullen gaan worden, met een gunstig effect voor de ABR tot gevolg.

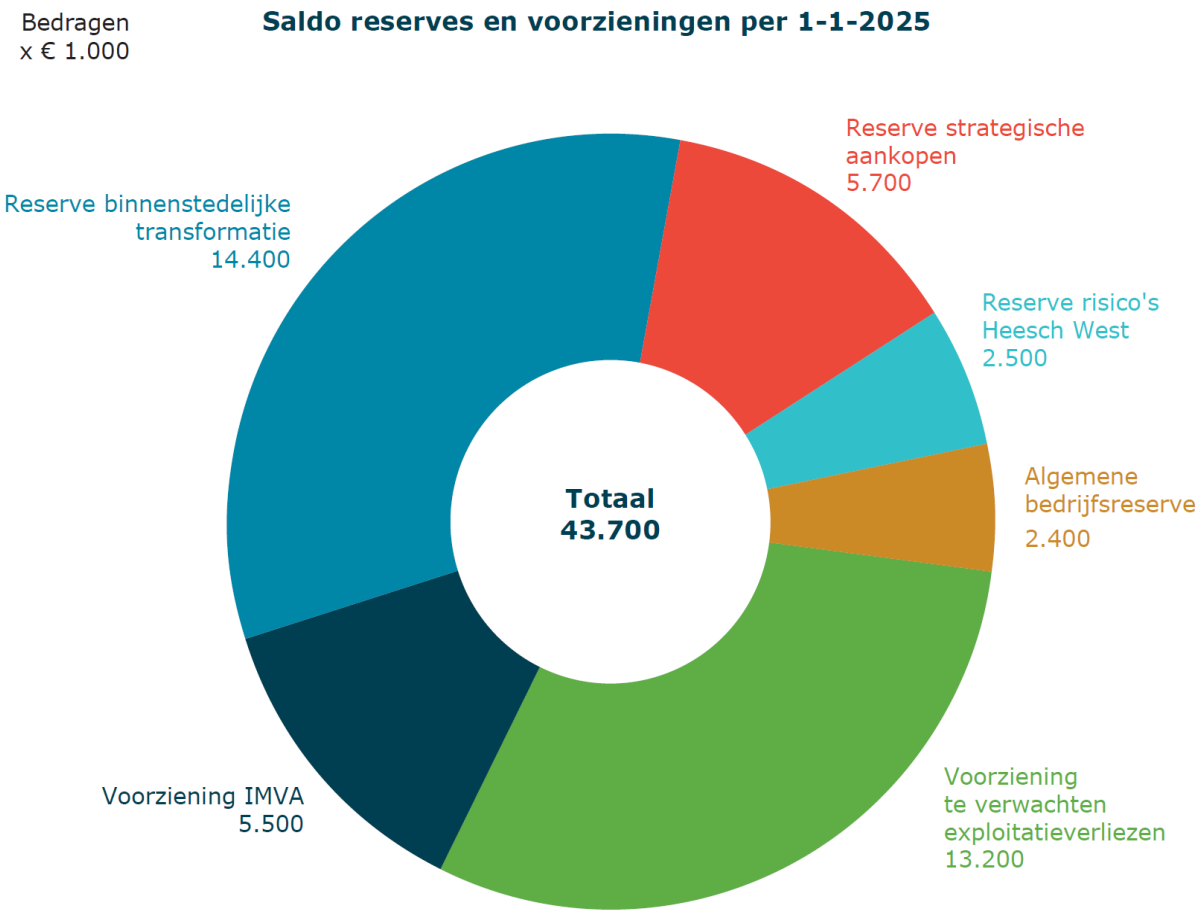
Vanaf 2025 tot en met einde looptijd verwachten we nog netto € 10,4 miljoen aan winst te kunnen nemen. In deze periode wordt echter ook aanvullend € 1,5 miljoen aan bijstelling voorziening IMVA en € 2,9 miljoen aan bovenwijks en netwerkvoorzieningen onttrokken. Om de verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. Let wel, deze cijfers zijn exclusief het activeren van nieuwe exploitaties die een positief of negatief financieel gevolg kunnen hebben voor de ABR. Hierna staat een overzicht van de toekomstige inschatting van de winsten en verliezen in combinatie met een vergelijking:



De totale boekwaarde van de BIE's (saldo van uitgaven en inkomsten) per 31 december 2024 was € 11,1 miljoen. Dit is een daling van € 10,9 miljoen ten opzichte van het eerdere € 22,0 miljoen en komt vooral voort uit afsluiten van het Walkwartier. De boekwaarden van de beheercomplexen, de IMVA's en bedrijventerrein Heesch West maken van het genoemde cijfer geen onderdeel uit. De waarden hiervan zijn achtereenvolgens € 37,1 miljoen en € 5,5 miljoen en € 25,1 miljoen. De totale boekwaarde van het grondbedrijf komt hiermee uit op 78,8 miljoen per 31 december 2024.

Hoofdstuk 7 – Reserves en risicobeheer

In totaal beheert het Osse grondbedrijf naar verwachting begin 2025 voor circa € 44,0 miljoen aan reserves en voorzieningen. Reserves worden gebruikt voor onder meer winsten, het opvangen van verliezen en eventuele overige mutaties. Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Onderdeel van de reserves is het op basis van de Monte Carlo-analyse berekende genoemde weerstandsvermogen van € 8,3 miljoen. De reserves en het weerstandsvermogen houden zoals vaker vermeld nog geen rekening met de activering van de huidige IMVA's oftewel toekomstige grondexploitatiecomplexen, welke financieel een positief of negatief effect kunnen hebben.



Conclusie

Het Osse grondbedrijf kent uiteenlopende exploitaties met winsten en verliezen. Zichtbaar is dat het aantal verlieslatende projecten toeneemt ten opzichte van het verleden, waardoor reserves onder druk kunnen komen te staan. De meeste nieuwe of nog nieuw te activeren exploitaties kennen een min, hoewel niet alle. Daarentegen worden nog steeds de financiële vruchten geplukt van de winstgevende complexen, omdat deze winsten in tegenstelling tot verliezen pas in de loop van de tijd aan de reserves worden toegevoegd. De ABR kende begin 2024 een nulstand, maar is in 2024 weer gegroeid. Deze nulstand kwam voort uit onttrekkingen waartoe in het verleden was besloten en relatief zwaar drukten. In dit document wordt inzichtelijk gemaakt dat de komende jaren het saldo weer verder toeneemt. Mede in relatie tot de overige reserves en in verhouding tot de risico's kan met name vanaf 2027 weer van een gezond grondbedrijf worden gesproken, waarbij de portefeuille aan projecten even divers is als nu en het recente verleden. Hierbij worden de IMVA's nog niet in beschouwing genomen.

2

Beslispunten



Beslispunten MPG 2025

Op basis van en ingevolge dit MPG wordt aan de gemeenteraad gevraagd:

1. Het MPG 2025 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat in de jaarrekening 2024 door te voeren;

2. De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties als volgt vast te stellen;

Parameters MPG	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	4,00%	4,00%	2,00%

3. Boekhoudkundig af te sluiten van de afgeronde grondexploitaties (BIE's):
   - Oss - Elzeneindlocatie Slowcare;
   - Oss – Walkwartier;
   - Oijen – Dorpsplan; en
   - Lith – Oost;

4. In het kader van de afsluiting van Walkwartier en Lith-Oost de resterende uitgaven over te boeken naar het restantcomplex;

5. Akkoord te gaan met de budgetoverschrijdingen bij de IMVA's Klein en Groot Amsteleind te Oss alsmede Marsna Casella te Maren-Kessel ten bedrage van achtereenvolgens € 45.988, € 62.638 en € 13.102 en de budgetten met deze bedragen aan te vullen vanuit de ABR;

6. In te stemmen met het ophogen van het bestaande voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Marsna Casella te Maren-Kessel ten bedrage van € 30.000.

2

Inleiding



2. Inleiding

2.1 Een grondexploitatie

Het grondbedrijf informeert het college en de raad twee keer per jaar. Dit doen we met het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) en het Najaarsbericht Grondbedrijf bij achtereenvolgens de jaarrekening en begroting. Deze rapportages zijn onderdeel van de planning- en controlcyclus (P&C) van de gemeente. Het MPG en Najaarsbericht rapporteren alleen over actieve gemeentelijke grondexploitaties en de stand van zaken van de IMVA's, maar niet over de uitvoering van (faciliterende) plannen van ontwikkelaars.

De gemeente Oss voert een zogenaamd dynamisch grondbeleid, zoals wordt voorgeschreven door de vigerende Nota Grondbeleid. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij elementen van actieve grondpolitiek, dat wordt uitgevoerd met gemeentelijke grondexploitaties. De gemeenteraad activeert in dergelijke gevallen een grondexploitatie (BIE) op het moment dat hij gronden uit wil geven met als doel deze te laten bebouwen, bijvoorbeeld met woningen of bedrijven. Een grondexploitatie mag pas geactiveerd worden zodra de tegen betaling uit te geven grond (grotendeels) in het bezit is van de gemeente. De gemeente transformeert deze gronden van de bestaande functie naar de nieuwe functie. Bij dit proces komen ook allerlei kosten richting de gemeente. Binnen een grondexploitatie worden de stromen van kosten en opbrengsten in kaart gebracht, waarbij de tijdslijn van kosten en opbrengsten een belangrijke rol speelt in het kader van de kapitaallasten en indexatie. In veel gevallen komen de kosten ruim voordat de opbrengsten kunnen worden verwezenlijkt. Het zogenoemde 'badkuipeffect' zorgt ervoor dat veelal eerst een aanzienlijke investering nodig is, alvorens de inkomsten uit de kavels volgen. Uiteindelijk kan een exploitatie met een plus of een min worden afgesloten, waarbij in de huidige tijd de exploitaties met een tekort steeds vaker voorkomen. Dit alles heeft haar uitwerking op de reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf. Behalve deze grondexploitaties verwelkomt het dynamisch grondbeleid ook initiatieven van derden die dus geen gemeentelijke exploitatie vormen, maar wel een belangrijke bijdrage doen aan de gemeentelijke woningvoorraad.

2.2 Het MPG

Het Meerjarenprogramma grondbedrijf biedt inzicht in de wijze waarop de reserves en voorzieningen worden beïnvloed door de actualisatie, afsluiting en activering van de verschillende grondexploitaties in 2024. Verder bevat dit document ook een doorkijk richting de toekomst, waarbij zogeheten voorbereidingskredieten (IMVA) worden belicht. Dit zijn voorbereidingen die worden getroffen voor (vermoedelijke) toekomstige projecten. Vanwege de veelal prille fase en de daarmee samenhangende onzekerheden worden de bijbehorende toekomstige winsten of verliezen nog niet gepresenteerd. Omdat door u nog geen besluit is genomen over de activering, werken de financiën afgezien van de gemaakte voorbereidingskosten verder ook nog niet door in het grondbedrijf. Overigens kunnen de gedane grondaankopen al wel grote financiële impact op de gemeente hebben. Daarnaast geeft voorliggend document inzicht in de ontwikkelingen binnen de afdeling Vastgoedbedrijf, waaronder de grondverkopen en de financiële positie van het grondbedrijf. Bovendien geeft het inzicht in de risico's die hierbij komen kijken. In dit MPG wordt ook vooruitgekeken naar de verwachtingen voor de toekomst wat betreft de lopende exploitaties. Als vertrouwelijke bijlage worden de zogenoemde projectbladen opgenomen. Deze geven projectspecifieke informatie per exploitatie. Om deze reden wordt in de tekst van dit MPG slechts beperkte projectinformatie opgenomen. Naast het MPG en de projectbladen verwijzen we ook naar de paragrafen grondbeleid en risico's in de jaarrekening 2024. Deze paragrafen zijn een verplicht onderdeel in iedere jaarrekening en begroting, geeft inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld.

Bijbehorend beslispunt:

1. Het MPG 2025 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat in de jaarrekening 2024 door te voeren.

2.3 Leeswijzer

Dit document bestaat als het ware uit drie delen. In het eerste algemene deel, bestaande uit de hoofdstukken 3 tot en met 5, geven we inzicht in de meer algemene ontwikkelingen en theorie binnen het grondbedrijf van de gemeente Oss. Hoofdstuk 6 betreft het tweede gedeelte met daarin de financiële positie van het grondbedrijf in cijfers. Het derde gedeelte betreft de risico's en weerstand, te vinden in hoofdstuk 7, met daarbij aandacht voor de stand van de reserves en voorzieningen.

De beschreven driedeling wordt toegepast in voorliggend document, de projectbladen en de paragraaf grondbeleid. De drie bijlagen geven op hun beurt nader inzicht in specifieke aspecten. De eerste bijlage voorziet in een uitgebreid cijfermatig inzicht wat betreft het uit te voeren programma, de financiële staat van de verschillende complexen alsook de financiële staat van het grondbedrijf als geheel. Bijlage II geeft nader inzicht in de methode waarmee het grondbedrijf de risico's die op haar afkomen beheert en hoe deze doorwerken in de financiële staat van het grondbedrijf.
De derde bijlage van dit MPG bevat een overzichtskaart met toekomstige kaveluitgifte woningbouw binnen gemeentelijke grondexploitaties. Ten slotte liggen vertrouwelijk de projectbladen en reservestaat ter inzage. De projectbladen geven per actieve exploitatie inzicht in de stand van zaken. Het betreffende projectblad is opgebouwd op basis van dezelfde structuur als dit MPG.

Voorgaande indeling leidt uiteindelijk tot onderstaande opbouw van de stukken:

Deel 1 (Algemene ontwikkelingen binnen het grondbedrijf)
- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de gehanteerde parameters voor de actualisatie en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss;
- Hoofdstuk 4 geeft uitleg over het type projecten die we binnen het grondbedrijf hebben en wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties; en
- Hoofdstuk 5 geeft de conclusies en het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst.

Deel 2 (Financiële stand van zaken Algemene reserve grondbedrijf)
- Hoofdstuk 6 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR).

Deel 3 (Financiële stand van zaken reserves en voorzieningen en risicobeheer)
- Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de aanwezige reserves en voorzieningen.

Bijlagen
- In bijlage I zijn alle tabellen opgenomen met de detailinformatie van de verschillende projecten;
- Bijlage II betreft een nadere toelichting op ons risicomanagement;
- Bijlage III bevat een overzichtskaart van de toekomstige kaveluitgifte woningbouw binnen gemeentelijke grondexploitaties; en
- Ter inzage I (vertrouwelijk voor de raad) bevat de reservestaat en de projectbladen met daarop alle relevante informatie per project.

3
Parameters



3. Parameters

In dit hoofdstuk worden de parameters toegelicht die gebruikt zijn voor actualisatie van de grondexploitaties. Ook wordt aandacht geschonken aan de achtergrond bij deze parameters.

3.1 Toelichting parameters

Bij elke jaarrekening wordt een uitgebreide herziening doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Bij deze actualisatie worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen jaar verwerkt in de boekwaarde. Vervolgens wordt de begroting van kosten en opbrengsten geactualiseerd, geraamd per prijspeil 1 januari van het jaar volgend op het afgesloten jaar en opnieuw gefaseerd op basis van de recentste inschatting. Aangezien deze toekomstige kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd, zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt met deze prijsontwikkeling rekening gehouden door het toepassen van een bepaalde index over alle bedragen vanaf het jaar na actualisatie. Als er bijvoorbeeld specifieke prijsafspraken zijn gemaakt voor het uitvoeren van werkzaamheden of wanneer de grondprijs in bepaalde omstandigheden vast staat, dan kan in een grondexploitatie beargumenteerd worden afgeweken van de algemene parameters en wordt gerekend conform de specifieke omstandigheden. Zo niet, dan geeft onderstaande tabel aan welke generieke parameters van toepassing zijn.

Parameters MPG	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	4,00%	4,00%	2,00%

Bijbehorend beslispunt:

2. De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties als volgt vast te stellen.

Verdisconteringspercentage
Dit percentage wordt jaarlijks vastgesteld door de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording ten behoeve van het vaststellen van de netto contante waarde. Al diverse jaren handhaaft zij dit percentage op 2,00%.

Rente
De interne rekenrente is voor 2025 bepaald op 1,10%. Het percentage voor het jaar 2026 en verder is 1,9%. Deze rente is een afgeleide van de totale leningenportefeuille van de gemeente Oss en betreft een gemiddeld rentepercentage over alle investeringen. In tegenstelling tot de overige parameters wordt de rente intern bepaald.

Kostenstijging
De kostenstijging is gebaseerd op de elementen plankosten en GWW (grond-, weg- en waterbouw). Beide onderdelen zijn veruit de belangrijkste kostenposten binnen een grondexploitatie. Voor 2025 wordt een percentage van 4,00% aangehouden. Daarna bedraagt het voor de jaren 2026 en 2027 3,50% en tot slot 2,00% voor 2028 en verder. Er is dus een afzwakking gedurende de looptijd zichtbaar.

Opbrengstenstijging
De opbrengststijging bedraagt naar verwachting 0,00%, 4,00%, 4,00% en 2,00% voor achtereenvolgens de jaren 2025, 2026, 2027 en de jaren vanaf 2028. Deze percentages zijn gebaseerd op de verwachtingen in de woningbouwmarkt. De reden om dit als uitgangspunt te hanteren is dat woningen het overgrote deel van de portefeuille van de gemeente Oss vertegenwoordigt. Omdat de gemeente Oss werkt met een Grondprijsbrief vanaf 1 juli van elk kalenderjaar, zal daarin de absolute aanpassing van de grondprijs worden verwerkt, welke in relatieve zin kan afwijken van voornoemde percentages. Omdat de eerste helft van 2025 nog de oude tarieven gelden, is het jaar 2025 bij uitzondering als 0,00% verwerkt. Bij het Najaarsbericht worden de nieuwe grondprijzen verwerkt op basis van de dan vast te stellen grondprijzenbrief 2025-2026 en wordt ook de opbrengstenraming daarop aangepast.

3.2 Economische achtergrond bij parameters

De betaalbaarheid van woningen komt verder onder druk te staan. De verwachting is dat de woningprijzen in 2025 blijven stijgen vanwege aanhoudende krapte, een ruimere leennorm, dalende hypotheekrente (de beleidsrenteverlaging van de ECB in 2024 heeft een doorwerking in hypotheekrentetarieven waardoor de financieringskosten teruglopen) en stijgende lonen. De stijgende lonen, ruimere leennormen en dalende hypotheekrente worden echter tenietgedaan door stijgende woonlasten. Na een dip is de productie van nieuwbouwwoningen weer op gang gekomen. Het aantal verleende bouwvergunning is echter in het derde kwartaal gedaald ten opzichte van dezelfde maanden een jaar eerder waardoor de vraag bestaat of dit blijvend is. Momenteel wordt vooral gebouwd voor starters en niet zozeer om doorstroom te stimuleren. Het aanbod voor bestaande woningen is gering. De vraag naar nieuwbouwwoningen neemt hierdoor toe.

De bouwopgaven zijn groot en er zijn veel (grote) infrawerken aan vervanging toe, terwijl de bouw- en infrasector een aanhoudende personeelskrapte hebben. Hierdoor zijn personeelskosten fors gestegen en worden loonsverhogingen geëist door werknemersvakbonden. De prijsontwikkeling van diverse materialen zal onderling verschillend zijn, maar er wordt een matige stijging verwacht.
Gemeenten en adviesbureaus kennen ook een krappe arbeidsmarkt. Dit zal voorlopig niet wijzigen vanwege de grote bouwopgaven die gemeenten hebben. De gemeente Oss heeft de ambitie om in de periode 2020 – 2040 ongeveer 10.000 nieuwe woningen toe te voegen. Dit zorgt voor een grote en structurele vraag naar ambtelijke capaciteit. Door de bovengemiddelde inflatie afgelopen jaren, zijn de plan- en VTU-kosten gestegen. Deze ontwikkeling zal, weliswaar licht afgezwakt, doorzetten.
De grondprijzen zijn in toenemende mate afhankelijk van de locatie. Dit weerklinkt in de grondwaardering. Tot halverwege 2024 hanteerde de gemeente Oss één generiek tarief voor iedere m² uit te geven bouwrijpe grond. Voor de in juni 2024 vastgestelde grondprijzenbrief 2024-2025 is binnen de gemeente Oss ook gekozen voor een gedifferentieerd tarief per woningtype en per (groep van) woonkern(en). Daartoe zijn vier woningtypen en drie kernencategorieën geïntroduceerd.

3.3 Verantwoording en vergelijking

De percentages zijn verwerkt op basis van de bandbreedtes zoals gepubliceerd in de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor en Stadkwadraat. Voor de opbrengstenstijging is gebruik gemaakt van een ongewogen gemiddelde van deze bandbreedtes. Voor de kostenstijging is de onderkant van de bandbreedte aangehouden. Metafoor is een gerenommeerde partij die elk kwartaal en jaarlijks een financiële vooruitblik geven over de vastgoedmarkt en grondexploitaties. Net als veel andere gemeenten hanteert Oss deze achtergronden en cijfers. Deze worden verwerkt in het gemeentelijk vastgoedprogramma TotalLink als standaardscenario.

De percentages wijken af van het recentste Najaarsbericht. Omdat in dit laatste document de recentste inzichten zijn verwerkt, is in afwijking van de overige financiën in dit document, de vergelijking met het recentste Najaarsbericht gemaakt in plaats van met het MPG 2024. Zowel de stijging van de kosten als opbrengsten zijn hoger dan verwacht. De kostenstijging is in 2025 één procentpunt hoger, in 2026 0,5%-punt hoger, in 2027 1,5%-punt hoger en daarna gelijk. De opbrengstenstijging is in 2026 1,5%-punt hoger en in 2026 2%-punt hoger en verder gelijk. De voor- en nadelen ten aanzien van de kosten- en opbrengstenstijging, kunnen gezien de percentages grofweg tegen elkaar worden weggestreept. De financiële gevolgen voor de individuele grondexploitaties zijn echter afhankelijk van de fasering van de kosten en opbrengsten.

4

Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen



4. Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort uitleg gegeven over het type projecten dat we binnen het Osse grondbedrijf hebben. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties die de gemeente Oss op dit moment kent, maar daarnaast is ook aandacht voor de voorbereidingskredieten en een gemeenschappelijke regeling.

4.1 Algemeen

Wij hanteren drie type projecten met bijbehorende verslagleggingsregels, dit betreffen:

- **BIE:** Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties of zogenaamde complexen. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen/activeren 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;
- **IMVA:** Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waarbij het nog niet vaststaat 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. Wordt het uiteindelijk geen exploitatie, dan wordt de IMVA afgeboekt; en
- **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 en een balanswaarde vertegenwoordigen, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een grondexploitatie heeft plaatsgevonden. Een MVA kan vallen onder de beheersgronden, maar dat hoeft niet zo te zijn.

Onderstaande paragrafen geven meer toelichting op de BIE's en IMVA's.

4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)

In onderstaande tabel worden de lopende grondexploitaties weergegeven. Dit zijn er 23, met inbegrip van de restantcomplexen. Deze locaties zijn gericht op de ontwikkeling van bouwgrond voor voornamelijk woningen en eventueel bedrijven, maatschappelijke- en commerciële functies. Het ontwikkelen van het bijbehorende openbare gebied maakt hier ook onderdeel van uit. Alle kosten voor planvorming en uitvoering van deze projecten worden toegevoegd aan de boekwaarde en de opbrengsten worden op de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is daarom het saldo van inkomsten en uitgaven, waarbij een positieve boekwaarde een negatief saldo aangeeft en andersom. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten uit de grondverkoop zijn verkregen wordt het project afgesloten. In de bijlagen vindt u een overzicht.

	6320010	Herstructureringsplannen	Eindjaar	6820000	Woningbouwcomplexen	Eindjaar	6320000	Industrieterreinen	Eindjaar
BIE	80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	2029	80310	Berghem - Piekenhoef	2025	80630	Oss - Vorstengrafdonk	2025
	80140	Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	2024	80330	Herpen - Wilgendaal 2	2025	80720	Oss - Crematorium	2025
	80190	Berghem - Centrumplan	2026	80520	Oss - Horzak Noord	2025			
	80200	Oss -Talentencampus	2028	80530	Oss - Oijense Zij Noord	2026			
	80230	Haren - Groenstraat	2026	80550	Macharen - Sportvelden	2030			
	80260	Oss - Walkwartier	2024	80590	Restantcomplexen				
	80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	2026	81400	Lith - Oost	2024			
	80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	2026	81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	2033			
	80440	Oss - Raadhuislaan Noord	2027	81460	Ravenstein - Stationskwartier	2032			
	81120	Lith - Centrumplan	2026	82340	Geffen - Den Herd	2026			
	81140	Oijen - Dorpsplan	2024	82350	Geffen - Leiweg	2028			
	81150	Ravenstein - Hooghuis	2027	82360	Geffen - Heesterseweg	2028			
				82370	Geffen - 't Veld	2028			

4.3 Afsluitingen en activeringen

Het overzicht in de vorige alinea bevat vier exploitaties die in 2024 zijn geopend, namelijk Hooghuis te Ravenstein, Raadhuislaan Noord (voormalig belastingkantoor) te Oss, Sportvelden te Macharen en Stationskwartier te Ravenstein. Dit is via separate besluitvorming gebeurd. Daarnaast wordt aan u middels dit MPG de afsluiting van Elzeneindlocatie Slowcare te Oss, Walkwartier te Oss, Dorpsplan te Oijen en Lith Oost voorgelegd. In de besluitvorming worden hiervoor expliciete beslispunten opgenomen. Voor twee exploitaties moeten nog een beperkt aantal kosten of reserveringen worden aangehouden. Omdat het geactiveerd houden van deze exploitaties relatief veel werk kost in relatie tot de verslaglegging en een vertekend beeld opleveren qua actualiteit, wordt ook de overheveling van deze gelden naar het restantcomplex voorgelegd. Meer specifiek betreft dit het aanhouden van de reservering voor nadeelcompensatie het Walkwartier en de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken in Lith Oost. Alle exploitaties die in 2024 zijn afgesloten of geactiveerd, zijn voor de laatste keer opgenomen in voorgaande tabel. Dit maakt dat het totaal aan projecten 27 bedraagt, waarvan dus vier projecten zijn afgesloten en 23 een actieve status hebben. De toekomstige grondexploitaties c.q. huidige IMVA's zijn hierin niet meegenomen.

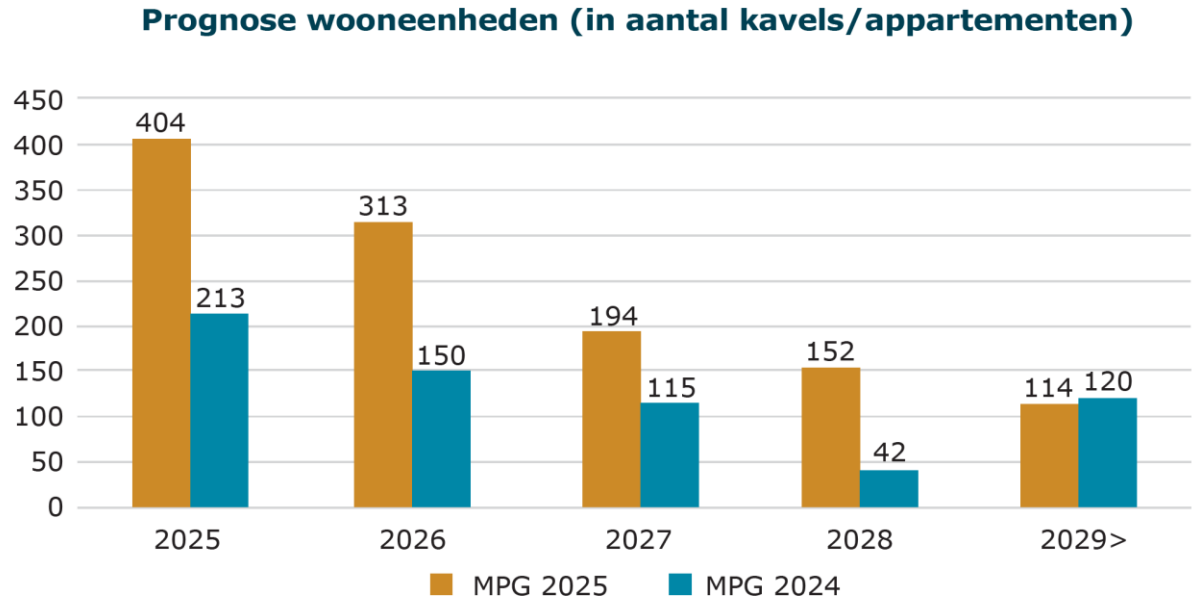
Bijbehorende beslispunten:

3. Boekhoudkundig af te sluiten van de afgeronde grondexploitaties (BIE's):
   - Oss - Elzeneindlocatie Slowcare;
   - Oss – Walkwartier;
   - Oijen – Dorpsplan; en
   - Lith – Oost.
4. In het kader van de afsluiting van Walkwartier en Lith-Oost de resterende uitgaven over te boeken naar het restantcomplex.

4.4 Woningbouw

In 2024 zijn 189 wooneenheden (kavels en appartementen) uitgegeven, terwijl de verwachting een jaar eerder 213 eenheden was. Dit komt voort uit verschuivingen naar de toekomst en niet het vervallen van capaciteit. Voor 2025 wordt een totale uitgifte van 404 wooneenheden verwacht. Dit is aanzienlijk meer dan in het MPG 2024 nog werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfaseringen, maar met name activeringen van nieuwe exploitaties. In 2024 geactiveerde complexen telden namelijk eerder nog niet mee in de vooruitblik, zodat bijvoorbeeld 198 appartementen voor Raadhuislaan Noord in 2025 toegevoegd zijn. Ook in de jaren na 2025 is het effect zichtbaar van de nieuwe activeringen. In totaliteit worden 1.366 woningen voorzien in de huidige exploitaties.

In onderstaande tabel is de vergelijking tussen voorliggend en vorig MPG zichtbaar. Ook is het onderscheid in de verschillende categorieën zichtbaar, zoals de sociale huurwoningen. In bijlage I paragraaf 1.1. is tevens een uitgebreider overzicht per exploitatie opgenomen. Daar is ook inzichtelijk wat de verwachte woningaantallen zijn bij de IMVA's, oftewel toekomstige exploitaties, alsmede de bedrijventerreinen, omdat deze niet in de tabel zijn opgenomen.



Categorieen	2025	2026	2027	2028	2029 >
Koop particulier	18	15	17	9	20
Koop projectmatig	151	227	92	109	94
Sociale huur	183	63	45	26	0
Vrije sector huur	52	8	40	8	0
	404	**313**	**194**	**152**	**114**

4.5 Bedrijventerreinen

Met betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk gepland voor 2025, de andere kavels zijn in 2024 geleverd. Voor de toekomstige uitgifte van bedrijfskavels wordt momenteel gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor bedrijventerreinen in de gemeente Oss en verdichting op de bestaande terreinen.

4.6 Gemeenschappelijke regeling(en)

De gemeente Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss participeren in de grondexploitatie Heesch West (regionaal bedrijventerrein). Hiervoor is een gemeenschappelijke regeling (GR) aangegaan in 2014. Dit is dus geen gemeentelijke grondexploitatie. Samen met de provincie Noord-Brabant is een masterplan opgesteld voor dit bedrijventerrein dat uiteindelijk 80 hectare kan worden. Er zal een gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden. In de eerste fase wordt 50 hectare ontwikkeld en in de tweede fase de overige 30 hectare. De belangstelling voor het terrein Heesch West is nog steeds hoog. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West bij de Raad van State wordt de uitvoering enorm vertraagd. In 2024 heeft de afdeling de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak gevraagd te adviseren op de onderbouwing voor verkeer en geluid. Op basis van dit advies wordt door de gemeenschappelijke regeling een herstelbesluit voorbereid om ten aanzien van een aantal omgevingseffecten aanvullende borging te bieden om daarmee het perspectief op een voortvarende en positieve uitspraak te bevorderen. Vaststelling van de herstelbesluiten wordt voorzien in het voorjaar van 2025. Verwacht wordt dat de behandeling van de beroepsprocedure spoedig daarna kan plaatsvinden. Definitieve uitspraak zal niet eerder dan tweede helft 2025 aan de orde zijn.

Ondanks dat het geen gemeentelijke grondexploitatie is, wordt deze wel deels in de verslaglegging meegenomen. In de jaarrekening wordt in de paragraaf Weerstandsvermogen/risicobeheersing en in de paragraaf Verbonden partijen een verdere toelichting op dit project gegeven.

4.7 IMVA's

Binnen onze gemeente kennen we diverse zogenaamde IMVA's (voorbereidingskosten voor immateriële vaste activa voor toekomstige exploitaties) die naar verwachting in de toekomst leiden tot een grondexploitatie. Binnen het grondbedrijf werken we per eind 2024 aan vijf projecten met de status IMVA. Deze plannen staan hieronder weergegeven. Het gaat hierbij om zogenoemde zachte plannen waarover de raad nog een activeringsbesluit moet nemen. Onder voorbehoud is de verwachting dat de grondexploitaties in 2025 of 2026 worden geopend.

	6810090 IMVA - Herstructurering	6810090 IMVA - Woningbouw
IMVA	80130 Maren-Kessel - Marsna Casella 80460 Oss - Raadhuislaan Zuid 81160 Ravenstein - Vidi Reo	80540 Oss - Klein Amsteleind 80560 Oss - Groot Amsteleind

De IMVA-projecten hebben grote invloed op het aantal wooneenheden vanaf 2025. Bijvoorbeeld voor Klein en Groot Amsteleind tezamen worden in totaal 3.000 bouwkavels verwacht. Ook Raadhuislaan Zuid kent in potentie 500 wooneenheden. In bijlage I paragraaf 1.1 staat hierover meer informatie.

4.8 Wijziging voorbereidingskredieten

In onderstaande tabel valt terug te zien wat de beginstand van de voorbereidingskredieten in 2024 was, welke boekingen plaatsvonden en wat vervolgens de eindstand was. Vervolgens is in de tweede tabel zichtbaar wat de eventuele overschrijding is en wat het restantkrediet is. Indien noodzakelijk worden enkele ophogingen van de kredieten voorgesteld. Deze aanvraag is reeds gebeurd bij Raadhuislaan Zuid en Groot Amsteleind, waarvoor bij het afgelopen Najaarsbericht aanvullend geld is aangevraagd inclusief argumentatie. De ophoging voor Marsna Casella ter grootte van € 30.000 wordt bij de besluitvorming van dit MPG middels een beslispunt voorgelegd. De reden hiervoor is dat diverse onderzoeken geactualiseerd dienen te worden in aanloop naar de eventuele grondexploitatie. Daarnaast is een beslispunt opgenomen ter verwerking van de overschrijdingen in 2024.

De bestaande boekwaarde in combinatie met het eventuele restantkrediet en/of de eventuele ophoging geven de totaal beschikbare financiën per 1 januari van het jaar 2025 aan. De totale voorbereidingskosten (naar boekwaarde) zijn daarmee circa € 7,0 miljoen voor begin 2025. De voorbereidingskredieten lopen daarna (jaaroverstijgend) door tot de verwachte opening van de grondexploitatie. De inschatting van die jaartallen is tevens zichtbaar in de eerste tabel.

IMVA	Totaal voorbereidings-krediet per 1-1-24	Boekwaarde 1-1-2024	Mutaties 2024	Boekwaarde 1-1-2025	Planning activering
81160 Ravenstein - Vidi Reo	49.028	26.466	6.717	33.182	2025
80460 Oss - Raadhuislaan Zuid	783.949	595.088	156.109	751.196	2025
80540 Oss - Klein Amsteleind	2.004.348	1.452.515	597.821	2.050.335	2025
80560 Oss - Groot Amsteleind	2.577.328	1.977.506	662.461	2.639.966	2026
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella	52.466	31.028	34.540	65.568	2025
Totaal	**5.467.119**	**4.082.601**	**1.457.647**	**5.540.248**	

IMVA	Overschrijding op voorbereidingskrediet 2024 per 1-1-25	Restantkrediet per 1-1-25	Ophoging krediet 2025	Totaal voorbereidings-krediet per 1-1-2025
81160 Ravenstein - Vidi Reo		15.846	-	49.028
80460 Oss - Raadhuislaan Zuid		32.753	200.000	983.949
80540 Oss - Klein Amsteleind	45.988		-	2.050.335
80560 Oss - Groot Amsteleind	62.638		1.200.000	3.839.966
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella	13.102		30.000	95.568
Totaal	**121.727**	**48.599**	**1.430.000**	**7.018.847**

Door de activering van grondexploitatie Hooghuis Ravenstein, Raadhuislaan Noord (voormalig Belastingkantoor), Sportvelden Macharen en Stationskwartier Ravenstein en de ophogingen is het totaal aan voorbereidingskosten sterk gewijzigd. De openstaande kosten van de activeringen in 2024 zijn overgeheveld naar de Voorziening exploitatieverliezen (naar netto contante waarde). Daarnaast zal een deel van de bovenstaande voorbereidingskosten (naar verwachting) terugvloeien in de ABR bij het activeren van de grondexploitaties in het geval van een positieve eindwaarde of een negatieve eindwaarde die het totale voorbereidingskrediet niet overschrijdt. Dit is echter niet het geval bij negatieve exploitaties die het totale voorbereidingskrediet wel overschrijden. In dat geval dient een aanvullende verliesvoorziening te worden genomen ten laste van de ABR, zoals nader wordt toegelicht onder paragraaf 7.6.

Voor de beoogde nieuwe IMVA Woningbouw Kapelstraat te Megen wordt separate besluitvorming voorgelegd en is derhalve nog niet in de tabel opgenomen.

Bijbehorende beslispunten:

5. Akkoord te gaan met de budgetoverschrijdingen bij de IMVA's Klein en Groot Amsteleind te Oss alsmede Marsna Casella te Maren-Kessel ten bedrage van achtereenvolgens € 45.988, € 62.638 en € 13.102 en de budgetten met deze bedragen aan te vullen.

6. In te stemmen met het ophogen van het voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Marsna Casella te Maren-Kessel ten bedrage van € 30.000.

5

Grondbedrijf naar de toekomst



5. Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss blijft zich de komende jaren verder ontwikkelen tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken, is het nodig om elk jaar een toevoeging van circa 600 woningen te realiseren. Deze toevoeging komt enerzijds van het grondbedrijf, waar anderzijds ontwikkelaars middels eigen initiatieven woningen toevoegen aan de Osse woningvoorraad. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig voor het actuele woningtekort. Het Osse grondbedrijf levert daaraan een sterke bijdrage.

Het grondbedrijf is binnen de mogelijkheden constant bezig met financiële optimalisatie. Dit is een doorlopend proces. Met de gestegen bouwkosten en een tekort aan personeel is dit een uitdaging. Om de verkoop van de kavels voor woningen en bedrijven waar mogelijk verder te optimaliseren, lopen onder andere de volgende initiatieven:

- Wonen in Oss: Oss kent al enkele jaren een brede samenwerking voor de Osse woningmarkt. Onder de noemer Wonen in Oss werken verschillende partijen samen om de belangen en toekomst van de Osse woningmarkt in kaart te brengen. Het gezamenlijk doel is het versterken van de kracht van het Osse wonen;
- Zelfbouwcoach: Wanneer de gemeente kavels aan particulieren en CPO-groepen verkoopt, komt er veel informatie op deze inwoners af. Wij helpen hen in het proces met de gemeente. Hiervoor hebben een zelfbouwcoach in dienst; en
- Lobby: We versterken onze lobby in de regio en landelijk om onze Osse woonambities uit te dragen. Hierbij willen we optimaal gebruik maken van landelijke en provinciale fondsen en subsidies.

De genoemde ambities en acties gaan verder dan het grondbedrijf alleen. Particulier en projectmatig initiatief draagt immers sterk bij aan onze doelen, hoewel onze rol daar minder sterk sturend is dan binnen de eigen grondexploitaties. Deze projecten van derden maken ook geen onderdeel uit van het grondbedrijf. Daarnaast zijn er in de Woonagenda diverse acties vastgelegd, waarnaar wij graag verwijzen.

5.1 Tendens in economische omstandigheden

Landelijk zien we dat de vraag naar woningen blijft stijgen. De groei van het aantal huishoudens en de demografische veranderingen zorgen ervoor dat naar verwachting het woningtekort de komende jaren zal blijven toenemen. Om dit tekort aan te pakken, is het noodzakelijk dat er landelijk keuzen gemaakt worden om het tempo van nieuwbouwwoningen op te voeren. Na 2035 wordt een stabilisatie van de woningmarkt verwacht.

Ook voor Oss is de verwachting dat het inwoneraantal blijft groeien. Om hierin te voorzien is in de woondeal met de provincie afgesproken dat Oss 10.000 woningen extra gaat bouwen in de periode tot aan 2040. Hoewel de afgelopen jaren het bouwtempo in Oss is achtergebleven bij de landelijke tendens, wordt de komende jaren hierin een inhaalslag verwacht. De start van Amsteleind en het vorm krijgen van binnenstedelijke verdichtingen spelen hierin een rol.

De bouw van woningen kent een aantal externe risicofactoren. Bijvoorbeeld netcongestie is van invloed op het oplevertempo van woningen. Het energienetwerk is overbelast, waardoor de leveringszekerheid voor elektriciteit onder druk staat. Extra aansluitingen van nieuwe woningen op het net is niet altijd direct mogelijk. De komende jaren wordt door de netbeheerder ingezet op een netverzwaring die dit risico voor de toekomst moet ondervangen.

Landelijk wordt de realisatie van nieuwbouwwoningen gehinderd door de uitstoot van stikstof op Natura2000-gebieden. Landelijk ondervinden veel nieuwbouwprojecten hiervan grote hinder. Voor Oss is deze discussie minder relevant, de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is circa 10 kilometer vanaf de gemeentegrens. Wettelijk is echter bepaald dat voor de berekening met betrekking tot de invloed van nieuwbouwplannen op Natura 2000-gebieden een straal van 25 kilometer moet worden aangehouden. Hierdoor is een beperkte invloed niet uitgesloten.

5.2 Gronduitgifte

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een complete stad waarin werken, wonen en recreëren in balans zijn. Hiertoe is de ambitie om in de periode 2020 – 2040 ongeveer 10.000 nieuwe woningen toe te voegen, waarbij qua programma wordt aangesloten bij de van toepassing zijnde Woonagenda. De projecten van het grondbedrijf realiseren ongeveer de helft van de woningen, de overige woningen komen tot stand in zogenoemde faciliterende projecten.

De locaties voor (nieuwe) bedrijven zijn opgedroogd. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit waarin zowel wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen als naar uitbreidingsmogelijkheden. Voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen is een pilot op bedrijventerrein Danenhoef gestart. In samenwerking met twee andere gemeenten krijgt het project Heesch-West vorm binnen een gemeenschappelijke regeling. Op dit moment ligt dit plan voor bij de Raad van State en zijn we in afwachting van de uitspraak. Naar aanleiding van vraag afdeling rechtspraak zijn de gemeenten herstelbesluiten aan het voorbereiden. Vaststelling daarvan zal in het voorjaar van 2025 plaatsvinden en nadien volgt de definitieve uitspraak.

5.3 Actieve grondpolitiek

Om de ambities op het gebied van voornamelijk woningbouw te realiseren, wordt door de gemeente zowel aan inbreidings- als uitbreidingslocaties gewerkt. Om deze woningbouwopgave te realiseren, voert de gemeente een zogenaamd dynamisch grondbeleid. Binnen het dynamische grondbeleid voert de gemeente een actief grondbeleid bij woningbouw (versnellingsopgave). Daarmee voert de gemeente de regie over de ontwikkeling van de locaties. Het eigendom van de betrokken gronden ligt in deze gevallen bij de gemeente. Hierdoor heeft de gemeente meer of zelfs volledige regie over het resultaat, programma, ruimtelijke kwaliteit, grondprijzen en tempo van de uitbreiding. Overigens sluit een dynamisch grondbeleid faciliterende projecten niet uit, daar waar marktpartijen ontwikkelingen voorzien die passen binnen de gemeentelijke kaders werken we hieraan mee.

Om een dynamisch grondbeleid te kunnen voeren, is het van belang dat de gemeente voldoende grondposities behoudt of bemachtigt. Om hierop in te spelen, is het van belang dat de gemeente de middelen heeft om een actief aankoopbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen realiseren, zijn binnen het grondbedrijf reserves aanwezig die bij een aankoop ingezet kunnen worden. Uit de reserves dekt de gemeente het eventuele verschil (indien niet wordt voldaan aan "warme grond") tussen de verwervingskosten en de balanswaardering en daarnaast ook eventuele risico's af. Bij (planmatige) grondaankopen wordt de verwerving in beginsel zelf betaald uit de grondexploitatie of een reserve.

Deze grondpolitiek heeft in het verleden niet alleen maatschappelijke, maar ook financiële meerwaarde opgeleverd. Winsten uit projecten zijn opgespaard in reserves om op een later moment te (her)investeren binnen de gemeente. Deze investeringen zijn onder andere het aankopen van grondposities binnen het grondbedrijf. Maar ook investeringen buiten het grondbedrijf zoals vastgoed, infrastructuur en maatschappelijke ontwikkelingen worden uit de reserves gedekt. Bij de programmabegroting van 2023 is vastgesteld dat opbrengsten uit het grondbedrijf zijn voorbehouden aan specifieke reserves.

5.4 Portefeuille grondbedrijf

Zoals in de voorgaande hoofdstukken te lezen was, heeft het grondbedrijf na alle activeringen en afsluitingen in 2024 23 grondexploitaties inclusief het restantcomplex. Inclusief de nieuwe IMVA per 2025 zijn er zijn zes IMVA's. Deze worden naar verwachting op enig moment ook omgezet naar actieve grondexploitaties. Voor de toekomstige groei van Oss wordt gekeken waar wij als gemeente een actieve rol moeten pakken en de voorbereiding voor aanvullende IMVA's op willen starten. Zo zullen er ook een aantal locaties vanuit maatschappelijk vastgoed vrij komen welke voor nieuwe ontwikkelingen ingezet kunnen worden. De planning hiervan zal binnen de mogelijkheden en prioritering van het domein worden opgepakt.

5.5 Nota kostenverhaal

In december 2021 heeft uw raad de Nota kostenverhaal 2022-2026 vastgesteld. Deze nota hield wat betreft terminologie al rekening met de komst van de inmiddels vigerende Omgevingswet. In deze beleidsregel wordt geregeld dat er fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen plaatsvinden binnen zowel de gemeentelijke grondexploitaties als door marktpartijen. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. Ook in 2024 zijn de bovenwijkse- en netwerkvoorzieningen gevuld vanuit de grondexploitaties. Dit gaat achtereenvolgens om een bedrag van € 0,4 miljoen en € 0,3 miljoen, tezamen € 0,7 miljoen. Vanaf 2025 en verder wordt op basis van de huidige plannen een aanvulling van in totaal € 2,9 miljoen in de reserves verwacht. Ander onderdeel van de Nota kostenverhaal is het verhalen van de plankosten (oftewel ambtelijke kosten) die wij maken voor een project van derden. Omdat voorgaande buiten het grondbedrijf om verloopt, zijn de genoemde reserves geen onderdeel van het MPG.

Naast de Nota Kostenverhaal 2022-2026 heeft het Grondbedrijf nog twee belangrijke financiële beleidsstukken: De Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijsbeleid. In de Nota Grondbeleid wordt weergegeven dat het grondbeleid een middel is om Oss te ondersteunen bij de ambitie om woningen te realiseren en de economie en het voorzieningenniveau te verstevigen. Het grondbeleid helpt de gemeente daarnaast ook om de leefbaarheid in de stad te behouden en te verbeteren. In de Nota Grond-

prijsbeleid is vastgelegd hoe de gemeente de grondprijzen bepaalt die binnen en buiten het grondbedrijf worden gehanteerd. Jaarlijks wordt dit vertaald naar een zogenaamde Grondprijzenbrief met daarin onder meer de kavelprijzen.

6

Stand van zaken grondbedrijf en ABR

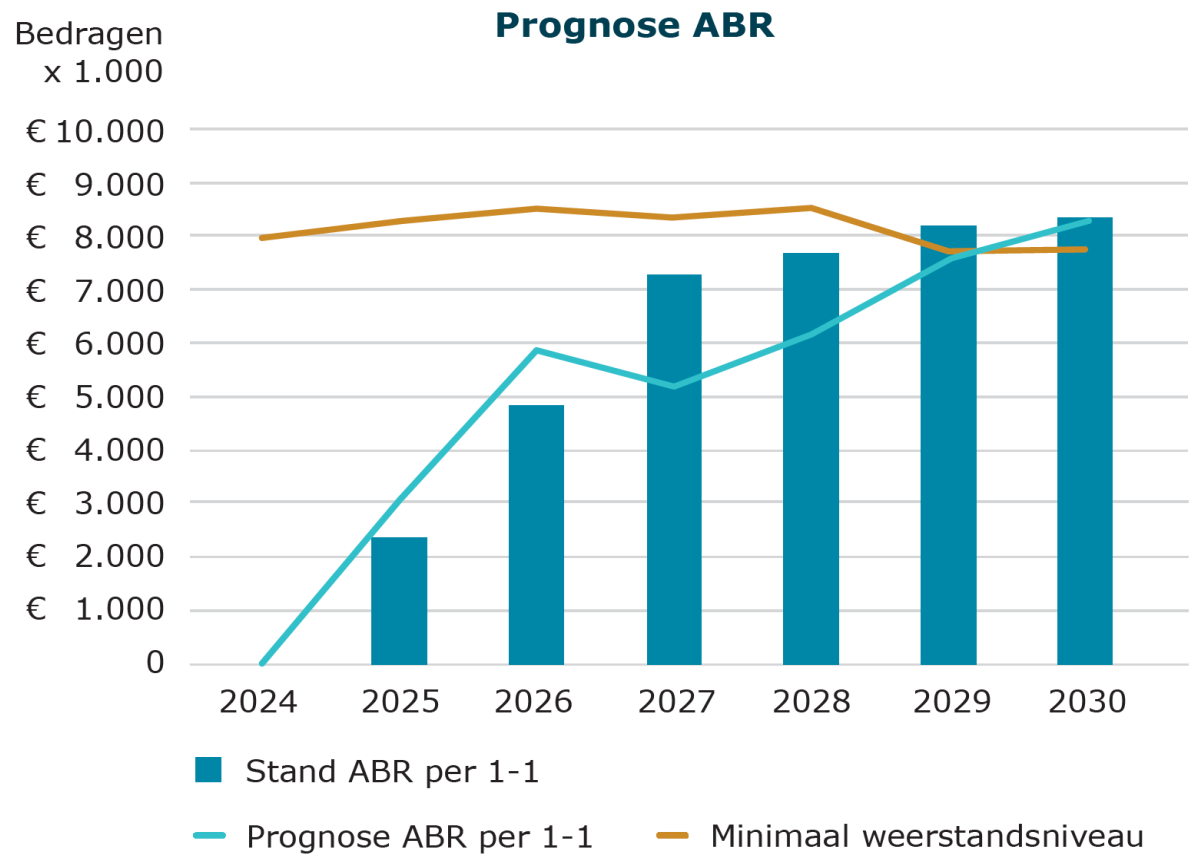


6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR

In dit hoofdstuk geven we de terugblik en vooruitblik van voorliggend MPG weer (als onderdeel van de jaarrekening 2024) en vergelijken we waar relevant met de cijfers die we hebben gepresenteerd in het MPG 2024 (als onderdeel van de jaarrekening 2023).

6.1 Huidige stand ABR en prognose

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf. De lichtblauwe lijn geeft de prognose bij het MPG 2024 weer. De kolommen betreffen de meest actuele stand of raming. Rekening houdende met de mutaties in 2024 bedraagt de ABR per 31 december 2024 € 2,4 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk verder naar € 8,4 miljoen in 2030. De donkerblauwe lijn betreft het minimaal vereiste weerstandsvermogen van de ABR. Dit bedrag van € 8,3 miljoen per eind 2024 is minimaal nodig om alle risico's af te dekken. Dit bedrag is relatief beperkt gestegen ondanks de activeringen van nieuwe exploitaties. Dit komt omdat de rekenmethodiek is aangepast, waaraan in het volgende hoofdstuk meer aandacht wordt geschonken. Onderstaande grafiek geeft de prognose weer van de ABR, waarbij de stand van 1 januari 2025 overeenkomt met 31 december 2024:



Eind 2024 bedraagt de stand van de ABR zoals vermeld € 2,4 miljoen. Dit is € 7,0 ton minder dan in het MPG 2024 ingeschat. De redenen hiervoor worden hierna behandeld. Wanneer het benodigde weerstandsvermogen van € 8,3 miljoen zuiver wordt afgezet tegen de ABR, dan is er sprake van een fictief tekort van € 5,9 miljoen. In 2026 vermindert dit naar € 3,6 miljoen. Dit is ook zichtbaar in bovenstaande grafiek. Omdat echter op concernniveau alle gemeentelijke risico's in beeld worden gebracht en het uitgangspunt is dat deze zich nooit in volle omvang voordoen, wordt de risicoafdekking als afdoende beschouwd. In de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing van de begroting vindt u hierover meer informatie. Vanaf 2027 loopt het tekort van het weerstandsvermogen en de stand van de ABR veel minder uiteen, zodat deze kwestie minder relevant wordt. Een eventuele dotatie in de ABR zou dit spanningsveld in de tussentijd kunnen verminderen of oplossen.

6.2 Mutaties ABR

In onderstaande tabel zijn de mutaties zichtbaar bij de ABR in 2024. De stand van de ABR was eind van dat jaar nihil. De boekingen zijn te verdelen in mutaties zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, beheersgronden, rente, Vpb, bovenwijkse afdracht en eventueel algemene

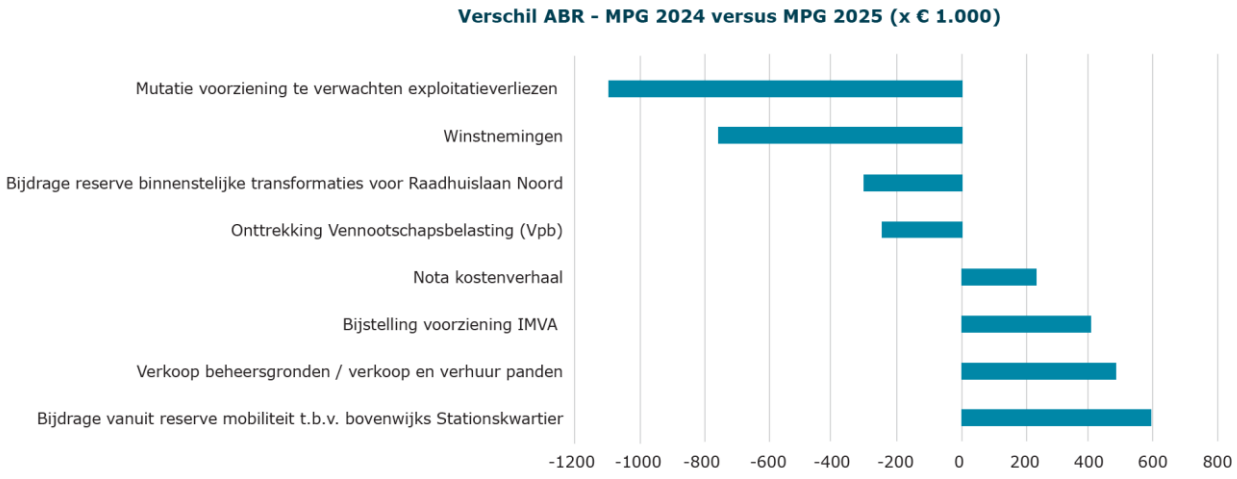
mutaties of diverse stortingen en onttrekkingen. Tot en met 2023 was er ook sprake van bijzondere mutaties, zoals Wonen in Oss, Brede School en Taskforce, maar deze komen sinds 2024 niet meer ten laste van de ABR. In het overzicht hierna zijn alle boekingen inclusief de begin- en eindstand zichtbaar:

Beginstand ABR 1-1-2024	**0**
Mutaties	
Winstnemingen	
Woningbouw	1.775.802
Herstructurering	653.456
Industrie	2.545.078
Voorzieningen	
Verliezen	-1.098.869
Voorbereidingskredieten (IMVA)	-1.457.647
Stortingen	
Verkopen (beheersgronden)	482.961
Bijdrage reserve mobiliteit bovenwijks Stationskwartier	593.000
Ontrekkingen	
Afronding bouwclaimovereenkomst	-24.500
Rente, Vpb & afdracht bovenwijks	
Rente (ABR)	-147.123
Vpb	-245.000
Afdracht Bovenwijks	-374.782
Afdracht Netwerkvoorzieningen	-327.250
Som mutaties	**2.375.127**
Eindstand ABR 13-12-2024	**2.375.127**

Vertrouwelijk ter inzage ligt de reservestaat (Verloop reserves en voorzieningen) waarop onder andere het verloop van de ABR is weergegeven in 2024 en de inschattingen voor 2025 en verder. In de paragraaf hierna wordt het verschil verklaard tussen de daadwerkelijke cijfers nu versus die van het MPG 2024. Belangrijke opmerking hierbij is wederom dat de eerdergenoemde nog niet in het besluitvormingsproces verkerende IMVA's nog geen onderdeel uitmaken van de ABR. Om deze reden grijpen de IMVA's nog niet in op de stand van de reserve alsook het weerstandsvermogen (hoofdstuk 7). Afhankelijk van de verwachte winst of verlies en bijbehorende risico's van deze IMVA's kan dit een aanmerkelijke invloed hebben.

6.3 Verschillen tussen MPG 2024 en MPG 2025

De ABR is per eind 2024 is € 7,0 ton lager dan de prognose in het MPG 2024. Onderstaande afbeelding laat de verschillen zien tussen de prognose over 2024 en de werkelijke mutaties in 2024. De nadelen overstijgen de voordelen dus met € 7,0 ton. De verschillen boven de € 50.000 worden onder de afbeelding tekstueel toegelicht.



Nadelige effecten

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 1,1 miljoen nadelig)

Deze verliesvoorziening is ter dekking van het totaal aan uitstaande negatieve exploitaties. Zodra deze worden afgesloten, wordt dit bedrag verrekend met de ABR. Het verschil is volledig te wijten aan de activering van vier nieuwe exploitaties in 2024. Deze waren wel voorzien, maar omdat hierover nog geen besluit was genomen stonden deze nog niet in de eerdere vooruitblik. Derhalve geeft deze post een vertekend beeld.

Winstnemingen (€ 7,5 ton nadelig)
Dit verschil komt voort uit lagere winstnemingen bij met name de woningbouw, hoewel dit in de praktijk grotendeels een verschuiving naar 2025 betreft. Dit betekent dat de winstnemingen alsnog in 2025 plaatsvinden en onderaan de streep geen nadeel optreedt.

Bijdrage vanuit reserve binnenstedelijke transformaties voor Raadhuislaan Noord (€ 3,0 ton nadelig)
In het vorige MPG werd aangenomen dat deze inkomsten in de ABR gestort zouden worden. In voorliggend MPG is echter gekozen voor een andere administratieve verwerking. Daarmee is het wat betreft deze vergelijking een nadeel, maar is deze post elders in de reservestaat alsnog verwerkt.

Onttrekking Vennootschapsbelasting Vpb (€ 2,5 ton nadelig)
In het MPG 2024 was de inschatting voor de afdracht van deze belasting nog niet bekend. Als een gevolg daarvan is de betaling in zijn geheel een afwijking, omdat de eerdere inschatting was dat de last nihil zou zijn.

Voordelige effecten
Nota kostenverhaal (€ 2,5 ton voordelig)
Er zijn minder kavels verkocht dan waarvan uit werd gegaan bij het MPG 2024. Dit heeft als gevolg dat er minder afgedragen is op basis van de Nota kostenverhaal vanuit de grondexploitaties aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving. In de praktijk betreffen dit overigens voor het overgrote deel verschuivingen in uitgifte, waarmee het in feite een uitstel van kosten is.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 4,0 ton voordelig)
Vanuit deze voorziening worden de kosten van mogelijk nieuwe grondexploitaties (IMVA's) betaald die nog niet geactiveerd zijn. Als deze plannen de status krijgen van BIE, dan worden de kosten ingebracht in de nieuwe grondexploitatie. Het voordeel komt voort uit de activering van de vier nieuwe grondcomplexen in 2024. Dit betreft een verschuiving in de financiële administratie. Voorgaande laat onverlet dat er in 2025 wel ophogingen van de voorbereidingskredieten voor Raadhuislaan Zuid, Groot Amsteleind en Marsna Casella plaatsvinden, hoewel dat nu nog niet zichtbaar is in de verschillenanalyse.

Verkoop beheersgronden (€ 5,0 ton voordelig)
Dit betreft de verkoop van grond zonder boekwaarde (zoals restgroen) en pachtinkomsten (bijvoorbeeld over weilanden). Deze grond vertegenwoordigen geen waarde op de balans. Conform het beleid wordt de betrokken verkoopsom, minus de eventuele boekwaarde, aan de ABR toegevoegd. Daarmee is deze inkomstenpost een volledig netto-voordeel.

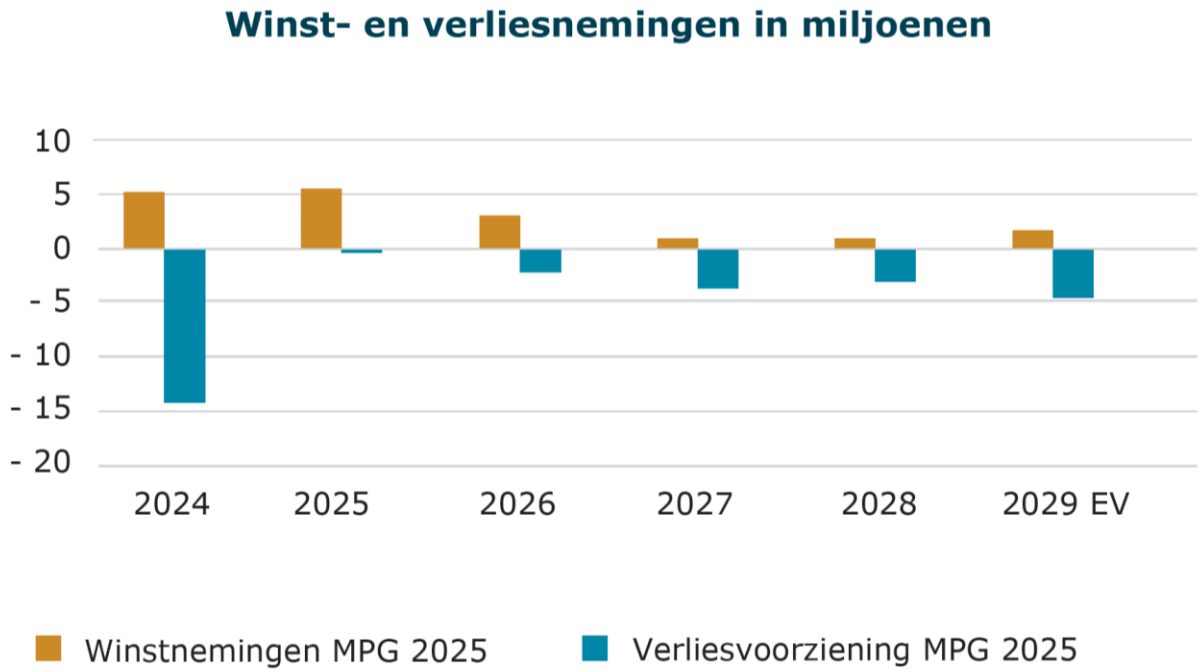
Bijdrage vanuit reserve mobiliteit ten behoeve van Stationskwartier Ravenstein (€ 6,0 ton voordelig)
Vanwege de hoge kosten voor de aan te leggen infrastructuur in de nieuwe wijk Stationskwartier in Ravenstein wordt vanuit de reserve mobiliteit een dotatie gedaan aan de ABR, van waaruit het tekort van de exploitatie Stationskwartier wordt gedekt. Omdat volgens de regels een storting in de exploitatie zelf niet mag, is ervoor gekozen het geld te laten landen in de ABR, zodat indirect hetzelfde effect ontstaat.

6.4 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen
In 2024 is € 5,0 miljoen aan winst uit de actieve grondcomplexen verwacht en toegevoegd aan de ABR. In de jaren daarna wordt nog € 10,4 miljoen aan te onttrekken winsten verwacht. Het zwaartepunt hiervan zit in 2025, waarna de winsten teruglopen. Dit heeft te maken met de afronding van diverse projecten, maar ook het algemene beeld waarde grondexploitaties tegenwoordig financieel veel harder onder druk staan. In de bijlagen vindt u per complex een overzicht. Let wel, de winsten zijn exclusief de IMVA's.

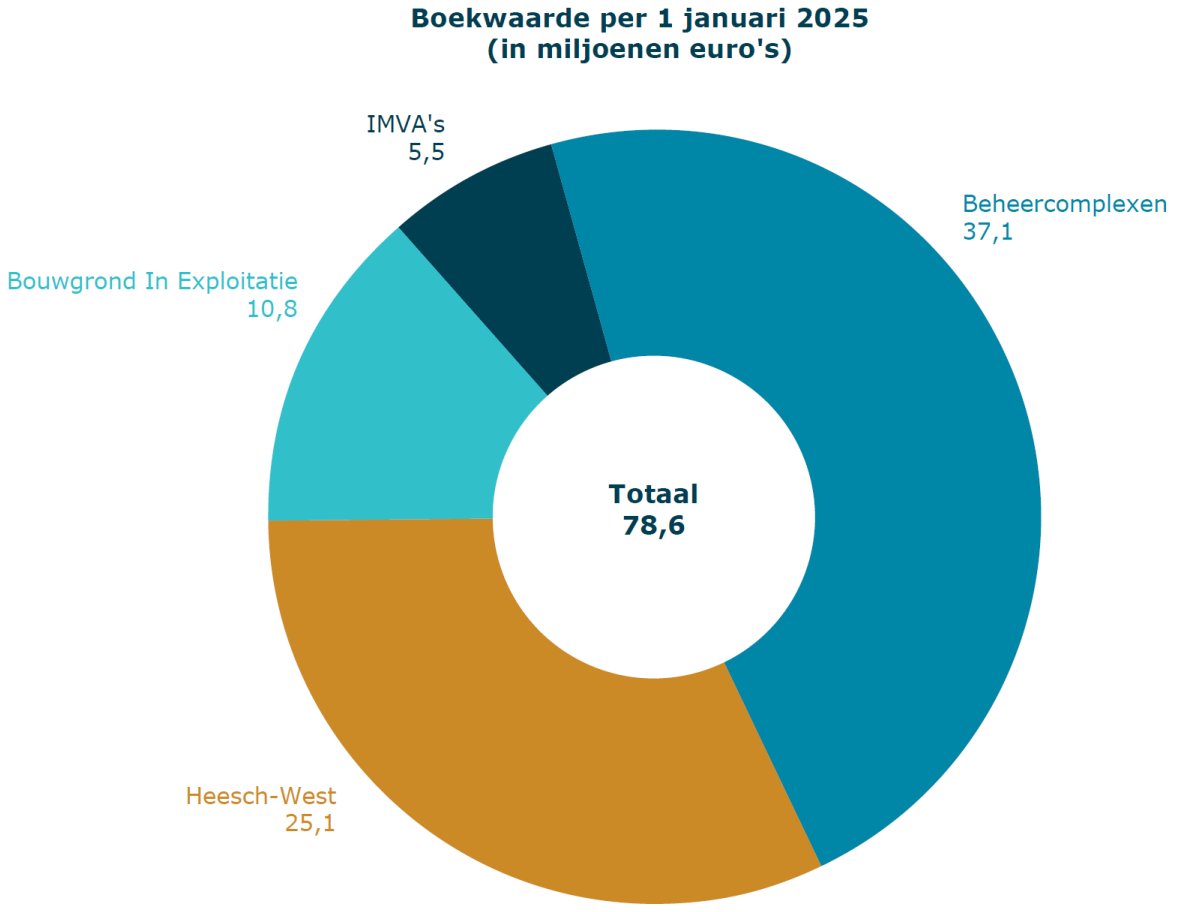
Verliesneming
In 2024 is € 1,1 miljoen aan bijkomende verliesvoorziening getroffen. Dit is gebaseerd op de huidige inschattingen, waarbij het verlies direct door middel van een voorziening dient te worden afgedekt. Dit brengt het totaal op € 13,2 miljoen aan voorziening. Omdat dus op de verliezen vooruit wordt gelopen, zal daarom niet (nogmaals) negatief worden ingegrepen op de stand van de ABR. In de bijlagen vindt u per complex een overzicht. Let wel, de verliezen zijn exclusief de IMVA's.

Overzicht
De volgende grafiek geeft een overzicht van de winst- en verliesnemingen binnen de grondexploitaties in miljoenen euro's vanaf 2024. Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR. Let wel, de verliezen zijn exclusief de IMVA's. De grote piek in 2024 hangt samen met de afsluiting van het Walkwartier in dat jaar.



6.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde

De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) per 31 december 2024 is € 78,8 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld over de zogenaamde beheercomplexen, IMVA's, gemeenschappelijke regeling Heesch West en de actieve BIE's.



Onderstaande tabel geeft de mutaties weer in 2024. In bijlage 1.3 staat een onderbouwing van de boekwaarde per onderdeel.

	1 januari 2024	mutatie 2024	1 januari 2025
Beheercomplexen	37,9	-0,7	37,1
IMVA's	4,1	1,5	5,5
Heesch-West	25,3	-0,2	25,1
Bouwgrond In Exploitatie	22,0	-10,9	11,1
Totaal	**89,2**	**10,4-**	**78,8**

*afgrond in miljoenen

De totale boekwaarde van het grondbedrijf is in 2024 afgenomen met € 10,4 miljoen. Het afsluiten van de grondexploitatie Walkwartier is hiervan veruit de belangrijkste oorzaak.

6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Vennootschapsbelasting (Vpb) wordt geheven over de winst die een onderneming maakt. Het Osse grondbedrijf wordt sinds 2016 aangemerkt als onderneming en is daarmee in dit kader belastingplichtig voor de Vpb. In 2024 is de ABR daarom voor een bedrag van omstreeks € 2,5 ton aangeslagen. Voor 2025 is de verwachting dat het grondbedrijf verlies maakt in orde van grootte van grofweg de winst in 2024. Dergelijke verliezen kunnen binnen één jaar verrekend worden onder voorwaarden. In dat geval zou normaal gesproken de betaling over 2024 in 2025 weer terugvloeien in de ABR, zodat de afdracht over beide jaren per saldo nul is. Dit is echter nog onder voorbehoud. Ook voor de jaren na 2025 is grotendeels sprake van verliezen, zodat de afdracht Vpb in die periode naar verwachting beperkt dan wel nihil zal zijn.

7

Reserves en risicobeheer



7.1 Risicobeheer

De resultaten van de grondexploitaties zijn gebaseerd op uitgangspunten en parameters die, gelet op de huidige markt en inzichten, het meest reëel lijken voor de looptijd van het project. Deze inschattingen resulteren in een beoogd projectresultaat: de zogenaamde eindwaarde. Het is en blijft echter altijd een inschatting zolang een project niet is afgerond. Kansen en risico's binnen een project kunnen ervoor zorgen dat het projectresultaat in de toekomst naar boven of beneden afwijkt. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte waarbinnen het projectresultaat zich zal gaan bevinden, voeren we een risicoanalyse uit. Dit doen we via de analyse genaamd Monte Carlo.

In deze risicoanalyse benoemen we een aantal standaardrisico's die kunnen optreden binnen een project. Dat kunnen projectspecifieke incidentele risico's zijn zoals een bodemvervuiling of conjuncturele risico's zoals hogere inflatie of lagere grondprijzen. Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse, dekken we af via de ABR en indien nodig via de overige reserves binnen het grondbedrijf of de gemeente. Deze afweging en afdekking vindt plaats op concernniveau, hoewel in de regel nooit volledig ter hoogte van het totaal aan risico's omdat het uitgangspunt is dat deze zich niet in volle omvang tegelijk zullen voordoen.

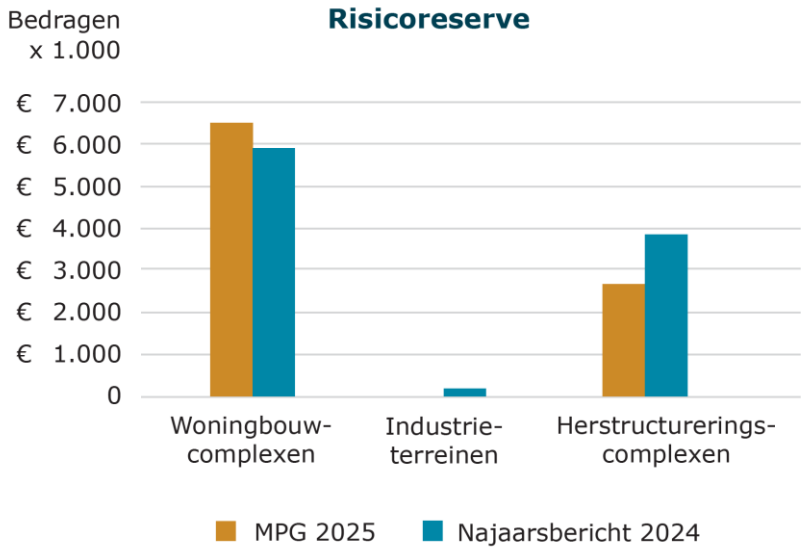
Naast het waar mogelijk afdekken van risico's geeft het risicobeheer ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden of juist niet. In de ABR worden namelijk winsten uit de grondexploitaties gestort, maar daaruit wordt ook de voorziening voor verliezen gevoed. Het bedrag aan risico's dient bij voorkeur altijd afgedekt te kunnen worden binnen de ABR. Omdat per eind 2024 de stand van de ABR ontoereikend is in relatie tot de totaalsom aan risico's, kunnen de overige reserves binnen en buiten het grondbedrijf in beschouwing worden genomen als eventuele dekking. De verwerking hiervan vindt zoals beschreven op concernniveau plaats. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de risicoparagraaf van de jaarrekening. Als de stand van de ABR in de toekomst hoger is dan de berekende dekkingsgraad, kan het meerdere in theorie weer worden afgeroomd als daartoe door de raad wordt besloten.

7.2 Toepassing

Een goed onderbouwde grondexploitatie is de basis van een goede beheersing van de risico's. De risico's met een kans van optreden groter dan 50% worden als uitgangspunt opgenomen in de grondexploitatie en zijn dus meegenomen in de eindwaarde. De risico's met een kleinere kans van optreden worden geïnventariseerd en gekwantificeerd. Deze worden buiten het scenario gehouden, maar het berekende bedrag wordt op basis van de Monte Carlo-analyse opgenomen in het vereiste weerstandsvermogen. De volledige technische werking van dit model wordt omwille van de leesbaarheid uitgelegd in bijlage II. In de projectbladen van elk project is de uitkomst zichtbaar in de hoek rechtsonder.

7.3 Risicoreservering

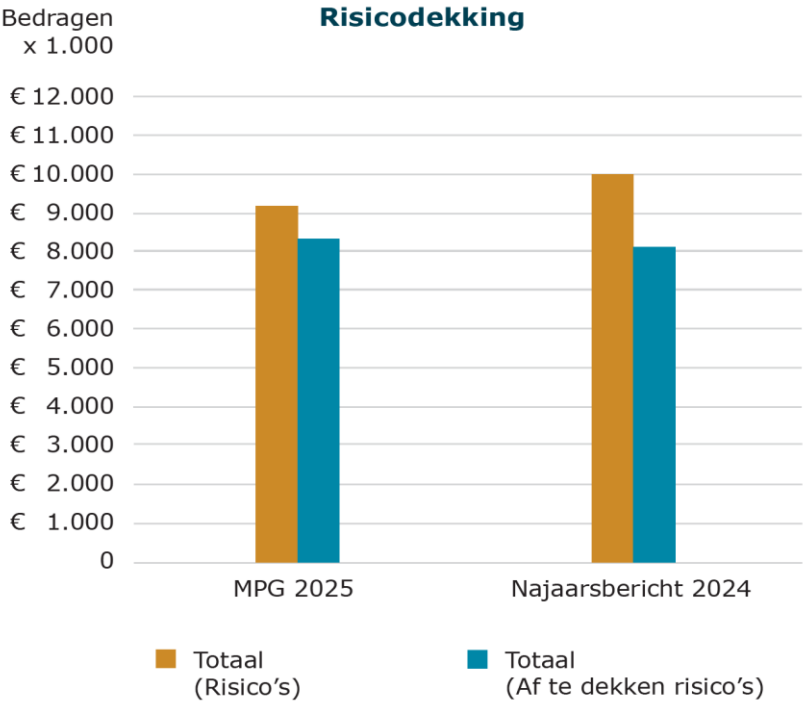
De Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaalbedrag in dezen bedroeg € 8,3 miljoen per eind 2024. Deze bedragen zijn gebaseerd op het risicoprofiel van alle grondexploitaties tezamen exclusief de IMVA's. In onderstaande afbeelding is dit bedrag opgedeeld in de drie soorten exploitaties. De risico's bij de woningbouwcomplexen zijn bij voorliggend MPG hoger dan eerder ingeschat. Dit komt voort uit nieuwe activeringen, waarbij de risico's aan het begin het grootst zijn en dus het zwaarst drukken. Overigens zijn er ook afsluitingen per 2024 die het risicoprofiel drukken. Daarnaast is er een nieuwe rekenmethodiek toegepast bij de Monte Carlo-analyse, welke in de bijlage II wordt uitgelegd. Bij industrieterreinen is het risico nihil, omdat dit zich geheel in de eindfase bevindt. Met betrekking tot de herstructureringsplannen tot slot komt de verlaging door afsluitingen en de hiervoor benoemde gewijzigde rekenmethodiek.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken los van het beschikbare saldo in de ABR echter niet het gehele bedrag van € 9,2 miljoen aan risico's af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle verliesgevende projecten is circa € 7,5 miljoen.
- **Projecten met winst**: Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming af. In beginsel heeft het project in een bepaalde mate ruimte om de tegenvallers op te vangen tot en met de hoogte van de positieve eindwaarde. Voor de winstgevende projecten geldt een risicoprofiel van € 1,7 miljoen. De blootstelling aan de risico's is echter minder. Een deel van de winst moet nog worden genomen en kan dus een deel van de risico's opvangen binnen de jaarschijf. Echter is een deel van de winsten al genomen, dus daar bestaat een kans op terugboeken. Dit deel bedraagt € 0,8 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per begin 2025 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 8,3 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 7,5 en € 0,8 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is reeds beschreven in hoofdstuk 6.

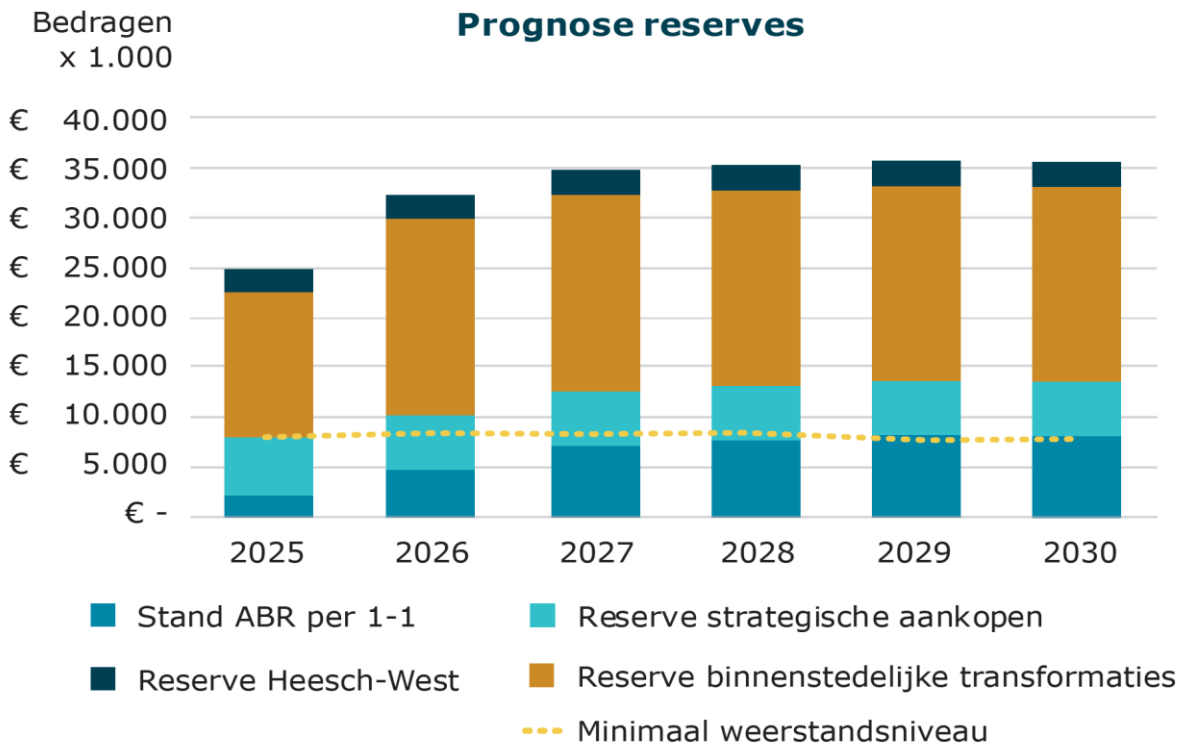


7.4 Kosten IMVA

De gemaakte voorbereidingskosten dekken we direct af met de voorziening IMVA. IMVA's maken tot aan moment van opening van de grondexploitatie door de raad geen onderdeel uit van het berekende weerstandsvermogen en worden dus ook niet in de doorrekeningen meegenomen. In hoofdstuk 4.6 zijn de financiële ontwikkelingen ten aanzien van de IMVA's in 2024 en de toekomst behandeld. Samenvattend zijn vier IMVA's in 2024 omgevormd tot exploitatie en één IMVA wordt opgehoogd.

7.5 Reserves

Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van de geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. Het hieronder getoonde staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer op basis van die actualisaties, waarbij per staaf de reserves bij elkaar zijn opgeteld. De beginstand van 2025 is de daadwerkelijke eindstand van 2024. De jaren erna betreffen inschattingen. In de oranje stippellijn wordt de minimale stand van het weerstandsvermogen weergegeven, zoals toegelicht in hoofdstuk 6.1. Daar is het weerstandsvermogen afgezet tegen de ABR, maar in onderstaande afbeelding is het afgezet tegen de gehele reservepositie. Onder het staafdiagram volgt een beschrijving per reserve. Een gedetailleerde specificatie van de mutaties in de reserves en voorzieningen ligt bij de griffie ter inzage (zie de verwijzing bij Ter inzage I na de bijlagen).



ABR

Deze algemene reserve vangt afwijkingen ten opzichte van de prognose op en vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Men noemt dit verschijnsel van het verwerken van afwijkingen en mutaties ook wel egaliseren. Het weerstandsvermogen betreft de risico's van de BIE en niet de IMVA's, een en ander zoals hiervoor beschreven. De ABR was per eind 2024 € 2,4 miljoen. In paragraaf 6.2 is beschreven hoe deze stand tot stand is gekomen. In de jaren 2025 en verder loopt de ABR steeds wat verder op met voor zover nu ingeschat kan worden tot € 8,4 miljoen in 2030. In 2026 en 2027 kent de ABR onvoldoende vermogen om aan het minimale weerstandsvermogen te voldoen, hoewel dit daarna sterk verbetert. Zoals eerder omschreven wordt deze kwestie op concernniveau beschouwd. Daar waar de ABR algemeen van aard is, zijn de overige reserves die hierna aan bod komen geoormerkt voor specifieke doeleinden.

Reserve binnenstedelijke transformaties

Deze reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaven op te vangen. Behalve kosten voor grondexploitaties, kunnen dit ook kosten zijn die niet aan grondexploitaties zijn toe te rekenen zoals kosten voor openbare ruimte buiten een exploitatiegebied. Deze opgaven kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. De reservestand eind 2024 is € 14,4 miljoen. In dat jaar is € 6,0 ton onttrokken voor nieuwe exploitaties (Hooghuis Ravenstein en Raadhuislaan Noord). In 2025 vindt een laatste storting van € 5,0 miljoen vanuit de algemene dienst plaats, zodat dit saldo oploopt richting de € 20,0 miljoen.

Reserve strategische grondaankopen
Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. 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 dit verschil tijdelijk af te dekken, hoewel dit door gewijzigde verslagleggingsregels minder vaak voorkomt. Ook worden de rentekosten over het aankoopbedrag uit deze reserve betaald, zoals voor de Brandstraat en Amsteleind. De reserve bedraagt per ultimo 2024 € 5,7 miljoen.

Reserve risico's Heesch West (gemeenschappelijke regeling)
Deze reserve is bedoeld als extra financiële buffer voor Heesch West. Oss neemt voor 30% deel in deze gemeenschappelijke regeling. De deelnemende gemeenten hebben in 2022 de verliesvoorziening overgedragen aan de gemeenschappelijke regeling. Het aandeel van Oss bedroeg destijds € 13,1 miljoen. Dit bedrag was afgeleid van ons deelnemingspercentage van 30% en op het toen gecalculeerde verlies van € 43,7 miljoen. De grondexploitatieberekening Heesch West is begin 2025 weer geactualiseerd. De exploitatieberekening sluit nu met een exploitatietekort van € 38 miljoen. Hierdoor is ruim € 5 miljoen vrijgevallen in 2024 binnen de exploitatie van de GR Heesch West. Dit financieel voordeel is gestort in een egalisatiereserve binnen de GR Heesch West op basis van artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023.

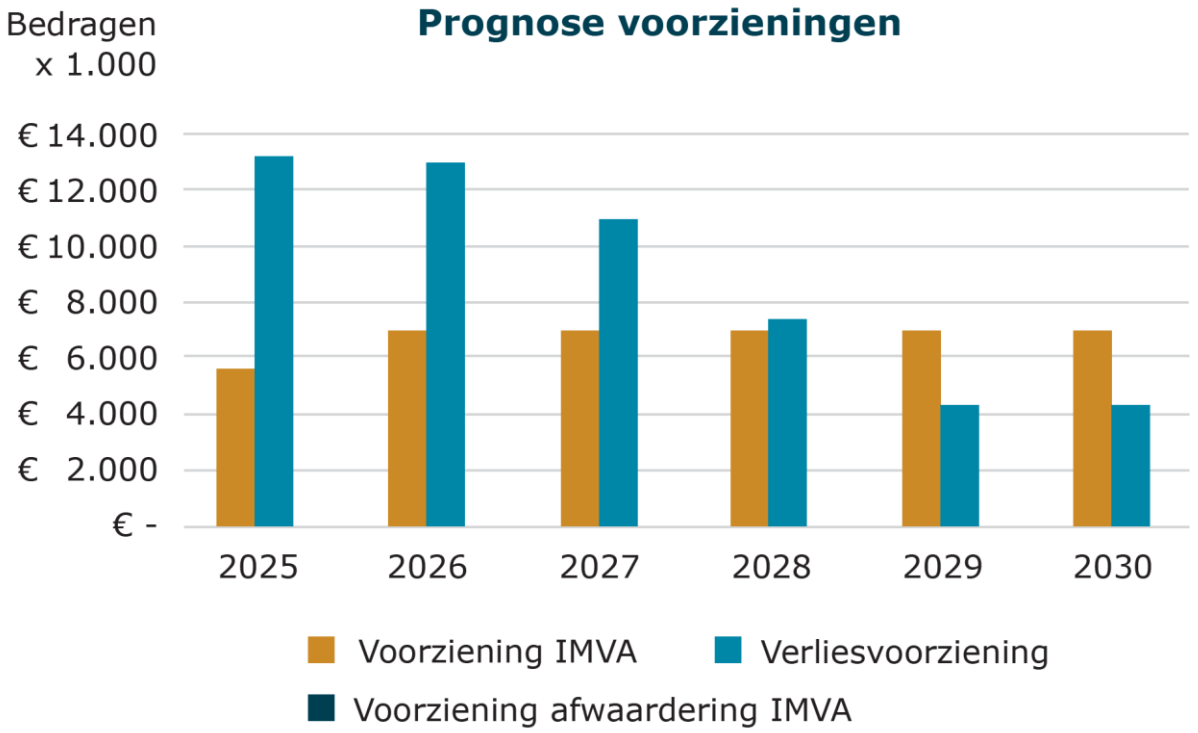
Daarnaast hebben wij over de grondexploitatie een zelfstandige risicoanalyse uitgevoerd. Dit omdat de gemeente 's-Hertogenbosch de exploitatie zelfstandig namens de drie deelnemende gemeenten actualiseert. Hierbij worden specifieke uitgangspunten en omstandigheden vanuit Oss in aanmerking genomen. Het gaat dus om een louter Osse inschatting, zoals de andere gemeenten die deelnemen aan Heesch-West ook een eigen risico-inschatting maken. Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt, welke een risicobedrag van € 2,5 miljoen oplevert. Daartoe is op basis van marap I 2024 de reserve in 2024 met ongeveer € 8,0 ton aangevuld.

7.6 Voorzieningen
Het navolgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Daar waar reserves een raadsbevoegdheid zijn, zijn voorzieningen een collegebevoegdheid. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De beginstand van 2025 is het daadwerkelijke saldo van eind 2024. Het verloop van de voorzieningen is net als bij de reserves een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. In de bijlagen treft u een gedetailleerde specificatie aan per voorziening.

Voorziening te verwachten exploitatieverliezen
Dit is een voorziening om de verwachte verliezen bij de actieve complexen af te dekken. Deze voorziening wordt gevormd c.q. aangevuld in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Verliesvoorzieningen dienen direct genomen te worden. Hierbij wordt aangesloten bij de netto contante waarde, waarbij de voorziening afgezien van inhoudelijke aanpassingen elk jaar 2% (rentebijschrijving) toeneemt om uiteindelijk bij de eindwaarde aan te sluiten. Door jaarlijkse actualisatie van de exploitaties kunnen er elk jaar mutaties plaatsvinden. Bij afsluiting van het betreffende complex vindt er pas daadwerkelijk een onttrekking plaats uit de voorziening ter hoogte van het definitieve verlies. De stand per eind 2024 is € 13,2 miljoen. De afsluiting van het Walkwartier en de activering van vier nieuwe complexen hebben geleid tot een grote schommeling in 2024.

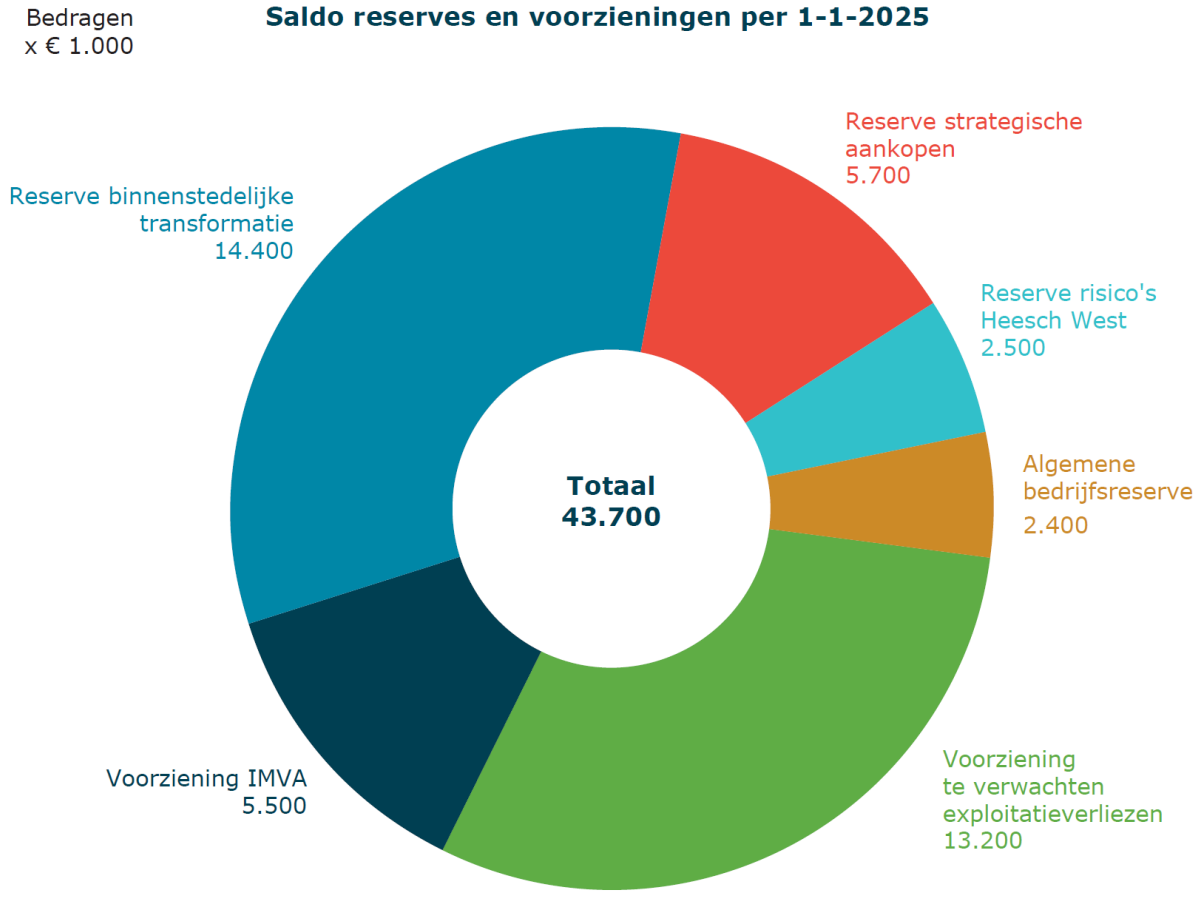
Voorziening IMVA
Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte voorbereidingskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie. De beginstand per 2025 is € 5,5 miljoen.

Voorziening afwaarderingen (I)MVA
Deze voorziening geldt voor een tijdelijke correctie op materiële vaste activa ten behoeve van (toekomstige) grondexploitaties. Hierdoor kan de volledige boekwaarde van de activa te zijner tijd ingebracht worden bij een eventuele grondexploitatie. Bij activa waarvan de bestemming verandert, moet de actuele waarde bepaald worden. Indien de actuele waarde duurzaam lager is dan de boekwaarde (aankoopbedrag), dan wordt het verschil in deze voorziening gestort. In het recente verleden waren daardoor voorzieningen voor het schoolgebouw Hooghuis en een deel van de verworven gronden voor het Stationskwartier in Ravenstein opgenomen. Met de activering van beide exploitaties in 2024 zijn de voorzieningen opgeheven en bedraagt de stand nu nul. Vanwege de volgorde van de besluitvorming wordt voorgesteld om bij de bestemming van het jaarrekeningsaldo 2024 € 376.300 toe te voegen aan de reserve strategische aankopen, zodat dit bedrag terugkeert.



7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen

In totaal beheert het Osse grondbedrijf eind 2024 voor € 43,7 miljoen aan reserves en voorzieningen. De verdeling is te zien in navolgende cirkeldiagram. In de bijlagen vindt u een verdere uitsplitsing.



7.8 Conclusie

Het Osse grondbedrijf kent uiteenlopende exploitaties met winsten en verliezen. Zichtbaar is dat het aantal verlieslatende projecten toeneemt ten opzichte van het verleden, waardoor reserves onder druk kunnen komen te staan. De meeste nieuwe of nog nieuw te activeren exploitaties kennen een min, hoewel niet alle. Daarentegen worden nog steeds de financiële vruchten geplukt van de winstgevende complexen, omdat deze winsten in tegenstelling tot verliezen pas in de loop van de tijd aan de reserves worden toegevoegd. De ABR kende begin 2024 een nulstand, maar is in 2024 weer gegroeid. Deze nulstand kwam voort uit onttrekkingen waartoe in het verleden was besloten en relatief zwaar drukten. In dit document is inzichtelijk gemaakt dat de komende jaren het saldo weer verder toeneemt. Mede in relatie tot de overige reserves en in verhouding tot de risico's kan met name vanaf 2027 weer van een gezond grondbedrijf worden gesproken, waarbij de portefeuille aan projecten even divers is als nu en het recente verleden. Hierbij worden de IMVA's nog niet in beschouwing genomen.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I: Cijfers op projectniveau

1.1. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouwkavels voor woningbouw van 2024. Daarnaast geeft het de prognose weer voor de komende vier jaar plus een vooruitblik voor de resterende looptijd per project. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Het gaat hier om wooneenheden (kavels en appartementen) 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. Met inbegrip van 2024 zijn 1.366 toekomstige woningen voorzien. Dit betreft het jaar waarin de gemeente de gronden verkoopt en kan dus een jaar afwijken van het jaar van oplevering van de woning.

Lopende grondexploitaties	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	0	37	106	30	0	0
80140 Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	0	0	0	0	0	0
80190 Berghem - Centrumplan	0	0	0	0	0	0
80200 Oss -Talentencampus	74	0	0	40	40	0
80230 Haren - Groenstraat	0	7	0	0	0	0
80260 Oss - Walkwartier	0	0	0	0	0	0
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	0	0	0	0	0	0
80310 Berghem - Piekenhoef	0	0	0	0	0	0
80330 Herpen - Wilgendaal 2	5	0	0	0	0	0
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	21	0	0	0	0	0
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	0	198	0	0	0	0
80520 Oss - Horzak Noord	1	1	0	0	0	0
80530 Oss - Oijense Zij Noord	1	1	0	0	0	0
80550 Macharen - Sportvelden	0	0	36	2	19	2
80590 Restantcomplexen	0	0	0	0	0	0
80630 Oss - Vorstengrafdonk	0	0	0	0	0	0
80720 Oss - Crematorium	0	0	0	0	0	0
81120 Lith - Centrumplan	10	0	0	0	0	0
81140 Oijen - Dorpsplan	0	0	0	0	0	0
81150 Ravenstein - Hooghuis	0	25	0	0	0	0
81400 Lith - Oost	0	0	0	0	0	0
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	27	30	0	0	0	7
81460 Ravenstein - Stationskwartier	0	0	41	106	92	105
82340 Geffen - Den Herd	0	5	0	0	0	0
82350 Geffen - Leiweg	0	0	1	5	0	0
82360 Geffen - Heesterseweg	0	0	6	1	1	0
82370 Geffen - 't Veld	50	100	123	10	0	0
Gronduitgifte in aantal wooneenheden	189	404	313	194	152	114

Naast de lopende grondexploitaties zijn er ook projecten in voorbereiding (IMVA's). Dit zijn nog zachte plannen waar nu aan gewerkt wordt. Het verwachte totaal bedraagt ruim 3.500 kavels of appartementen.

IMVA	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
80130 Marsna Casella			3	3	3	
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid			201	215	96	
80540 Klein Amsteleind			150	200	200	200
80560 Groot Amsteleind					225	2.025
81160 Vidi Reo			7			
Gronduitgifte in aantal wooneenheden	0	0	361	418	524	2.225

1.2. Details verkopen – industrie

Industriegrond
In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van het afgelopen jaar en de prognose voor 2025. Op basis van de huidige capaciteit is geen uitgifte in de verdere toekomst voorzien.

Industrieterreinen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
80290 Winkelcentrum De Ruwert	1.922					
80310 Piekenhoef	1.000	3.800				
80630 Vorstengrafdonk	31.737	14.780				
80720 Crematorium Oss						
Gronduitgifte in m2	31.737	14.780	0	0	0	0

1.3. Boekwaarden Bouwgronden in exploitatie

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2024	mutatie 2024	1 januari 2025
Herstructureringsplannen			
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	574.941	419.074	994.015
80140 Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	-1.375	1.375	
80190 Berghem - Centrumplan	-2.148.231	1.292.528	-855.703
80200 Oss -Talentencampus	311.682	2.489.203	2.800.885
80230 Haren - Groenstraat	315.522	30.079	345.601
80260 Oss - Walkwartier	13.526.280	-13.526.280	
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	361.916	-320.918	40.998
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	1.365.653	-1.096.793	268.860
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	969.873	964.379	1.934.252
81120 Lith - Centrumplan	970.467	-701.558	268.909
81140 Oijen - Dorpsplan	-27.464	27.464	
81150 Ravenstein - Hooghuis	164.042	1.995.572	2.159.614
subtotaal	*16.383.306*	*-8.425.875*	*7.957.431*
Woningbouwcomplexen			
80310 Berghem - Piekenhoef	430.758	-143.980	286.778
80330 Herpen - Wilgendaal 2	-2.176.672	-360.997	-2.537.669
80520 Oss - Horzak Noord	-2.912	251.943	249.031
80530 Oss - Oijense Zij Noord	-8.809.152	854.921	-7.954.231
80550 Macharen - Sportvelden	451.428	192.303	643.731
80590 Restantcomplexen		-227.977	-227.977
81400 Lith - Oost	-246.524	246.524	
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	1.664.812	-286.145	1.378.667
82340 Geffen - Den Herd	197.206	35.031	232.237
82350 Geffen - Leiweg	987.689	46.859	1.034.548
82360 Geffen - Heesterseweg	1.705.311	64.732	1.770.043
82370 Geffen - 't Veld Geffen	5.023.547	-2.452.455	2.571.092
81460 Ravenstein - Stationskwartier	852.635	2.125.628	2.978.263
subtotaal	*78.125*	*346.387*	*424.512*
Industrieterreinen			
80630 Oss - Vorstengrafdonk	4.758.573	-3.105.796	1.652.777
80720 Oss - Crematorium	755.190	36.478	791.668
subtotaal	*5.513.763*	*-3.069.318*	*2.444.445*
Totaal BIE's	21.975.194	-11.148.806	10.826.388

Totaaloverzicht boekwaarde Grondbedrijf			
Totaal BIE's	21.975.194	-11.148.806	10.826.388
Totaal IMVA's	4.082.601	1.457.647	5.540.248
Totaal Beheerscomplexen	37.856.550	-730.326	37.126.224
Totaal Grondbedrijf	**63.914.346**	**-10.421.485**	**53.492.860**
Heesch-west	25.315.392	-175.673	25.139.719
Totaal grondbedrijf incl Heesch-west	**12.541.158**	**-554.653**	**28.353.141**

1.4. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst- en verliesnemingen van projecten momenteel tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor bij voorbaat een verliesvoorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen, welke gaandeweg in de ABR vloeien. Dat verliezen vooraf worden genomen en winsten tussentijds komt voor uit de regels van het BBV.

	Prognose					
Projectnaam	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 e.v.**
Herstructurering						
Berghem - Centrumplan	637.101	28.316	22.689			
Haren - Groenstraat			-21.938			
Lith - Centrumplan			-701.406			
Oijen - Dorpsplan	46.403					
Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	-30.048					
Oss - Kapelaan Nausstraat			-625.580			
Oss - Koornstraat Begijnenstraat		-432.428				
Oss - Raadhuislaan Noord				-1.690.522		
Oss - Winkelcentrum De Ruwert			-966.424			
Oss -Talentencampus					-2.888.860	
Ravenstein - Hooghuis				-2.058.091		
Oss - Walkwartier	-14.185.860					
Subtotaal	*-13.532.404*	*-404.112*	*-2.292.659*	*-3.748.613*	*-2.888.860*	
Woningbouw						
Berghem - Piekenhoef	-4.893	398.531				
Geffen - Den Herd	6.571	200.221	41.452			
Geffen - Heesterseweg			12.235	3.104	3.494	
Geffen - Leiweg					-355.017	
Geffen - 't Veld	408.328	549.692	1.306.869	590.893	611.168	
Herpen - Wilgendaal 2	-178.174	424.317				
Lith - Oost	122.497					
Macharen - Sportvelden						-910.553
Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	597.126	1.331.490	48.408	166.693	169.253	1.504.408
Oss - Horzak Noord	335.138	22.303				
Oss - Oijense Zij Noord	489.209	1.377.345	1.401.923			
Ravenstein - Stationskwartier						-3.698.415
Restantcomplexen			6.070			
Subtotaal	*1.775.802*	*4.303.899*	*2.816.957*	*760.690*	*428.898*	*-3.104.560*
Industrie						
Oss - Crematorium		-85.150				
Oss - Vorstengrafdonk	2.545.078	1.006.943				
Subtotaal	*2.545.078*	*921.793*				
Totaal	**-9.211.524**	**4.821.580**	**524.298**	**-2.987.923**	**-2.459.962**	**-3.104.560**
Totaal winstnemingen	4.974.336	5.339.158	2.839.646	760.690	783.915	1.504.408
Totaal verliesvoorziening	-14.185.860	-517.578	-2.315.348	-3.748.613	-3.243.877	-4.608.968

1.5. Totaalresultaat (eindwaarde)

De eindwaarde is de totale winst of verlies van een plan bij afsluiting in de toekomst, gebaseerd op alle inkomsten en uitgaven, maar ook rente en indexen voor de inkomsten en uitgaven. Hier zijn de verschillen tussen het voorliggend MPG 2025 en het MPG 2024 weergegeven.

Totaalresultaat - Eindwaarde		MPG 2024 Jaarrekening 2023	MPG 2025 Jaarrekening 2024	Verschil
6320010	herstructureringsplannen			
80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-625.313	-668.821	-43.508
80140	Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	1.119.103	685.701	-433.402
80190	Berghem - Centrumplan	-4.483.993	-3.919.250	564.743
80200	Oss -Talentencampus	-2.782.327	-2.888.860	-106.533
80230	Haren - Groenstraat	-989.674	-939.952	49.722
80260	Oss - Walkwartier	-14.199.537	-14.185.860	13.677
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-961.243	-966.423	-5.180
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	-582.471	-625.580	-43.109
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	-	-1.690.522	-1.690.522
81120	Lith - Centrumplan	-1.413.979	-1.405.384	8.596
81140	Oijen - Dorpsplan	-1.980.421	-1.967.403	13.018
81150	Ravenstein - Hooghuis	-	-2.058.091	-2.058.091
	subtotaal	*-26.899.856*	*-30.630.446*	*-3.730.590*
6820000	woningbouwcomplexen			
80310	Berghem - Piekenhoef	28.242.913	28.111.027	-131.886
80330	Herpen - Wilgendaal 2	2.177.242	1.885.415	-291.827
80520	Oss - Horzak Noord	1.677.620	2.015.550	337.930
80530	Oss - Oijense Zij Noord	5.122.960	5.286.971	164.011
80550	Macharen - Sportvelden	-	-910.553	-910.553
80590	Restantcomplexen	575.505	581.575	6.070
81400	Lith - Oost	952.030	1.052.119	100.089
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	3.038.318	4.475.459	1.437.141
82340	Geffen - Den Herd	356.710	248.244	-108.466
82350	Geffen - Leiweg	-337.218	-355.017	-17.799
82360	Geffen - Heesterseweg	1.169	18.833	17.663
82370	Geffen - 't Veld Geffen	3.429.043	3.490.240	61.198
81460	Ravenstein - Stationskwartier	-	-3.698.415	-3.698.415
	subtotaal	*45.236.292*	*42.201.449*	*-3.034.843*
632000	industrieterreinen			
80630	Oss - Vorstengrafdonk	32.852.263	33.466.472	614.209
80720	Oss - Crematorium	-59.312	-85.150	-25.838
	subtotaal	*32.792.951*	*33.381.322*	*588.371*
TOTAAL		**51.129.388**	**44.952.326**	**-6.177.062**

Wat betreft de waarden geldt het volgende:

- Een negatief bedrag betekent dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, oftewel een verlies met bijbehorende verliesvoorziening ter afdekking bij voorbaat; en
- Een positief bedrag betekent dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, oftewel een winst met bijbehorende winstneming gedurende de looptijd.

Wat betreft de verschillen geldt het volgende:

- Een negatief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij dit MPG verslechterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2024; en
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij dit MPG verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2024.

In de losse projectbladen is per exploitatie zichtbaar hoe de verschillen zijn ontstaan. Het activeren van een IMVA geeft een relatief grote schommeling, omdat het uitgangspunt op het vergelijkingsmoment nog nihil was.

Bijlage II

Achtergrond risicobeheer



Bijlage II: Achtergrond risicobeheer

Deze bijlage vormt achtergrondinformatie bij paragraaf 2 van hoofdstuk 7. Hier wordt een technische en financiële uitleg gegeven van het Monte Carlomodel dat invulling geeft aan onze risicoberekening en daarmee ons weerstandsvermogen.

Invoergegevens
Per exploitatie wordt afgewogen hoe de daar relevante risico's worden verwerkt. Dit blijkt uit onderstaand overzicht.

1. **Opgenomen in de grondexploitatie:**
Risico's met een kans van optreden groter dan 50% worden opgenomen in de grondexploitatie.
2. **Projectspecifiek:**
Risico's met een kans van optreden kleiner dan 50% worden meegenomen bij de Monte Carlo-analyse en worden opgenomen in het weerstandvermogen en bijbehorende rapportage.
3. **Conjunctureel:**
Sensitiviteiten en macro-economische risico's worden geraamd met de Monte Carlo-analyse en opgenomen in het weerstandvermogen en bijbehorende rapportage.

De conjuncturele macro-economische risico's zijn uitgewerkt in de volgende twee scenario's:

Basisscenario: recessie
Grondprijzen blijven hetzelfde:
- Effect: geen

Woningverkopen vallen tegen:
- Effect: ontwikkelingen vertragen licht en uitgifte vindt later plaats

Oplopende marktrentes door interventie ECB:
- Effect: rentekosten voor gemeente worden hoger

Inflatie wordt minder, maar blijft relatief hoog:
- Effect kostenstijging loopt langzaam terug

Voorgaande wordt voor 50% meegenomen in het Monte Carlo-model.

Zeer slecht scenario: diepe recessie
Grondprijzen dalen:
- Effect: opbrengstendaling

Woningverkopen lopen sterk terug:
- Effect: ontwikkelingen vertragen sterk en uitgifte vindt later plaats

Oplopende marktrentes door interventie ECB:
- Effect: rentekosten voor gemeente worden hoger

Inflatie blijft hoog door schaarste en hoge energieprijzen:
- Effect: kostenstijging blijft hoog

Voorgaande wordt eveneens voor 50% meegenomen in het Monte Carlo-model.

Projectspecifieke risico's
Daarnaast zijn er nog projecten met winstnemingen waar projectspecifieke risico's zijn. Dit zijn risico's die zich alleen manifesteren binnen een bepaald project, zoals bijvoorbeeld een geluidswal, bodemvervuiling, niet-gesprongen explosieven of een parkeergarage. Deze risico's worden financieel berekend en verdisconteerd met de eventuele winstverwachting van het plan.

Bandbreedtes bij de risico's
De meeste benoemde risico's vallen binnen bandbreedtes. Als een risico zich onverhoopt voordoet, dan zijn de kosten tussen X en Y. Voorbeeld: de kans op een saneringsopgave is 49% 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 bijvoorbeeld infrastructurele werken worden geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte, bijvoorbeeld 5% meer of minder. Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald op basis van de huidige uitgangspunten. Dit percentage kan bijvoorbeeld in de toekomst wijzigen. De inflatiepercentages hanteren wij op basis van landelijke inschattingen.

Voorgaande leidt tot de onderstaande tabel. De bandbreedtes hangen af van de geraamde kosten, ervaringen bij andere projecten, de looptijd van een project, de gesloten overeenkomsten enzovoorts en variëren per project. Ook maken wij gebruik van de lokale kennis en ervaring. In de regel hanteren we onderstaande bandbreedte bij de volgende exploitatieposten. Deze wijken af van het verleden, waarop erna meer.

- Plan- en onderzoekskosten minimaal -10% maximaal 10%
- Verwervingen minimaal -10% maximaal 10%
- Openbare werken minimaal -10% maximaal 10%
- Sanering minimaal -10% maximaal 10%
- Verkopen minimaal -5% maximaal 5%

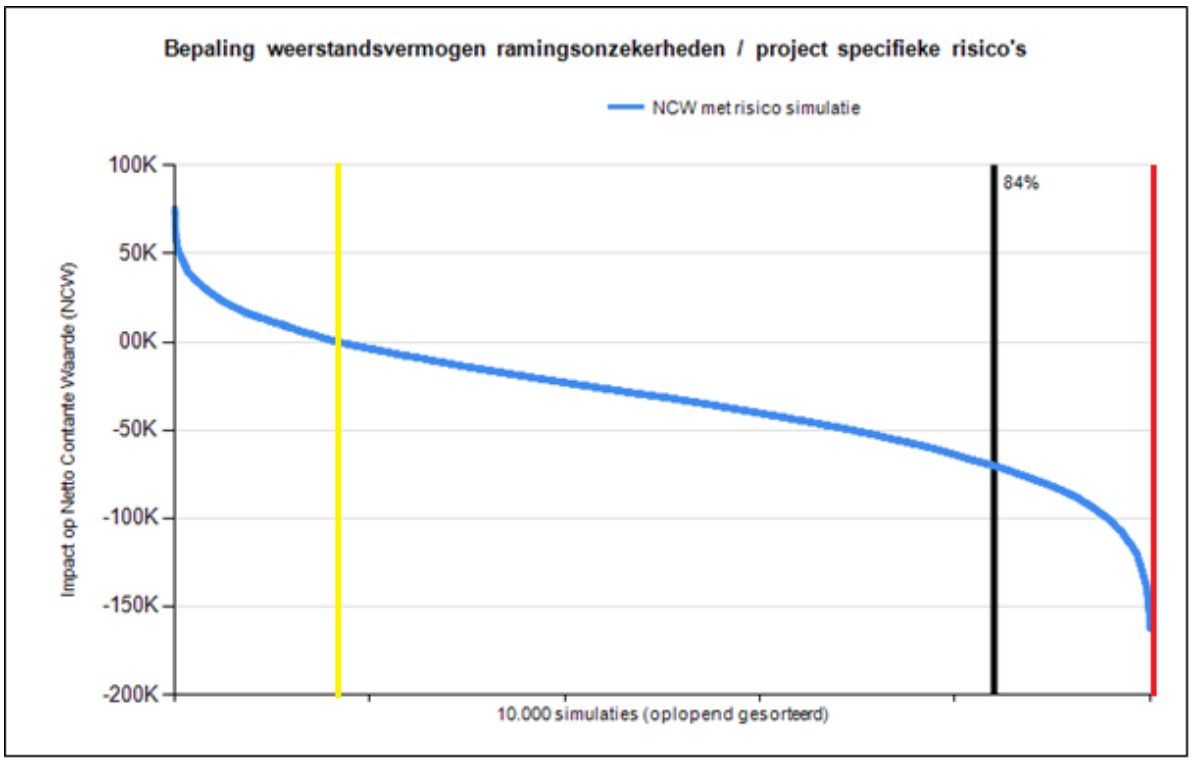
Toelichting wijzigingen per 2025
Ten opzichte van het MPG 2024 en het Najaarsbericht 2024 herijken wij ook de uitgangspunten voor de Monte Carlo-analyse. De herijking doen we in balans met de aanpassingen voor de parameters (zie hoofdstuk 3). De uitgangspunten zijn een inschatting van de bandbreedte in welke mate de indexeringspercentages voor kosten en opbrengsten in negatieve of positieve zin zouden kunnen afwijken. Daarnaast nemen we in de scenario's mee dat de rente hoger kan uitvallen in de toekomst. Wij gaan in onze berekeningen uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties:

Basisscenario: economische vertraging
We zien een mogelijke lichte toename van de kostenstijging op jaarbasis met 1 %-punt boven op de gehanteerde index. Dit omdat de diverse bronnen uiteenlopende cijfers presenteren. Daarnaast onderschatten we niet de mogelijkheid dat de woningmarkt zijn piek heeft bereikt, en daarmee de grondprijzen nog maar in beperkte maten stijgen. We vertalen dit in een correctie van de geraamde opbrengstenstijging met -2%-punt in 2026 en 2027. In dit scenario verwachten een lichte stijging van de rente met 0,5%-punt boven op de geraamde rente, door vanwege het afnemen van het eigen vermogen van de gemeente, waarvan het grondbedrijf een onderdeel is.

Zeer slecht scenario: recessie
We zien een mogelijke toename van de kostenstijging op jaarbasis met 2%-punt bovenop de parameters. Aan de ene kant zien signaleren we schaarste door een eventuele handelsoorlog, aan de andere kant zien we op langere termijn dat de vraag naar grondstoffen ook teruglopen. Door de slechtere economische omstandigheden dalen de grondprijzen en zien we dat gronduitgifte fors vertraagt. We vertalen dit in een correctie van de geraamde opbrengstenstijging met -3%-punt in 2026 en 2027. En op langere termijn met -1%-punt. In dit scenario verwachten we een stijging van de rente met gemiddeld 2%-punt boven op de geraamde rente, door vanwege het afnemen van het eigen vermogen van de gemeente.

Bandbreedte van de kosten en opbrengstenposten per grondexploitatie (sensitiviteit)
In aanvulling op de bovenstaande onzekerheden vanwege de veranderde macro-economische omstandigheden, houden we rekening met een onzekerheidsschatting van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie. We herijken de bandbreedte van de kosten, omdat de budgetten laatste jaren zijn geactualiseerd en de ramingsonzekerheid is afgenomen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de aanbestedingsvoordelen ten opzichte van de geraamde budgetten. Bovendien bleken de risico's zich niet te manifesteren in de bedragen zoals de eerdere bandbreedte opleverde. Daarnaast gaan we bijvoorbeeld bij verwervingen uit van onafhankelijk getaxeerde waarde. Een bandbreedte van -10% tot 10% voor de kosten vinden we daarom logisch en vereist om tot een realistischer weerstandsvermogen te komen.

Monte Carlo-methode
Het maximale risicoprofiel wordt bepaald 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 de risicoreservering. Een goede methode daarentegen om te bepalen hoe hoog het risicoprofiel is, is de Monte Carl-methode. Deze methode is een simulatietechniek waarbij grondexploitatie niet één keer, maar duizenden keren digitaal wordt doorgerekend. Elke simulatie gaat uit van andere uitgangspunten. Deze uitgangspunten komen voort uit de bandbreedtes die bij de risico-inventarisatie zijn bepaald. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft. Op deze wijze verkrijgt men uitkomsten van 10.000 scenario's in beeld. De theorie geeft vervolgens aan dat 84% van alle simulaties moet kunnen worden afgedekt voor een goede risicobeheersing. In het volgende diagram is dit principe zichtbaar:



Voorgaand 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 ongeveer 1.900 simulaties tot een positiever resultaat dan waar nu vanuit wordt gegaan in de grondexploitatie (gele lijn). In het slechtste scenario (simulatie 10.000) is het resultaat in dit voorbeeld circa € 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 ongeveer € 70.000.

Uitgangspunten parameters
Wij gaan voor onze invoergegevens uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties. Deze parameters zijn in hoofdstuk 3 reeds toegelicht.

Parameters MPG	2024	2025	2026	2027 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	4,00%	4,00%	2,00%

Resultaten en risico's basisscenario en zeer slecht scenario
De Monte Carlo-analyse is met inbegrip van de toegelichte wijzigingen per 2025 uitgevoerd op basis van onderstaande gegevens:

Basisscenario										
Type marktrisico	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Uitgiftevertraging (jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentestijging (%)	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengstenstijging (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostenstijging (%)	0	-1	1	1	1	1	1	1	1	1
Zeer slecht scenario										
Type marktrisico	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Uitgiftevertraging (jaar)	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2
Rentestijging (%)	2	2,5	3	1	1	1	1	1	1	1
Opbrengstenstijging (%)	0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Kostenstijging (%)	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1

De effecten van twee voorgaande scenario's op de eindwaarde staan in de onderstaande tabel:

Marktrisico's	Basisscenario	Zeer slecht scenario
Uitgiftevertraging	€ 47.085	€ -360.496
Kostenstijging	€ -1.507.153	€ -3.058.820
Opbrengstenstijging	€ -1.082.167	€ -1.797.992
Rentestijging	€ 1.570	€ -12.587
Totaal	**€ -2.540.666**	**€ -5.229.894**

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 januari 2025.

nummer	project	Nog te nemen winst/verlies	Uitkomst Monte Carlo Analyse	Berekende risico's leiden tot een negatief resultaat	Berekende risico's leiden tot minder winst
80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	€ 432.428-	€ 156.391-	€ 156.391-	€ -
80140	Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	€ 30.048-	€ -	€ -	€ -
80190	Berghem - Centrumplan	€ 688.106	€ 61.513-	€ -	€ 61.513-
80200	Oss -Talentencampus	€ 2.888.860-	€ 1.770.596-	€ 1.770.596-	€ -
80230	Haren - Groenstraat	€ 21.938-	€ 26.121-	€ 26.121-	€ -
80260	Oss - Walkwartier	€ 14.185.860-	€ -	€ -	€ -
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	€ 966.424-	€ 24.808-	€ 24.808-	€ -
80310	Berghem - Piekenhoef	€ 393.638	€ 465	€ -	€ 465
80330	Herpen - Wilgendaal 2	€ 246.143	€ 187.046-	€ -	€ 187.046-
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	€ 625.580-	€ 54.397-	€ 54.397-	€ -
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	€ 1.690.522-	€ 383.342-	€ 383.342-	€ -
80520	Oss - Horzak Noord	€ 357.441	€ 7.548	€ -	€ 7.548
80530	Oss - Oijense Zij Noord	€ 3.268.477	€ 232.550-	€ -	€ 232.550-
80550	Macharen - Sportvelden	€ 910.553-	€ 605.077-	€ 605.077-	€ -
80590	Restantcomplexen	€ 6.070	€ 2.689-	€ -	€ 2.689-
80630	Oss - Vorstengrafdonk	€ 3.552.021	€ -	€ -	€ -
80720	Oss - Crematorium	€ 85.150-	€ -	€ -	€ -
81120	Lith - Centrumplan	€ 701.406-	€ 48.504-	€ 48.504-	€ -
81140	Oijen - Dorpsplan	€ 46.403	€ -	€ -	€ -
81150	Ravenstein - Hooghuis	€ 2.058.091-	€ 142.915-	€ 142.915-	€ -
81400	Lith - Oost	€ 122.497	€ -	€ -	€ -
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	€ 3.817.378	€ 350.003-	€ -	€ 350.003-
81460	Ravenstein - Stationskwartier	€ 3.698.415-	€ 3.968.864-	€ 3.968.864-	€ -
82340	Geffen - Den Herd	€ 248.244	€ 18.686-	€ -	€ 18.686-
82350	Geffen - Leiweg	€ 355.017-	€ 114.036-	€ 114.036-	€ -
82360	Geffen - Heesterseweg	€ 18.833	€ 229.132-	€ 210.299-	€ 18.833-
82370	Geffen - 't Veld	€ 3.466.950	€ 811.486-	€ -	€ 811.486-
Totaal		€ 12.418.091-	**€ 9.180.143-**	**€ 7.505.350-**	**€ 1.674.793-**

De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken los van het beschikbare saldo in de ABR echter niet het gehele bedrag van € 9,2 miljoen aan risico's af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle verliesgevende projecten is circa € 7,5 miljoen.
- **Projecten met winst**: Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming af. In beginsel heeft het project in een bepaalde mate ruimte om de tegenvallers op te vangen tot en met de hoogte van de positieve eindwaarde. Voor de winstgevende projecten geldt een risicoprofiel van € 1,7 miljoen. De blootstelling aan de risico's is echter minder. Een deel van de winst moet nog worden genomen en kan dus een deel van de risico's opvangen binnen de jaarschijf. Echter is een deel van de winsten al genomen, dus daar bestaat een kans op terugboeken. Dit deel bedraagt € 0,8 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per begin 2025 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 8,3 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 7,5 en € 0,8 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is reeds beschreven in hoofdstuk 6.

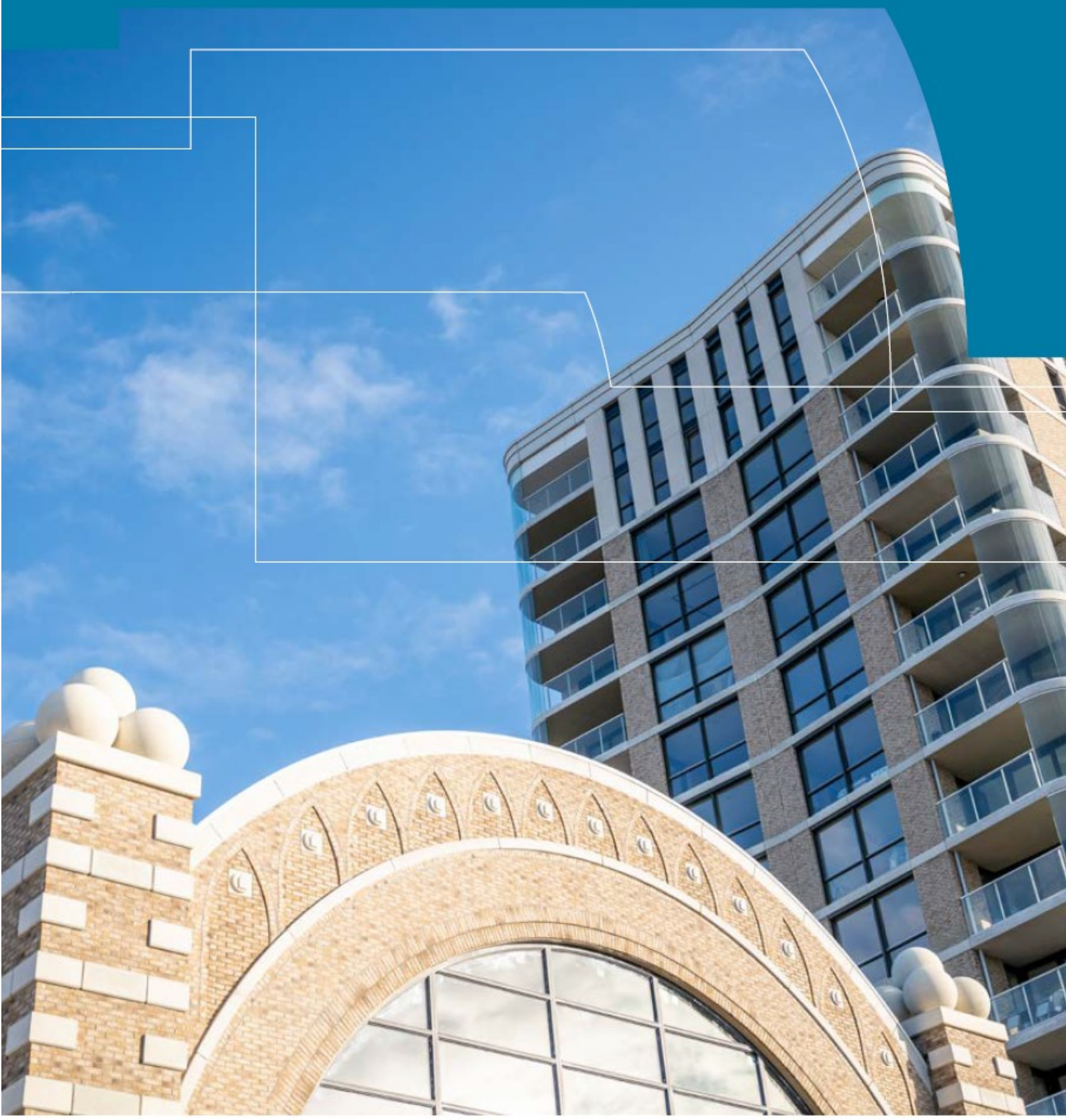
Relatie met ABR
Het onderscheid tussen de twee situaties is van belang gelet op de gevolgen voor de ABR. Uitgaande van de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), moet direct het verlies genomen worden als een exploitatie negatief wordt. Dit bedrag dient in principe in de ABR gereserveerd te worden voor het geval het risico zich voordoet. Daarnaast kan het zijn dat risico's een positieve grondexploitatie minder positief maken. 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. Dit omdat het project zich in beginsel financieel kan bedruipen.

Voordoen risico's
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

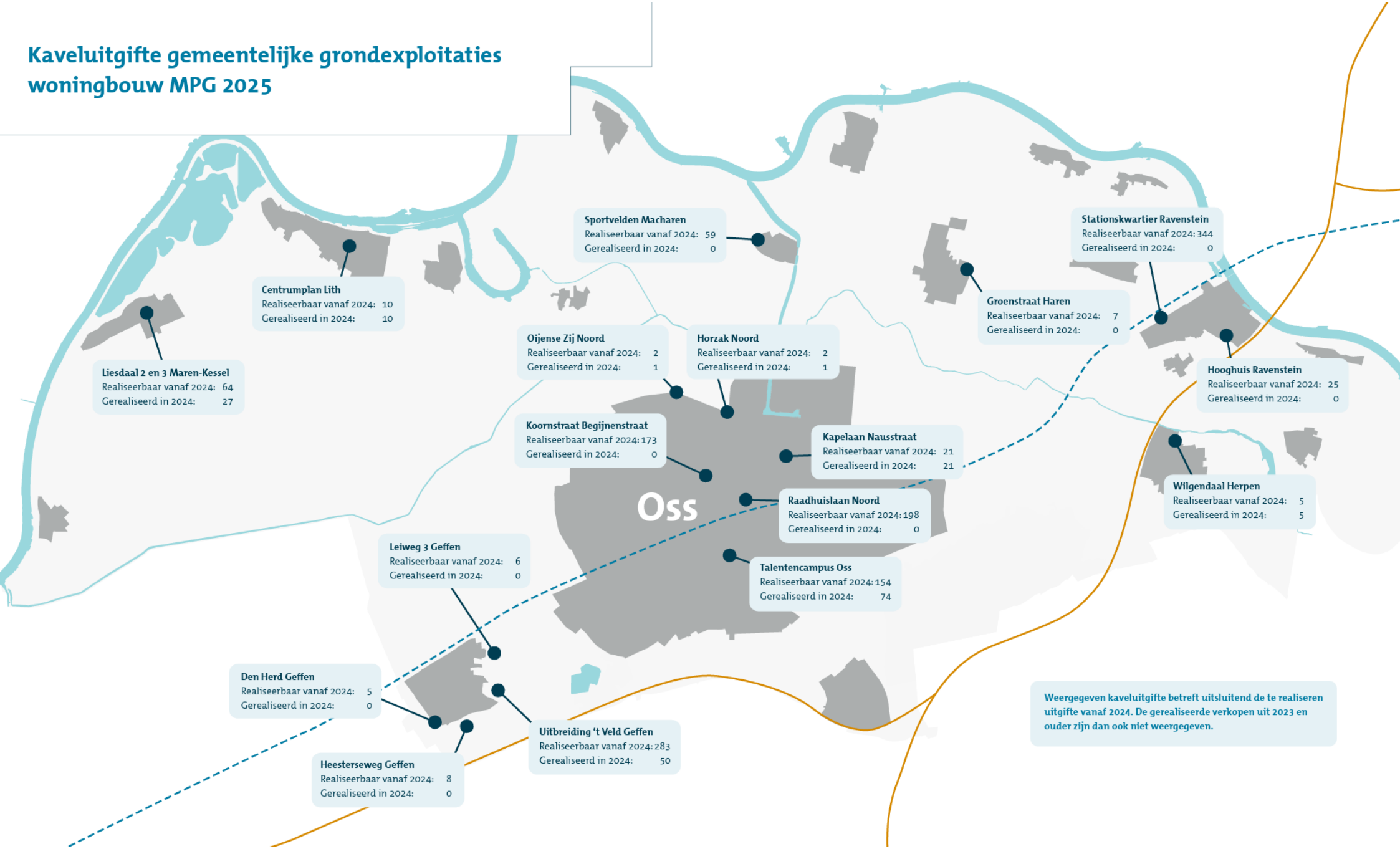
zich daadwerkelijk voordoen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR. In dat geval daalt de ABR. Als het risico daarmee weg is, dan daalt uiteraard ook het benodigde weerstandsvermogen.

Bijlage III

Overzichtskaart



Kaveluitgifte gemeentelijke grondexploitaties woningbouw MPG 2025



Ter inzage I

Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk)



Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk)

Ter inzage bij de griffie liggen de reservestaat en projectbladen per grondexploitatie. De reservestaat geeft alle mutaties weer voor alle reserves en voorzieningen in 2024 en de toekomst. In het vorige MPG was deze integraal in dit document weergegeven. Echter, vanwege de vertrouwelijke aard van enkele cijfers is deze nu los ter inzage. In de projectbladen daarnaast is onder meer aandacht voor het programma inclusief vierkante meters, de verschillenanalyse tussen vorig MPG en huidig Najaarsbericht, een bijbehorende verschillenverklaring en risicoanalyse. Hierbij verdient opmerking dat de boekwaarde soms beperkt afwijkt van de getallen in het MPG. De reden hiervoor is dat in deze projectbladen de winstnemingen niet meetellen in de cijfers ten behoeve van het presenteren van de eindwaarde. Voorliggend Najaarsbericht en deze bijlagen dienen namelijk een ander verslagleggingsdoel.







WONEN IN OSS.NL