Advies aan B&W

Onderwerp

Vaststelling MPG 2026 behorend bij jaarrekening 2025

Datum	19 mei 2026	**Naam en telefoon**	Gert-Jan van der Maas
Afdeling	VB-VO	**Portefeuillehouder**	F.F.G.P. den Brok
Volgnr.	1052		

Wat adviseer je te besluiten?

De raad voor te stellen:

1. Het MPG 2026 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat te verwerken.
2. De parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties als volgt vast te stellen:

Parameters MPG	2026	2027	2028	2029 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	3,50%	3,50%	2,00%

3. Boekhoudkundig af te sluiten van de afgeronde grondexploitaties (BIE's), te weten:
   - Vorstengrafdonk te Oss;
   - Crematorium te Oss;
   - Piekenhoef te Berghem;
   - Den Herd te Geffen;
   - Horzak Noord te Oss;
   - Centrumplan te Lith; en
   - Centrumplan te Berghem.
4. In het kader van voornoemde afsluiting de resterende uitgaven en eventuele inkomsten over te boeken naar het Restantcomplex, omvattende:
   - Vorstengrafdonk te Oss;
   - Crematorium te Oss;
   - Piekenhoef te Berghem;
   - Den Herd te Geffen;
   - Horzak Noord te Oss;
   - Centrumplan te Lith; en
   - Centrumplan te Berghem.
5. Het per 2026 te activeren van een nieuw voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Brabantstraat West te Oss ten bedrage van € 100.000 inclusief de reeds in 2025 geboekte kosten van € 21.000.
6. Het per 2026 op te hogen van het bestaande voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Raadhuislaan Zuid te Oss ten bedrage van € 100.000.
7. Af te boeken een bedrag van € 110.000 uit de voorziening IMVA ten laste van de ABR vanwege niet in te brengen voorbereidingskosten in Amsteleind Noord.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het grondbedrijf van de gemeente Oss informeert het gemeentebestuur tweemaal per jaar. Dit gebeurt middels de Meerjarenprognose Grondbedrijf (MPG) bij elke jaarrekening en via het Najaarsbericht bij elke begroting. In dit geval is het voorliggende MPG 2026 een onderdeel van de jaarrekening 2025.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Een geactualiseerd en inzichtelijk grondbedrijf als onderdeel van de jaarrekening 2025 inclusief de daarbij behorende beslispunten en verslaglegging.

Welk resultaat willen we bereiken?
U vraagt de gemeenteraad het MPG 2026 vast te stellen. Met dit besluit worden onder meer:

- De herziene grondexploitaties op basis van de recentste ontwikkelingen, inschattingen en voorziene uitgaven en inkomsten vastgesteld;
- De nieuwe parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld;
- Diverse exploitaties boekhoudkundig afgesloten en overgeheveld naar het restantcomplex;
- Een nieuw voorbereidingskrediet getroffen en een bestaand krediet opgehoogd; en
- De bijbehorende mutaties tussen alle reserves en voorzieningen doorgevoerd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Het advies is in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
Er is een verplichting dat de grondexploitaties jaarlijks worden herzien. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat de gemeenteraad deze jaarlijkse actualisatie vaststelt en daarmee de mutaties tussen de bijbehorende reserves en voorzieningen in het afgelopen boekjaar doorvoert. Ook het voorgelegde afsluiten, treffen of aanpassen van BIE's (grondexploitaties) of IMVA's (voorbereidingskredieten) is op uw voorstel een raadsbevoegdheid. Tevens worden de parameters, die verwerkt zijn in de afzonderlijke exploitaties, aan u voorgelegd. In dit advies worden geen nieuwe grondexploitaties getroffen, omdat dit middels separate besluitvorming gebeurt.

1.2 De informatie in de financiële projectrapportages en reservestaat blijft vertrouwelijk.
In de financiële reserve- en projectinformatie staan bedragen en inschattingen van gemaakte en te maken kosten en opbrengsten. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dit mogelijk de financiële belangen en (onderhandelings)positie van de gemeente. Daarom zijn de projectbladen en de staat van reserves en voorzieningen vertrouwelijk ter inzage gelegd in de leeskamer voor de raadsleden. Overigens zijn voor u beide stukken wel integraal aangehecht.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1. Er is een (afnemend) tekort aan weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf.
Per project inventariseren we de risico's en kansen die een positieve of negatieve invloed kunnen hebben op het resultaat van elke afzonderlijke exploitatie. Daarnaast zijn er generieke risico's die betrekking hebben op de gehele projectenportefeuille, zoals algemene marktrisico's. Het risicobedrag dat hier in totaliteit bij hoort wordt primair afgedekt via de ABR. In het MPG 2026 is te lezen dat dit risico eind 2025/begin 2026 de stand van de ABR overstijgt (€ 24,1 miljoen vereist versus € 11,5 miljoen beschikbaar). Echter, vanwege het uitgangspunt dat nooit alle risico's zich in volle hevigheid tegelijk manifesteren, wordt de buffer daarmee als afdoende verondersteld. Positief punt is overigens dat op basis van de huidige vooruitblik deze discrepantie door de jaren heen steeds kleiner wordt. De toekomstige (verlieslatende) activeringen van IMVA's zijn nog niet meegenomen, waarover in de navolgende kanttekening meer.

1.2. Er wordt beperkt rekening gehouden met toekomstige exploitaties (IMVA's).
Het MPG 2026 omvat, afgezien van de voorbereidingskredieten en een weergave van de beoogde woningaantallen, geen doorrekening van de beoogde plussen en minnen van toekomstige exploitaties. In concept zijn wel de verwachte winsten of verliezen inzichtelijk, maar deze grijpen vanwege de verwerkingsregels nog niet in op de reservestanden en het weerstandsvermogen. Dit komt omdat uitsluitend de door de raad geactiveerde grondexploitaties leidend zijn voor de financiële verslaglegging. Door de voorgelegde verhoging van bestaande voorbereidingskredieten en het treffen van nieuwe voorbereidingskredieten wordt de voorziening IMVA's groter. Deze voorziening komt ten laste van de ABR. In het MPG en de reservestaat is per eind 2025/begin 2026 rekening gehouden met de mutaties en bijbehorende begin- en eindstand. Toekomstige activeringen

van de IMVA's naar grondexploitaties worden aan de hand van een apart besluit aan u en aan de raad voorgelegd. Dan geven we ook aan wat de verwachte bijbehorende winst of verlies per project is, en hoe dit ingrijpt op de reserves, het weerstandsvermogen en de voorzieningen. Daarna gaat dit project mee in de reguliere P&C-cyclus tweemaal per jaar.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De stand van de ABR is eind 2025/begin 2026 € 11,5 miljoen. Het saldo zal begin 2030 vermoedelijk verder aangroeien naar € 22,8 miljoen, nog exclusief de resultaatsbestemming welke aan u separaat wordt voorgelegd. Het benodigde weerstandsvermogen op basis van de zogenaamde Monte Carlo-analyse bedraagt € 24,1 miljoen. Dit vereist weerstandsvermogen zit nu nog ruim boven de beschikbare stand van de ABR, een en ander zoals verwoord onder kanttekening 1.1. In 2026 wordt onder meer € 5,2 miljoen aan verwachte winst binnen de actieve grondcomplexen genomen en toegevoegd aan de ABR. In de jaren daarna tot en met 2030 verwachten we nog € 5,0 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daartegenover staat € 11,0 miljoen aan uitstaande verliesvoorzieningen per begin 2026. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) is € 26,0 miljoen wat betreft de actieve exploitaties. Voor de overige getallen verwijzen wij u graag naar het MPG zelf en de reservestaat. Zoals eerder omschreven wordt bij de genoemde getallen geen rekening gehouden met de bestaande en toekomstige IMVA's.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing.

c. Communicatie

Behalve de reguliere interne afstemming vond overleg met de accountant plaats. Over de financiële kant van het grondbedrijf vindt geen externe communicatie plaats vanwege het abstracte karakter. Vanuit de projecten zelf wordt uiteraard wel gecommuniceerd richting de relevante doelgroep.

d. *Uitvoering*

De afzonderlijke grondexploitaties en het grondbedrijf in het algemeen, krijgen invulling binnen de reguliere werkzaamheden en de P&C-cyclus.

e. Overlegd met

Vastgoed, Projectbureau, F&C en accountant.

Bijlagen

- Raadsvoorstel;
- Concept raadsbesluit;
- MPG 2026;
- Reservestaat (vertrouwelijk voor raad ter inzage); en
- Gebundelde projectbladen (vertrouwelijk voor raad ter inzage).

Samenvatting

Met de vaststelling van het MPG 2026, als onderdeel van de jaarrekening 2025, wordt akkoord gegaan met de geactualiseerde grondexploitatiecomplexen, parameters en voorbereidingskredieten en de financiële consequenties ervan voor de reserves en voorzieningen. Middels het document MPG 2026 wordt volledige inzage gegeven in en verantwoording gegeven over de financiële situatie van het Osse grondbedrijf.