

MPG Grondbedrijf 2026



Inhoudsopgave

1. Samenvatting Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2026	4
Hoofdstuk 2 – Inleiding en beslispunten	4
Hoofdstuk 3 – Parameters	4
Hoofdstuk 4 – Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen	4
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst	5
Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf, ABR en weerstand	5
Hoofdstuk 7 – Reserves en risicobeheer	7
Beslispunten MPG 2026	10
2. Inleiding	12
2.1 Een grondexploitatie	12
2.2 Het MPG	12
2.3 Leeswijzer	13
Deel 1	
3. Parameters	15
3.1 Toelichting parameters	15
3.2 Kenschets economische achtergrond bij parameters	16
3.3 Verantwoording en vergelijking	16
4. Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)	18
4.3 Afsluitingen en activeringen	18
4.4 Woningbouw	19
4.5 Bedrijventerreinen en overig	20
4.6 Gemeenschappelijke regeling(en)	20
4.7 IMVA's (voorbereidingskredieten)	20
4.8 Wijziging en activering voorbereidingskredieten	21
5. Grondbedrijf naar de toekomst	23
5.1 Omgevingsvisie	23
5.2 Landelijke ontwikkelingen	23
5.3 Gronduitgifte	24
5.4 Grondpolitiek	24
5.5 Portefeuille grondbedrijf	24
Deel 2	
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 2026 en MPG 2025	27
6.4 Winst- en verliesnemingen	29
6.5 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde	30
6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)	30
6.7 Realisatiestimulans	31
Deel 3	
7. Reserves en risicobeheer	33
7.1 Risicobeheer	33
7.2 Toepassing	33
7.3 Risicoreservering	33

7.4 Kosten IMVA	35
7.5 Reserves	35
7.6 Voorzieningen	36
7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen	37
7.8 Conclusie	38
Bijlagen	
Bijlage I: Cijfers op projectniveau	40
1.1. Details verkopen – woningbouw	40
1.2. Details verkopen – industrie en overig	41
1.3. Boekwaarden Grondbedrijf	41
1.4. Winst- en verliesnemingen	42
1.5. Totaalresultaat (eindwaarde)	43
Bijlage II: Achtergrond risicobeheer	45
Bijlage III: Overzichtskaart	50
Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk)	52

1

Samenvatting MPG



1. Samenvatting Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2026

Voor u ligt het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) 2026. Dit is opgesteld als onderdeel van de jaarrekening 2025. 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 en bijlagen.

Hoofdstuk 2 – Inleiding en beslispunten

Dit omvat een inleiding met algemene uitleg over grondexploitaties en het MPG en een leeswijzer. Tevens worden de beslispunten opgesomd.

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 in een exploitatie reden is daarvan af te wijken. Op onderdelen wijkt deze af van het vorige MPG, omdat de recentste marktverkenningen aanleiding gaven tot enkele wijzigingen.

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%

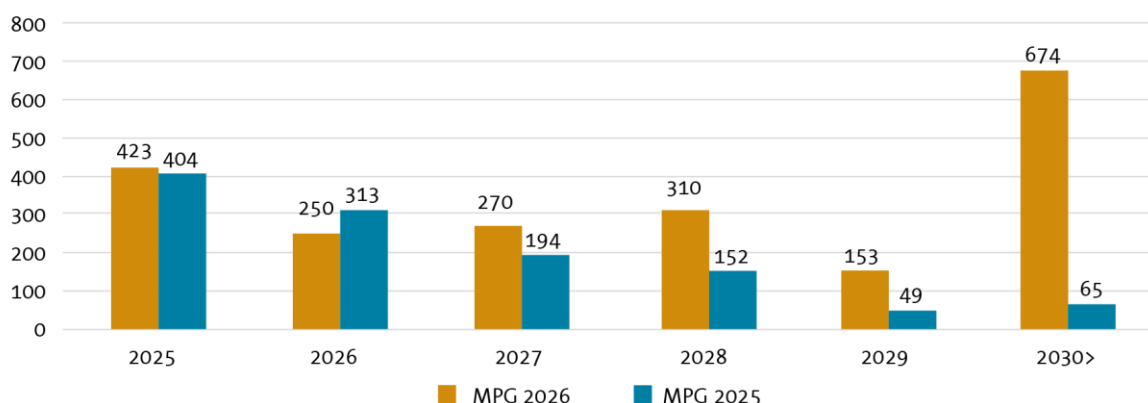
Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

Het grondbedrijf van de gemeente Oss beschikt begin 2026, met inbegrip van de restantcomplexen, over zeventien actieve grondexploitaties, oftewel BIE's. In 2025 is één nieuwe grondexploitatie geopend, te weten Amsteleind Noord. Deze exploitatie is dus ook meegenomen in de verslaglegging. Daarnaast zijn een zevental exploitaties afgesloten, te weten Vorstengrafdonk, Crematorium en Horzak Noord te Oss, Piekenhoef en Centrumplan te Berghem, Den Herd te Geffen en Centrumplan te Lith. De afwerking van deze projecten is opgenomen in een restantcomplex, wat in feite een zeventiende exploitatie vormt. Er zijn zes voorbereidingskredieten (IMVA's) aanwezig, waarvan de Kapelstraat in Megen en Amsteleind Kleinussen in Oss in 2025 gevormd zijn. De voormalige IMVA Amsteleind Noord is zoals omschreven gewijzigd in een BIE. Via dit MPG wordt voorgesteld de IMVA Brabantstraat West te Oss te activeren.

In 2025 zijn 423 wooneenheden (kavels en appartementen) uitgegeven, terwijl de verwachting een jaar eerder 404 eenheden was. Voor 2026 wordt een totale uitgifte van 250 wooneenheden verwacht, terwijl de eerdere verwachting 313 was. Deze afwijking komt voort uit herfaseringen. Zichtbaar is dat in de jaren erna telkens sprake is van meer uit te geven kavels dan eerder ingeschat. Het in 2025 geactiveerde complex Amsteleind Noord telde eerder nog niet mee in de vooruitblik. Dit project heeft met name een positief effect op de woningbouw aantallen vanaf 2028.

In de jaren vanaf 2026 blijft het aantal uitgiften substantieel met 1.657 eenheden in totaal, met dien verstande dat de IMVA's nog niet opgenomen zijn in de aantallen. Met betrekking tot de bedrijventerreinen zijn in zowel Vorstengrafdonk als Piekenhoef nog één kavel beschikbaar, welke bij afsluiting van deze BIE's zijn opgenomen in het restantcomplex. In Macharen wordt maatschappelijke grond uitgegeven middels een interne overdracht. In de onderstaande tabel is de vergelijking tussen voorliggend en vorig MPG zichtbaar wat betreft het aantal woningen.

Prognose wooneenheden (in aantal kavels/appartementen)



Categorieën	2025	2026	2027	2028	2029	2030 >
Koop particulier	10	37	15	13	13	65
Koop projectmatig	170	89	208	218	91	392
Sociale huur	184	85	47	39	39	192
Overige huur	59	39	0	40	10	25
	423	250	270	310	153	674

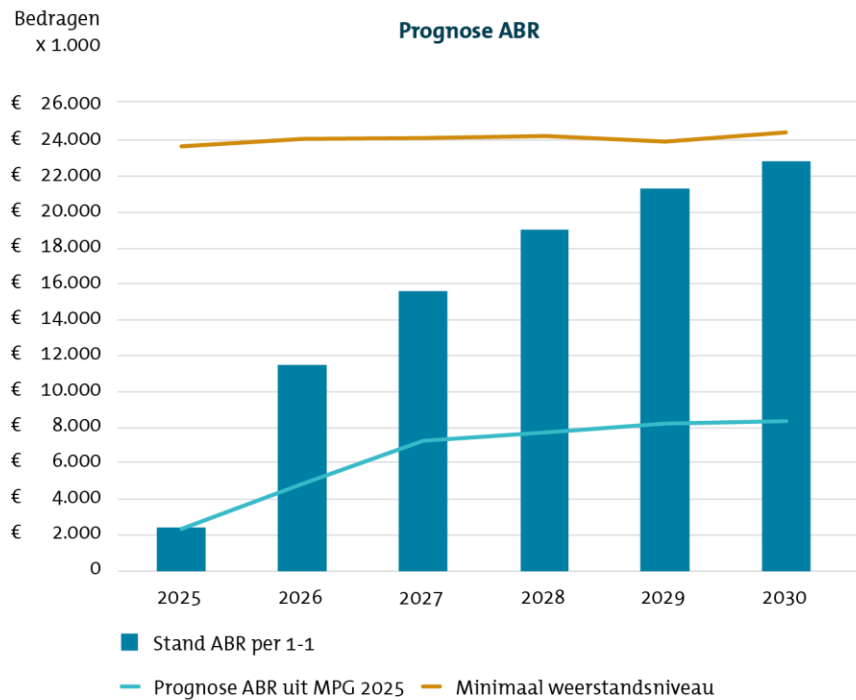
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst

De vastgestelde Omgevingsvisie (2040) van Oss laat zien welke richting de gemeente de komende jaren wil inslaan en hoe we ons gaan ontwikkelen. De gemeente zet in op duurzame groei, leefbare wijken en een sterke verbinding tussen stad en buitengebied. Ruimtelijke kwaliteit - zoals meer groen, aandacht voor klimaatadaptatie en energiezuinige bouw - en de focus op betaalbare woningen en gemengde woonmilieus. In de Omgevingsvisie Oss 2040 worden dorpen verdeeld in vier soorten: groeikernen waar nieuwe woningen en voorzieningen komen, beheerkernen waar het vooral gaat om het behouden van wat er al is, historische stadjes (Megen en Ravenstein) die beschermd worden vanwege hun erfgoed, en landelijke kernen waar rust, natuur en landbouw centraal staan. Daarnaast is aandacht voor landelijke ontwikkelingen, beleidsstukken, uitdagingen en actiepunten. Tot slot wordt ingegaan op de gemeentelijke gronduitgifte, grondpolitiek en de vastgoedportefeuille.

Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf, ABR en weerstand

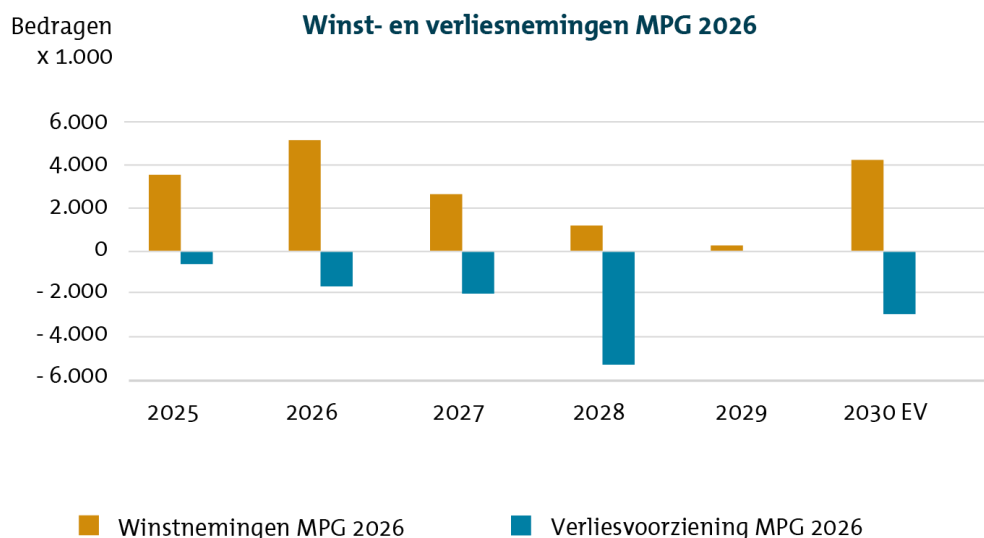
De stand van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR) was eind 2025 € 11,5 miljoen. Dit wijkt € 6,6 miljoen positief af van de verwachting in het MPG 2025, waarin nog € 4,9 miljoen werd voorzien. Dit komt voor het belangrijkste deel voort uit een resultaatsbestemming van € 3,8 uit de jaarrekening 2024, welke in het vorige MPG nog niet verrekend kon worden, maar wel tekstueel werd aangekondigd. Daarnaast waren er diverse grote en kleine meevallers in de afzonderlijke exploitaties, zoals een fors hoger grondbod binnen de tender in het Stationskwartier te Ravenstein en de vrijval van het voorbereidingskrediet van Amsteleind Noord. Het aantal tegenvallers was relatief beperkt.

Het verschil tussen de prognoses uit het MPG 2025 en de werkelijke resultaten over het boekjaar 2025 is relatief groot. De belangrijkste redenen hiervan zijn de gunstige bijstelling van de voorziening IMVA en de voorziening te verwachten exploitatieverliezen. Voor de jaren 2026 tot 2030 loopt de verwachte stand van de ABR op naar € 22,8 miljoen. Wanneer het in 2026 benodigde weerstandsvermogen van € 24,1 miljoen zuiver wordt afgezet tegen het saldo van de ABR, dan is er sprake van een fictief tekort van € 12,6 miljoen. In 2027 betreft dit verschil nog € 8,5 miljoen, waarna het verschil steeds kleiner wordt totdat het na 2030 de stand van de ABR niet meer noemenswaardig ontloopt. Omdat geen gelijktijdige manifestatie van risico's wordt verwacht, wordt het tussentijdse verschil aanvaardbaar geacht. Om deze reden vindt geen volledige afdekking plaats binnen de ABR. Onderstaande tabel geeft de prognose weer van de ABR, waarbij de stand van 1 januari 2026 overeenkomt met 31 december 2025 enzovoorts.



In 2025 zijn diverse mutaties geweest die het eindsaldo van € 11,5 miljoen hebben gevormd. Een mutatie kan een positief of negatief effect hebben. In 2025 werd € 3,6 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen toegevoegd aan de ABR plus bijna € 5,7 ton eenmalige verkopen in het kader van faciliterende projecten en voormalige erfpachtgronden onder de noemer beheersgronden. Er vond onder meer een interne afdracht plaats conform de Nota Kostenverhaal ter grootte van € 1,4 miljoen. Daarnaast is er een positief effect van € 0,6 miljoen vanwege bijstelling van de voorbereidingskredieten. De wijzigingen in verliesvoorzieningen hadden een gunstig effect van bijna € 1,9 miljoen. De Vpb-last bedraagt circa € 0,7 ton. De resultaatsbestemming werd hiervoor al eerder genoemd. Deze opsomming is niet uitputtend.

Vanaf 2026 tot en met einde looptijd verwachten we nog netto € 13,5 miljoen aan winst te kunnen nemen. In deze periode wordt echter ook aanvullend € 2,1 miljoen verwacht aan bijstelling voorziening IMVA en een onttrekking van € 5,5 miljoen aan bovenwijkse en netwerkvoorzieningen. Om de verliezen uit lopende BIE's af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. Let wel, voorgaande 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.



De totale boekwaarde van de BIE's (saldo van uitgaven en inkomsten) per eind 2025 was € 26,0 miljoen. Dit is een stijging van € 13,1 miljoen ten opzichte van de € 12,9 miljoen per 1 januari 2025 en komt met name voort uit de activering van Amsteleind Noord, maar ook door overige kleinere mutaties. De boekwaarden van de beheerscomplexen, de IMVA's en bedrijventerrein Heesch West maken van het genoemde cijfer geen onderdeel uit. De waarden hiervan zijn achtereenvolgens € 30,9 miljoen, € 4,9 miljoen en € 26,0 miljoen. De totale boekwaarde van het grondbedrijf komt hiermee uit op 87,8 miljoen.

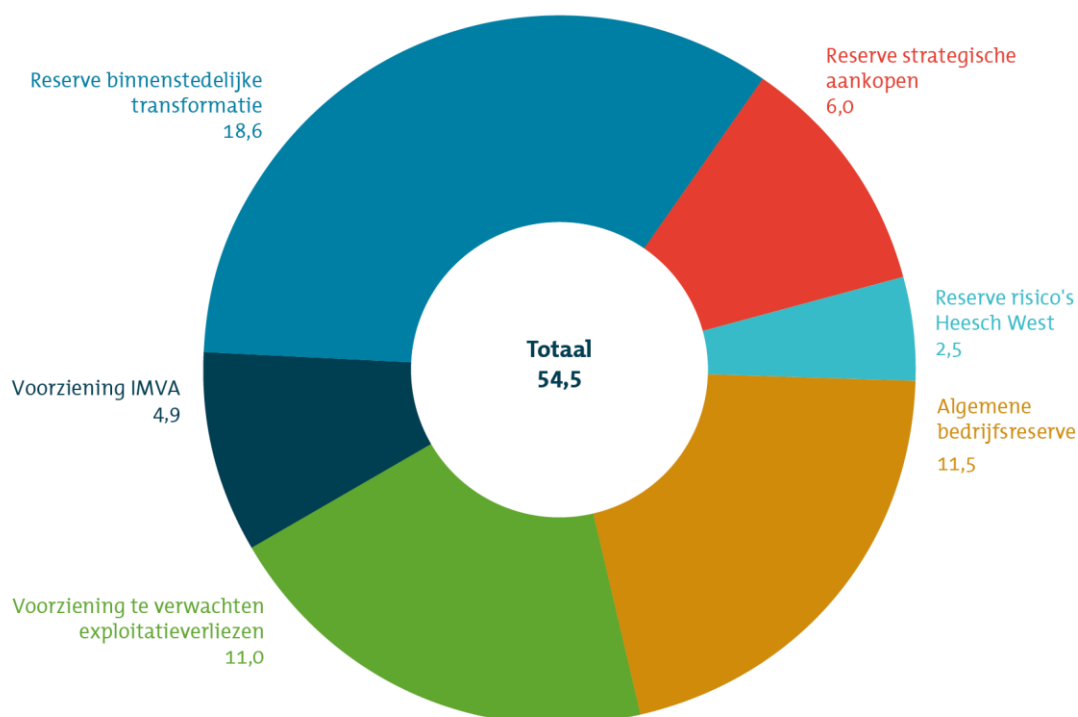
Totaaloverzicht boekwaarde Grondbedrijf	1 januari 2025	mutatie	1 januari 2026
Totaal BIE's	12.876.724	13.096.717	25.973.440
Totaal IMVA's	3.489.913	1.429.534	4.919.447
Totaal Beheerscomplexen	37.126.224	-6.269.243	30.856.980
Totaal Grondbedrijf	53.492.860	8.257.007	61.749.867
Heesch West	25.139.719	868.347	26.008.066
Totaal grondbedrijf incl. Heesch West	78.632.579	9.125.354	87.757.933

Hoofdstuk 7 – Reserves en risicobeheer

In totaal beheert het Osse grondbedrijf per eind 2025 voor afgerond € 38,6 miljoen aan reserves en € 15,9 miljoen aan voorzieningen. Reserves worden gebruikt voor onder meer winsten, opvangen van verliezen bij nieuwe grondexploitaties en eventuele overige mutaties. Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en voorbereidingskredieten af. Onderdeel van de reserves is het op basis van de Monte Carlo-analyse berekende genoemde weerstandsvermogen van € 24,1 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 zodra deze in de toekomst financieel verwerkt worden.

Bedragen
x € 1.000.000

Totaaloverzicht reserves en voorzieningen per 1-1-2026



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 complexen. 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 op basis van de POC-methode. Tevens was er een aanmerkelijk voordeel in 2025 uit de resultaatbestemming jaarrekening 2024. De toekomstige toevoeging van de Realisatiestimulans heeft ook een gunstig effect op de ABR. De ABR kende begin 2024 nog een nulstand, maar is in 2025 weer gegroeid naar een gezonder saldo. De komende jaren zal het saldo verder toenemen, zij het dat nieuwe activeringen van verlieslatende IMVA's dit effect drukken. Mede in relatie tot de overige reserves en in verhouding tot de risico's is er ten opzichte van voorgaande jaren meer armslag voor tegenvallers en eventuele uitbreiding van de portefeuille. Deze portefeuille is niettemin nu al uiteenlopend en de verkenning naar nieuwe projecten vindt doorlopend plaats.

Beslispunten



Beslispunten MPG 2026

Op basis van en ingevolge dit MPG 2026 wordt aan de gemeenteraad voorgelegd:

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.

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 zogenaamde 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. Hier bestaat immers geen financiële relatie mee.

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 2025. Verder bevat dit document ook een doorkijk richting de toekomst, waarbij zogeheten voorbereidingskredieten (IMVA's) worden belicht. Dit zijn voorbereidingen die worden getroffen voor (vermoedelijke) toekomstige grondexploitaties. Vanwege de veelal prille fase en de daarmee samenhangende onzekerheden, worden de bijbehorende toekomstige winsten of verliezen nog niet gepresenteerd. Ook 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 grondverkoop 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 liggen de zogenoemde projectbladen ter inzage. Deze geven projectspecifieke informatie per exploitatie met soms marktgevoelige gegevens. 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 weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening 2025. 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 2026 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat te verwerken.

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 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 een beleidsmatige vooruitblik 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)

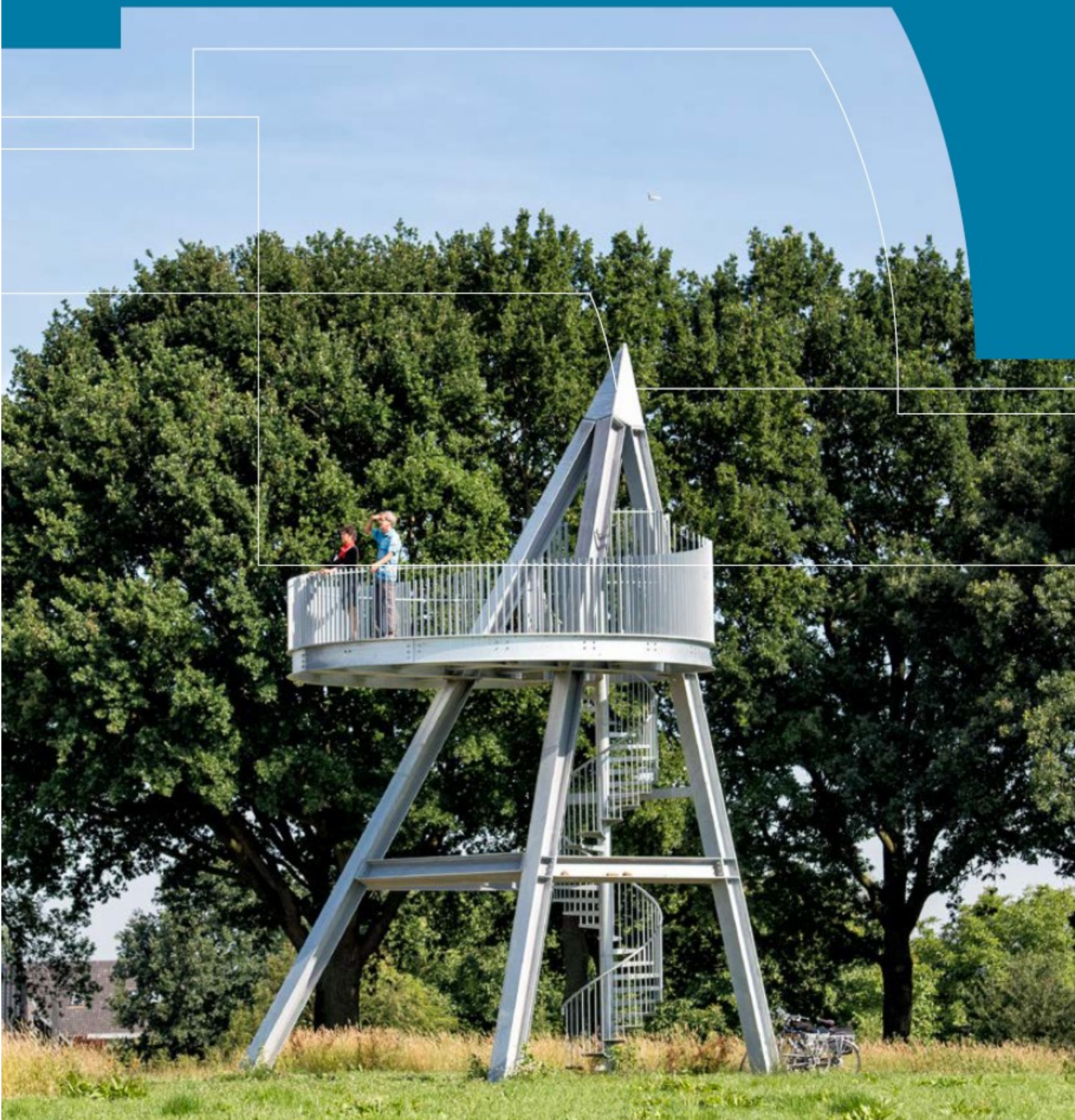
- Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de aanwezige reserves en voorzieningen.

Bijlagen en ter inzage gelegde stukken

- 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 bevat de reservestaat (vertrouwelijk voor de raad) en de projectbladen (vertrouwelijk voor de raad) 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 afzonderlijke grondexploitatie beargumenteerd worden afgeweken van de algemene parameters en wordt gerekend conform de specifieke omstandigheden. Zo niet, dan gelden de generieke parameters zoals in de tabel hieronder:

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%

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%, ondanks dat zij eerder hintte op een mogelijke wijziging.

Rente

De interne rekenrente is voor 2026 bepaald op 1,10%. Het percentage voor het jaar 2027 en verder is 1,90%. 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 aangeleverd door afdeling F&C.

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 2026 wordt een percentage van 4,00% aangehouden. Daarna bedraagt het voor de jaren 2027 en 2028 3,00% en tot slot 2,00% voor 2029 en verder. Er is dus een afzwakking gedurende de looptijd zichtbaar.

Opbrengstenstijging

De opbrengststijging bedraagt naar verwachting 0,00%, 3,50%, 3,50% en 2,00% voor achtereenvolgens de jaren 2026, 2027, 2028 en de jaren vanaf 2029. Deze percentages zijn gebaseerd op de verwachtingen in uitsluitend de woningbouwmarkt. De reden om dit als uitgangspunt te hanteren is dat woningen het overgrote deel van de portefeuille van de gemeente Oss vertegenwoordigt en de parameters voor detailhandel, bedrijventerreinen en kantoren onevenredig de percentages drukken.

Omdat de gemeente Oss vooralsnog 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 2026 nog de oude tarieven gelden, is het jaar 2026 bij uitzondering als 0,00% verwerkt vanuit het voorzichtigheidsprincipe. Bij het Najaarsbericht 2026 worden de nieuwe grondprijzen verwerkt op basis van de dan vastgestelde grondprijzenbrief 2026-2027 en wordt ook de opbrengstenraming daarop aangepast. Met ingang van 2027 zal conform de huidige planning de grondprijsbrief beleidsmatig weer per 1 januari gaan gelden, zodat deze terugkerende halfjaarlijkse tijdelijke discrepantie zal verdwijnen.

3.2 Kenschets economische achtergrond bij parameters

Blijvend hoge prijzen en een tekort aan personeel drukken hun stempel op de GWW-sector. De plankosten nemen toe door stijgende lonen bij gemeenten als gevolg van de krappe arbeidsmarkt. De personeelskosten blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de bouwsector. De materiaalprijzen laten een stabilisatie zien. Nieuwbouwprijzen en bouwkosten blijven stijgen. Omdat prijzen harder toenemen dan kosten, groeit de residuele grondwaarde verder. Grondwaardestijging zal in de duurdere, niet gereguleerde, segmenten sterker zijn dan in de gereguleerde segmenten. Grondwaardestijging voor appartementen blijft beperkt, niet zelden door de kosten van het (gebouwd) parkeren. In 2026 blijven woningprijzen stijgen; een toename in aanbod zorgt voor enige verlichting op een overspannen markt. Een stapeling van beleidsambities in combinatie met politieke onzekerheid bemoeilijkt de nieuwbouwproductie.

3.3 Verantwoording en vergelijking

De percentages zijn verwerkt op basis van de bandbreedtes zoals gepubliceerd in de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor. Voor de opbrengstenstijging is gebruik gemaakt van een ongewogen gemiddelde van deze bandbreedtes. Voor de kostenstijging is ook het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden. De percentages zijn afgerond op halve procenten, zij het dat er nooit meer dan 0,1 procentpunt afwijking is ten opzichte van de niet afgeronde getallen. 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 generiek standaardscenario. De percentages wijken licht af van de percentages in het vorige MPG. De kostenstijging is in 2027 een half procentpunt lager en in 2028 één procentpunt hoger. De opbrengstenstijging is in 2027 een half procentpunt lager en anderhalf procentpunt hoger in 2028. Voor 2029 zijn er geen verschillen. De voor- en nadelen ten aanzien van de kosten- en opbrengstenstijging kunnen naar verwachting grofweg tegen elkaar worden weggestreept, wat ook blijkt uit de actualisaties van de afzonderlijke exploitaties. De financiële gevolgen voor de individuele grondexploitaties zijn echter afhankelijker van de hoogte en fasering van de kosten en opbrengsten in elk complex zelf.

4

Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen



4. Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort uitleg gegeven over het type projecten dat binnen het Osse grondbedrijf bestaat. 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 (grond)exploitaties of zogenaamde complexen. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen c.q. 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 BIE wordt. De kosten die gemaakt worden betreffen plan- en 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.

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

4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)

In onderstaande tabel worden de per eind 2025 grondexploitaties weergegeven. Dit zijn er drieëntwintig alsmede één restantcomplex, waarin de relatief kleinschalige afwerking van voormalige exploitaties is opgenomen. Deze locaties zijn gelet op de huidige portefeuille 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 bijlage 1.3 vindt u een actueel overzicht van de boekwaarden per BIE.

	6320010 Herstructureringsplannen	Eindjaar	6820000 Woningbouwcomplexen	Eindjaar	6320000 Industrierterreinen	Eindjaar
BIE	80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	2030	80310 Berghem - Piekenhoef	2025	80630 Oss - Vorstengrafdonk	2025
	80190 Berghem - Centrumplan	2025	80330 Herpen - Wilgendaal 2	2027	80720 Oss - Crematorium	2025
	80200 Oss - Talentencampus	2028	80520 Oss - Horzak Noord	2025		
	80230 Haren - Groenstraat	2027	80530 Oss - Oijense Zij Noord	2027		
	80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	2026	80540 Oss - Amsteleind Noord	2034		
	80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	2026	80550 Macharen - Sportvelden	2032		
	80440 Oss - Raadhuislaan Noord	2028	80590 Restantcomplexen			
	81120 Lith - Centrumplan	2025	81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	2033		
	81150 Ravenstein - Hooghuis	2027	81460 Ravenstein - Stationskwartier	2032		
			82340 Geffen - Den Herd	2025		
			82350 Geffen - Leiweg	2028		
			82360 Geffen - Heesterseweg	2028		
			82370 Geffen - 't Veld	2028		

4.3 Afsluitingen en activeringen

Bovenstaand overzicht bevat een grondexploitatie, namelijk Amsteleind Noord te Oss, welke in 2025 is geactiveerd. Daarnaast wordt middels dit MPG de afsluiting van Vorstengrafdonk, Crematorium en Horzak Noord te Oss, Piekenhoef en Centrumplan te Berghem, Den Herd te Geffen en Centrumplan te Lith aan u voorgelegd. Voor alle af te sluiten grondexploitaties geldt dat er nog een beperkt aantal kosten, reserveringen of inkomsten worden verwacht. Omdat het geactiveerd houden van deze exploitaties relatief veel werk kost in relatie tot de verslaglegging en een vertekend beeld opleveren qua actualiteit, wordt de overheveling van deze gelden naar het restantcomplex voorgelegd. In de afzonderlijke projectbladen - deze liggen vertrouwelijk ter inzage - vindt u meer details.

Alle exploitaties die in 2025 zijn afgesloten, zijn voor de laatste keer opgenomen in voorgaande tabel. Dit maakt dat het totaal aan projecten in de tabel vierentwintig bedraagt. Daarvan zijn er dus zeven projecten afgesloten en resteren er zestien complexen plus het restantcomplex. 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), 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.

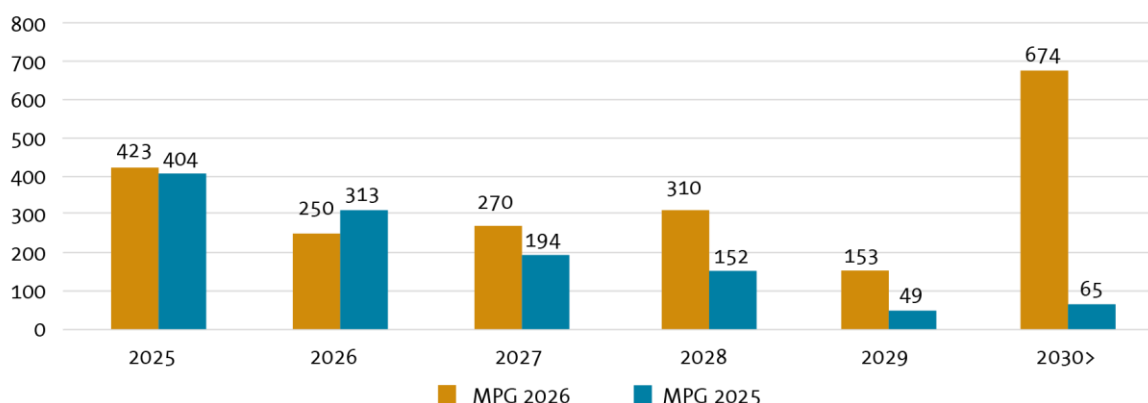
4.4 Woningbouw

In 2025 zijn 423 wooneenheden (kavels en appartementen) uitgegeven, terwijl de verwachting een jaar eerder 404 eenheden was. Deze kleine positieve afwijking komt vooral voort uit herfaseringen. Voor 2026 wordt een totale uitgifte van 250 wooneenheden verwacht. Dit is minder dan in het MPG 2025 werd verwacht, toen de vooruitblik nog 313 was. Deze afwijking komt eveneens voort uit herfaseringen zonder bijzondere achtergrond, waarbij in alle overige jaren de inschatting (ruim) boven de inschatting van vorig jaar ligt. Voor de verdere toekomst zijn met name de activeringen verantwoordelijk voor de uit te geven hoeveelheden. In totaliteit worden nog 1.657 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 onderstaande tabel zijn opgenomen. De forse toename in de woningaantallen vanaf 2030, zoals weergegeven in de tabel, komt voort uit de activering van voormalige IMVA's.

Wat onder andere opvalt in onderstaande tabel, is de hoeveelheid sociale woningen dat wordt uitgegeven in de jaren 2026 en 2027. Dit ligt onder de 30% zoals dat in de Woonagenda 2025-2027 wordt beoogd. Dit komt met name doordat in sommige grondexploitaties het aandeel voor sociale woningbouw al is uitgegeven, terwijl (een gedeelte van) de koopwoningen nog dient te worden uitgegeven. Dit zorgt ervoor dat de prognose alleen de koopwoningen laat zien, terwijl in het plangebied als geheel wel het sociaal aandeel wordt gehaald zoals werd beoogd.

Prognose wooneenheden (in aantal kavels/appartementen)



Categorieën	2025	2026	2027	2028	2029	2030 >
Koop particulier	10	37	15	13	13	65
Koop projectmatig	170	89	208	218	91	392
Sociale huur	184	85	47	39	39	192
Overige huur	59	39	0	40	10	25
	423	250	270	310	153	674

4.5 Bedrijventerreinen en overig

Met betrekking tot de bedrijventerreinen zijn door vertraagde verkopen de werkelijke uitgften van de laatste kavels op Vorstengrafdonk en Piekenhoef gepland voor 2026; de andere kavels zijn reeds in 2025 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. Binnen Sportvelden te Macharen wordt de locatie voor het nieuwe gemeenschapshuis intern overgedragen tegen de maatschappelijke waarde. De details hiervan zijn ook in de bijlagen te vinden.

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. Ondanks dat het geen gemeentelijke grondexploitatie is, wordt deze wel deels in de verslaglegging meegenomen. In de algemene begroting wordt in de paragraaf Weerstandsvormogen/risicobeheersing en in de paragraaf Verbonden partijen een verdere toelichting op dit project gegeven. In de eerste fase wordt 50 hectare ontwikkeld en in de tweede fase de overige 30 hectare.

De bestemmingsplannen zijn begin 2022 vastgesteld door de gemeenteraden. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West wordt de uitvoering erg vertraagd. Begin 2025 hebben de gemeenteraden herstelbesluiten genomen naar aanleiding van advies van de Stichting Advies Bestuursrechtspraak (STAB). Met het herstelbesluit zijn bevindingen en aanbevelingen van STAB in het plan verwerkt zodat het perspectief op voortvarende behandeling en een onherroepelijk bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt bevorderd. Begin 2026 hebben de gemeenten het nadere verweer ten opzichte van het herstelbesluit ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Eind mei 2026 vindt de zitting bij de afdeling Bestuursrechtspraak plaats en naar verwachting zal in het derde kwartaal van dit jaar de uitspraak aan de orde zijn.

De gemeenschappelijke regeling werkt ondertussen aan voorbereiding van vergunningen, civieltechnische uitwerking en de energievoorziening om daarmee zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van het plan tot uitvoering en gronduitgifte over te kunnen gaan.

4.7 IMVA's (voorbereidingskredieten)

Binnen onze gemeente kennen we diverse zogenaamde IMVA's (immateriële vaste activa) die naar verwachting in de toekomst leiden tot een grondexploitatie. De term voorbereidingskrediet voor een toekomstige exploitatie wordt ook vaak gehanteerd. Het zijn zogenaamde zachte plannen waarover de raad nog een activeringsbesluit dient te nemen. Binnen het grondbedrijf werkten we per eind 2025 aan

zes projecten met de status IMVA. Twee IMVA's zijn middels separate besluitvorming in 2025 geactiveerd, namelijk de Kapelstraat te Megen en Amsteleind Kleinussen te Oss. De voormalige IMVA Amsteleind Noord is naar de status BIE gegaan. Groot Amsteleind tot slot is hernoemd naar Amsteleind Zuid. De bij voorliggend MPG te activeren IMVA Brabantstraat West staat hieronder nog niet opgenomen, omdat deze per 2026 geactiveerd wordt als IMVA. Voor 2026 staan enkele activeringen van IMVA naar grondexploitatie op de planning, zodat onderstaand overzicht bij de volgende actualisatie korter zal zijn. Welke activeringen dit betreft ziet u in de laatste kolom van de tabel in de volgende paragraaf.

	6810090 IMVA - Herstructurering	6810090 IMVA - Woningbouw
IMVA	80130 Maren-Kessel - Marsna Casella	80150 Megen - Kapelstraat
	80460 Oss - Raadhuislaan Zuid	80560 Oss - Amsteleind Zuid
	81160 Ravenstein - Vidi Reo	80730 Oss - Amsteleind Kleinussen

De IMVA-projecten hebben grote invloed op het aantal wooneenheden vanaf 2026. Bijvoorbeeld voor Amsteleind Zuid worden al circa 1.800 woningen verwacht. In totaliteit gaat het over bijna 2.500 over de gehele looptijd. In bijlage I paragraaf 1.1 staan hierover uitgebreidere aantallen opgenomen.

4.8 Wijziging en activering voorbereidingskredieten

In onderstaande tabel is te zien wat de beginstand van de voorbereidingskredieten in 2025 was, welke boekingen plaatsvonden en wat vervolgens de eindstand was. Er hebben zich geen overschrijdingen voorgedaan. Voor Raadhuislaan Zuid wordt een ophoging gevraagd van € 1,0 ton, omdat er anders onvoldoende budget is tot aan de activering van de grondexploitatie medio 2026.

Voor het gebied ten westen van de Brabantstraat in Oss wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van inbreiding. Het budget dat daarvoor naar verwachting benodigd is bedraagt € 1,0 ton, zoals in onderstaande tabel ook staat opgenomen. Dit omvat tevens de door omstandigheden vorig jaar reeds geboekte kosten van € 0,2 ton, waarvoor uw goedkeuring met terugwerkende kracht wordt gevraagd.

De bestaande boekwaarde in combinatie met het restantkrediet en de eventuele ophoging geven het totaal krediet per 1 januari van het jaar 2026 aan. Dit geeft een totaal van € 7,0 miljoen voor begin 2026. De voorbereidingskredieten lopen daarna (jaaroverstijgend) door tot de verwachte omvorming van de IMVA naar een grondexploitatie. De inschatting van die jaartallen is tevens zichtbaar in de tabel hierna.

IMVA	Totaal krediet per 1-1-25	Boekwaarde 1-1-2025	Mutaties 2025	Boekwaarde 1-1-2026	Restantkrediet per 1-1-2026	Aanvullend krediet MPG 2026	Totaal krediet per 1-1-2026 (restant)	Planning activering
81160 Ravenstein - Vidi Reo	49.028	33.183	112-	33.071	15.957	-	15.957	2028
80460 Oss - Raadhuislaan Zuid	983.949	751.196	225.269	976.465	7.484	100.000	107.484	2026
80730 Oss - Amsteleind Kleinussen	535.300	-	25.306	25.306	509.994	-	509.994	2026
80560 Oss - Amsteleind Zuid	4.781.166	2.639.966	1.074.558	3.714.524	1.066.643	-	1.066.643	2027
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella	95.568	65.568	10.322	75.890	19.678	-	19.678	2027
80150 Megen - Kapelstraat	-	-	73.692	73.692	276.308	-	276.308	2026
80340 Oss - Brabantstraat West	-	-	20.500	20.500	20.500-	100.000	79.501	2026
Totaal	6.445.011	3.489.913	1.429.534	4.919.447	1.875.565	200.000	2.075.565	

Mede door de activering van grondexploitatie Amsteleind Noord eind 2025 zijn er veel mutaties in de voorbereidingskosten. De bij dit project horende voorziening IMVA is na activering van de grondexploitatie overgeheveld naar de ABR. Kortgezegd komt dit doordat de grondexploitatie begroot is met een positieve eindwaarde. Een nadere toelichting op dit principe vindt u terug onder paragraaf 7.3.

Tot slot een bijzondere eenmalige situatie die zich in 2025 voordeed. Voor het project Amsteleind Noord te Oss zijn de projectgrenzen gewijzigd. Eerder geraamde archeologische kosten mochten daarom niet meer ten laste komen van het toenmalige voorbereidingskrediet. Daarom dienen deze formeel te worden afgeboekt, wat ten laste wordt gebracht van de ABR. Hiervoor is een apart besispunt opgenomen.

5

Grondbedrijf naar de toekomst



5. Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich steeds verder tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. We hebben de doelstelling om in de periode van 2025-2040 ongeveer 10.000 extra woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Hiervan zal ongeveer de helft binnen gemeentelijke grondexploitaties worden gerealiseerd. De overige woningen zullen via marktinitiatieven tot stand komen. Dit jaar verwachten we de uitgifte van gronden in onder andere Amsteleind Noord op te starten. Vanuit het Grondbedrijf wordt mede beoordeeld welke locaties actief aangekocht kunnen worden om ontwikkelingen mogelijk te maken. Om hier goede invulling aan te geven, wordt er in 2026 gewerkt aan het opstellen van het portefeuilleplan Vastgoedontwikkeling. In dit plan wordt aangegeven waar de komende jaren de focus ligt, hoe er met het bestaand gemeentebestand wordt omgegaan en hoe er tot afwegingen en projecten wordt gekomen.

5.1 Omgevingsvisie

De vastgestelde Omgevingsvisie (2040) van Oss laat zien welke richting de gemeente de komende jaren wil inslaan en hoe we ons gaan ontwikkelen. De gemeente zet in op duurzame groei, leefbare wijken en een sterke verbinding tussen stad en buitengebied. Ruimtelijke kwaliteit - zoals meer groen, aandacht voor klimaatadaptatie en energiezuinige bouw - en de focus op betaalbare woningen en gemengde woonmilieus, waar het ook in de toekomst prettig wonen is, zijn belangrijke kernwaarden in de Omgevingsvisie.

Naast de hierboven benoemde ontwikkeling van de uitleglocatie Amsteleind, zal de focus met name liggen op de binnenstedelijke ontwikkelingen in Oss, met de nadruk op de ontwikkeling van de spoorzone. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zijn ook aanpassingen in het voorzieningenniveau en de ontsluitingsmogelijkheden nodig. Per gebied/project wordt deze vraag in beeld gebracht. Het Vastgoedbedrijf pakt ontwikkelingen die belangrijk zijn voor een toekomstbestendige wijk actief op door bijvoorbeeld actieve aankoop van gronden of panden.

In de Omgevingsvisie Oss 2040 worden dorpen verdeeld in vier soorten: groeikernen waar nieuwe woningen en voorzieningen komen, beheerkernen waar het vooral gaat om het behouden van wat er al is, historische stadjes (Megen en Ravenstein) die beschermd worden vanwege hun erfgoed, en landelijke kernen waar rust, natuur en landbouw centraal staan. Nieuwbouwonstwikkelingen in de dorpen zullen zich met name richten op de groeikernen.

5.2 Landelijke ontwikkelingen

De vraag naar woningen blijft groot in Nederland, het bouwen van nieuwe huizen gaat nog steeds niet snel genoeg. Dat komt vooral door tekorten aan personeel, langere procedures en het tekort aan ruimte op het elektriciteitsnet. Ook zijn de bouwkosten nog steeds hoog, vooral door stijgende lonen.

De landelijke overheid werkt aan versnelling. Het nieuwe kabinet Jetten onderkent ook de druk op de woningmarkt het heeft het een topprioriteit gemaakt deze terug te dringen. Dit wil zij langs drie sporen oppakken:

- Belemmeringen: schrappen, versoepelen, versimpelen;
- Bouwen: ruim baan voor nieuwe huizen; en
- Betaalbaar: een passend huis voor iedere portemonnee.

In grote lijnen volgen deze sporen de door het vorige kabinet ingezette maatregelen en de aanbevelingen die vanuit de commissie STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) zijn gedaan. Deze commissie heeft een rapport opgeleverd dat meer dan 100 voorstellen bevat die bijdragen aan het versnellen, vereenvoudigen en betaalbaarder maken van woningbouw.

In het Programma Woningbouw staat dat er tot 2030 in heel Nederland 900.000 nieuwe woningen moeten komen. Om dit voor elkaar te krijgen, zijn afspraken gemaakt met provincies en gemeenten in de woondeals. Deze afspraken gaan over hoeveel woningen er komen, waar ze worden gebouwd en voor welke doelgroepen. De woondeals zijn in 2024 en 2025 opnieuw bekeken en aangepast. In deze update is afgesproken dat de majeure gebiedsontwikkelingen in Oss (Amsteleind, Raadhuislaan, Euterpepark, Wethouder v. Eschstraat, Schadewijk, programma tijdelijk wonen, Fraterspark en Stationskwartier Ravenstein) voor een totaal aantal woningen van ongeveer 8.800 zijn opgenomen. Hiervan moeten er voor 2029 ongeveer 2.850 in aanbouw worden genomen. De huidige ontwikkelingen laten zien dat deze aantallen haalbaar zijn.

Voor Oss vormt de Woonagenda 2025-2027 het lokale kader. Hierin worden uitgangspunten gegeven voor het woningbouwprogramma. Regionale afspraken worden daarbij gebruikt om projecten goed te plannen en om het grondbedrijf op de juiste manier in te zetten.

5.3 Gronduitgifte

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een complete stad waarin werken, wonen en recreëren in balans zijn. De eerder benoemde 10.000 toe te voegen woningen zullen in programma aansluiten bij de Osse Woonagenda. Naast locaties voor woningbouw, is er ook ruimte voor economie nodig. Op dit moment heeft de gemeente vrijwel geen uitgifbare kavels op voorraad. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit naar nieuwe/aanvullende locaties. Voor het grondbedrijf betekent dit dat ook de afweging gemaakt gaat worden of en welke gronden er aangekocht gaan worden. In dat geval wordt, na de aankoop, de ontwikkeling begeleid en vindt vervolgens uitgifte plaats.

5.4 Grondpolitiek

De gemeente Oss voert een dynamisch en flexibel grondbeleid. Dit betekent dat per gebiedsontwikkeling een passende rol gekozen wordt. Op een aantal plekken kan dat betekenen dat het grondbedrijf actief gronden aankoopt, beheert, ontwikkelt en uit geeft om een ontwikkeling of beleidsdoelen mogelijk te maken. In andere gevallen kan de gemeente ervoor kiezen om de markt zijn werk te laten doen en daarbij een faciliterende rol aan te nemen. Ook hierin zijn diverse keuzes te maken, zoals bijvoorbeeld een PPS-constructie of een ontwikkeling volledig aan een marktpartij overlaten, waarbij enkel op omgevingsplan en kostenverhaal wordt gestuurd. Per project of situatie wordt beoordeeld wat de best passende strategie is.

Het grondbedrijf heeft een aantal publiek- en privaatrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Hieronder vallen onder andere de instrumenten Voorkeursrecht, verwerving, onteigening, (anterior) overeenkomsten, samenwerkingsconstructies, erfpacht, uitgifte, kostenverhaal. Omdat we de komende jaren verwachten een aantal grote BIE's te openen, gaan we onderzoeken hoe het weerstandsvermogen van het grondbedrijf voldoende kan zijn om de bijbehorende mogelijke risico's op te kunnen vangen.

5.5 Portefeuille grondbedrijf

De huidige plannen in het grondbedrijf geven ruimte voor ongeveer 4.200 woningen (inclusief IMVA's), met een doorkijk tot 2040. Naast de al in onderzoek zijnde plannen kijkt het grondbedrijf ook verder en wil het de komende jaren werken aan het versterken van strategische posities, om verdere ontwikkeling van de stad en dorpen vorm te geven. Hiervoor wordt, samen met de afdeling LWE, bepaald voor welke kernen er de komende jaren nog locaties gevonden moeten worden welke tot een woningbouwontwikkeling kunnen leiden. Deze info zal worden verwerkt in het portefeuilleplan Vastgoedontwikkeling, waarin een portefeuillestrategie wordt opgenomen. Deze portefeuillestrategie geeft inzicht in de fasering van gemeentelijke projecten en biedt sturing op de risico's en prioriteiten vanuit het Grondbedrijf. Wanneer we de portefeuille verder gaan vullen, nemen we de uitkomsten uit het nu lopende woningbehoefte onderzoek mee. De uitkomsten van dit onderzoek worden medio 2026 verwacht en geven inzicht in de huidige woningvoorraad. Ook wordt hieruit duidelijk welke behoefte de (toekomstige) inwoners van Oss hebben op het gebied van woningen. De uitkomsten worden op wijk- en kernniveau beoordeeld. Hieruit volgt een gerichtere doorkijk naar de match tussen de vraag naar woningtypes en de woningen die we in de toekomstige projecten moeten gaan bouwen.

6

Stand van zaken grondbedrijf en ABR

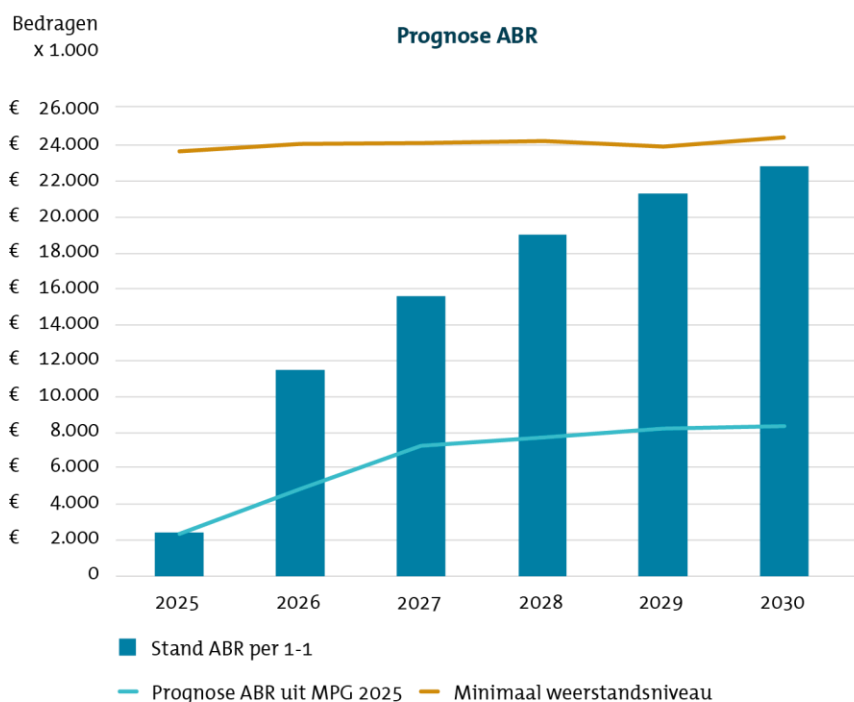


6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR

In dit hoofdstuk kijken we terug op de financiële resultaten van het jaar 2025 en vergelijken deze met hoe zij aan het begin van 2025 in het MPG 2025 (jaarrekening 2024) werden begroot. Daarnaast kijken we vooruit naar de te verwachten resultaten in de jaren 2026 – 2030.

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 2025 weer. De kolommen betreffen de meest actuele stand of raming. Rekening houdend met de mutaties in 2025 bedraagt de ABR aan het eind van dat jaar € 11,5 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk verder naar € 22,8 miljoen in 2030, terwijl de stand eind 2024 nog € 2,4 miljoen was. Hier is een duidelijke groei waarneembaar. De oranje lijn betreft het minimaal vereiste weerstandsvermogen van de ABR. Dit bedrag van € 24,1 miljoen per eind 2025 is minimaal nodig om alle risico's af te dekken. Dit bedrag is ten opzichte van de prognose in het MPG 2025 sterk gestegen. Dit komt met name door de activering van de grondexploitatie Amsteleind Noord, aangezien dit zowel financieel als fysiek een groot complex betreft. Binnen het complex is er dus sprake van grote inkomsten en uitgaven. Dit vormt, mochten deze inkomsten en uitgaven tegenvallen, een aanzienlijk risico dat dient te worden afgedekt. In Bijlage II staat deze werkwijze nader toegelicht. Onderstaande grafiek geeft de prognose weer van de ABR, waarbij de stand van 1 januari 2026 overeenkomt met 31 december 2025.



Eind 2025 bedraagt de stand van de ABR zoals vermeld € 11,5 miljoen. Dit is € 6,6 miljoen meer dan in het MPG 2025 ingeschat. De redenen hiervoor worden hierna behandeld. Wanneer het benodigde weerstandsvermogen van € 24,1 miljoen zuiver wordt afgezet tegen de ABR, dan is er sprake van een fictief tekort van € 12,6 miljoen. De komende jaren wordt dit verschil steeds kleiner. Dit is ook zichtbaar in bovenstaande grafiek. Over deze aanvaardbaar geachte discrepantie tussen de stand van de ABR en het weerstandsvermogen leest u in het volgende hoofdstuk meer.

6.2 Mutaties ABR

In onderstaande tabel zijn de mutaties zichtbaar die betrekking hebben op de ABR in 2025. De boekingen zijn te verdelen in mutaties zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, beheersgronden, rente, Vpb, bovenwijkse afdracht alsook algemene mutaties of diverse stortingen en onttrekkingen. Ook was er een eenmalige storting van de bestemming van het jaarrekeningresultaat uit 2024. In het overzicht hierna zijn alle boekingen inclusief de begin- en eindstand zichtbaar.

Beginstand ABR 1-1-2025	2.375.127
Winstnemingen	3.552.801
Woningbouw	3.201.651
Herstructurering	351.150
Industrie	0
Voorzieningen	2.490.086
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	1.869.284
Vorbereidingskredieten (IMVA)	620.802
Stortingen	4.361.987
Verkopen (beheersgronden)	566.487
Resultaatbestemmingen Jaarrekening 2024	3.795.500
Rente, Vpb & afdracht bovenwijks	-1.292.834
Rente (ABR)	26.126
Rentekosten grondaankoop Het Brand	-147.123
Vpb	-71.200
Afdracht bovenwijks	-744.764
Afdracht netwerkvoorzieningen	-629.671
Waarvan diverse stortingen en correcties	273.798
Som mutaties	9.112.040

Eindstand ABR 31-12-2025	11.487.167
---------------------------------	-------------------

Vertrouwelijk ter inzage ligt de reservestaat (Verloop reserves en voorzieningen), waarop onder andere het verloop van de ABR is weergegeven in 2025 en de inschattingen voor 2026 en verder. In de paragraaf hierna wordt het verschil verklaard tussen de daadwerkelijke cijfers nu versus die van het MPG 2025. Belangrijke opmerking hierbij is wederom dat het projectresultaat van de huidige IMVA's nog geen onderdeel uitmaken van de geprognosticeerde stand van de ABR. Om deze reden grijpen de IMVA's dus ook niet in op de stand van het vereiste weerstandsvermogen in de nabije toekomst (zie hoofdstuk 7). Gelet op de grootte van de verschillende IMVA's, zullen deze ten tijde van activering – zowel in het geval van winstgevendende als verlieslatende projecten - hun weerslag gaan hebben op het minimaal benodigde weerstandsvermogen.

6.3 Verschillen tussen MPG 2026 en MPG 2025

De ABR is per eind 2025 € 6,6 miljoen hoger dan de prognose in het MPG 2025. Onderstaande tabel laat de verschillen zien tussen de prognose over 2025 (MPG 2025) en de werkelijke mutaties in 2025 (MPG 2026). Het verschil is relatief erg groot in gunstige zin, maar hiervoor zijn diverse verklaringen. De verschillen boven de € 50.000 worden onder de tabel tekstueel toegelicht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen positief en negatief uitvallende mutaties. De winstnemingen en verliezen worden in de volgende paragraaf verder toegelicht.

Algemene bedrijfsreserve	MPG 2025 (prognose mutaties 2025)		MPG 2026 (werkelijke mutaties 2025)		Vershil
Rente	€	-	€	26.126	€ 26.126
Winstnemingen woningbouw	€	4.303.899	€	3.201.651	€ 1.102.248-
Winstnemingen herstructurering	€	28.316	€	351.150	€ 322.834
Winstnemingen industrie	€	1.006.943	€	-	€ 1.006.943-
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	€	-	€	1.869.284	€ 1.869.284
Bijstelling voorziening IMVA	€	1.478.599-	€	620.802	€ 2.099.400
Verkoop beheersgronden en panden	€	487.000	€	566.487	€ 79.487
Onttrekking Vennootschapsbelasting (Vpb)			€	71.200-	€ 71.200-
Nota kostenverhaal	€	1.708.432-	€	1.374.435-	€ 333.997
Waarvan afdracht Bovenwijks	€	927.654-	€	744.764-	€ 182.890
Waarvan afdracht Netwerkvoorzieningen	€	780.778-	€	629.671-	€ 151.107
Rentekosten grondaankoop Het Brand	€	147.123-	€	147.123-	€ 0
Resultaatbestemmingen jaarrekening 2024	€	-	€	3.795.500	€ 3.795.500
Diverse correcties en stortingen	€	-	€	273.798	€ 273.798
	€	2.492.005	€	9.112.040	€ 6.620.036

Voordelige effect(en)

Resultaatsbestemming jaarrekening 2024 en rentebaten (€ 3,8 miljoen positief)

In 2025 is besloten om een deel van het jaarrekeningresultaat van 2024 ter grootte van € 3,7 miljoen ten goede te laten komen aan de ABR. Daarnaast waren er nog twee kleine voordelen uit rentebaten, waarmee in totaal de ABR aanvullend met € 3,8 miljoen kon toenemen. Omdat de resultaatsbestemming in het vorige MPG nog niet verwerkt kon worden, is in het MPG 2025 al de tekstuele aankondiging gemaakt. Overigens is over 2025 sprake van dezelfde situatie, waarbij dit geldt voor de post Realisatiestimulans, waarover in paragraaf 6.7 meer te lezen valt.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 2,1 miljoen positief)

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 (de boekwaarde) ingebracht in de nieuwe grondexploitatie. In het jaar 2025 zijn de aanvullend benodigde voorbereidingskredieten onttrokken aan de ABR. Echter, doordat Amsteleind Noord is geactiveerd, valt ruim 2,1 miljoen uit deze voorziening vrij. Dit verklaart nagenoeg het gehele verschil.

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 1,9 miljoen positief)

Deze verliesvoorziening is ter dekking van het totaal aan uitstaande negatieve exploitaties. Zodra deze wijzigen, wordt dit bedrag verrekend met de ABR. De mutaties voor deze voorziening staan in de volgende jaarschijven bij voorbaat geraamd op nul, omdat immers de recentste inzichten van de actualisatie verwerkt zijn. Gedurende het jaar zijn er vervolgens altijd wijzigingen in de (negatieve) exploitaties, die gevolgen hebben voor deze voorziening. De meeste aanpassingen zijn relatief klein van aard, maar de hogere prijsbieding in de tender voor het Stationskwartier in Ravenstein is voor een belangrijke mate verantwoordelijk voor de gunstige bijstelling.

Nota kostenverhaal (€ 3,3 ton positief)

In het vorige MPG is per ongeluk een fout gemaakt in de berekening, waarbij in de prognose voor afdracht bovenwijkse kosten meer woning zijn meegenomen dan in werkelijkheid werden verwacht. Deze fout is in deze actualisatie rechtgezet. Per saldo is er dus geen meerjarig effect voor de ABR, maar voor 2025 is er vanwege deze correctie dus wel een eenmalig voordeel, ondanks dat meer kavels verkocht zijn dan begroot. Voor de achtergrond van het onderdeel kostenverhaal verwijzen wij graag naar de Nota kostenverhaal die dit beleidsveld voor de gemeentelijke exploitaties en projecten van derden regelt. De gelden vloeien in de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving. Deze reserves worden verantwoord in de jaarrekening.

Diverse correcties en stortingen (€ 2,7 ton positief)

In 2025 is besloten om de bijdrage van de provincie voor het zogenaamde Bos van Oss ten goede te laten komen aan de ABR. Dit was de vorige actualisatie nog niet bekend. Daarnaast vindt er een eenmalige nadelige afboeking plaats als gevolg van een correctie van de projectgrenzen die verband houden tussen Amsteleind Noord en de flexwoningen aan de Gewandeweg. Dit is reeds beschreven in paragraaf 4.8. Het saldo van beide boekingen geeft een incidenteel voordeel.

Verkoop beheersgronden (€ 0,8 ton positief)

Dit betreft de verkoop van grond zonder boekwaarde (zoals restgroen) en pachtinkomsten (bijvoorbeeld over weilanden). Deze gronden 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 altijd een volledig netto-voordeel. Er is een kleine gunstige afwijking wegens een onverwachte verkoop van een voormalige erfpachtkavel.

Nadelige effect(en)

Winstnemingen (€ 1,8 miljoen negatief gezamenlijk)

De winstnemingen worden in drie categorieën verdeeld, namelijk woningbouw, herstructurering en industrie-/bedrijfsventreinen. Bij de eerste categorie zit een nadeel door lagere winstnemingen, maar bij de anderen een voordeel. Per saldo is het totaal aan winstnemingen ten opzichte van wat begroot was negatief. In de praktijk betreft dit overigens grotendeels verschuivingen naar de toekomst, zodat een deel van de winsten later alsnog plaatsvinden. In de paragraaf hierna leest u meer over de toekomstige vooruitblik. Hieronder staat een algemene opsomming van de noemenswaardige wijzigingen per onderliggende exploitatie.

Den Herd in Geffen sloot € 1,1 ton hoger door een meevaller in de sanering. 't Veld in Geffen is € 1,0 miljoen verbeterd door naar voren gehaalde verkopen en een positief resultaat in de aanbesteding. De Oijense Zij in Oss valt € 5,3 ton negatief uit vanwege een lagere winstneming door uitstel van het eindjaar. Liesdaal te Maren-Kessel heeft een lagere winstneming van € 1,2 miljoen door het uitblijven van

een grondtransactie in 2025. Wilgendaal te Herpen valt € 4,9 ton negatiever uit door onder meer en tegenvaller in het kostenverhaal voor de geluidswal. Het Centrumplan in Berghem is hoger afgesloten doordat budgetten voor herstelwerkzaamheden zijn vrijgevallen. Het verschil bij de industrieterreinen tot slot, oftewel Vorstengrafdonk, is relatief groot, omdat de laatste kavel en daarmee de totale resterende winstneming is uitgesteld naar 2026. In de ter inzage gelegde projectbladen vindt u per project een uitgebreide toelichting. Niet alle projecten zijn in deze opsomming overigens benoemd, zodat de optelling van de genoemde projecten niet overeenkomt met de totaalsom.

Onttrekking Vennootschapsbelasting (€ 0,7 ton negatief)

In het MPG 2025 was de inschatting voor de afdracht van de Vpb nog niet bekend. Als een gevolg daarvan is de betaling in zijn geheel een afwijking. De last is circa € 70.000. In paragraaf 6.6 leest u meer achtergrond.

6.4 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen

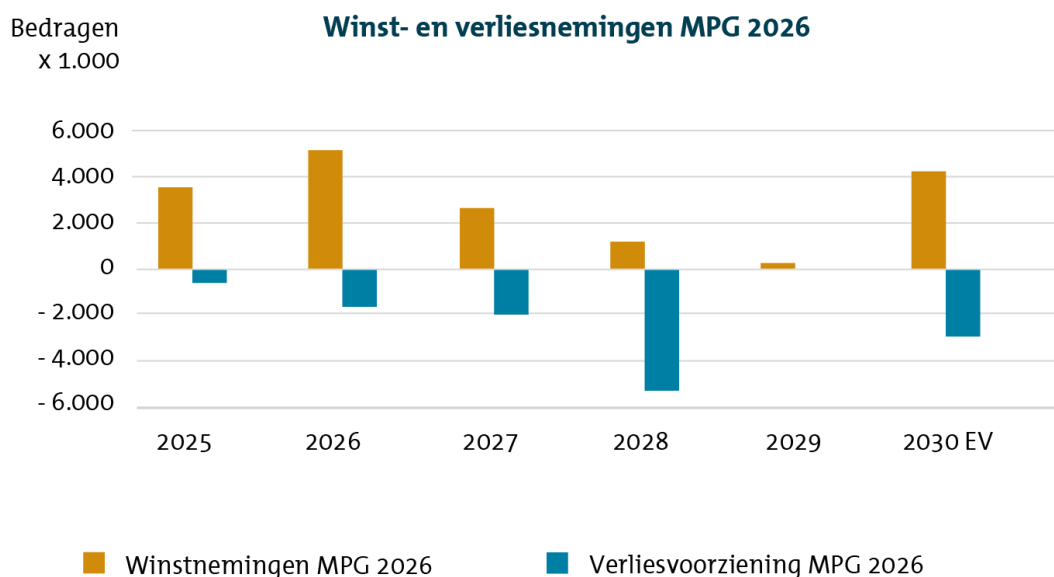
In 2025 is € 3,6 miljoen aan winst uit de actieve grondcomplexen toegevoegd aan de ABR. In de jaren daarna wordt nog € 13,5 miljoen aan te onttrekken winsten verwacht ten bate van de ABR. Het zwaartepunt hiervan zit in de eerstvolgende jaren. Dit heeft te maken met de afronding van diverse projecten en nog naar BIE om te vormen IMVA's, maar ook het algemene beeld waarin grondexploitaties tegenwoordig financieel veel harder onder druk staan. In de bijlagen vindt u per complex een overzicht. Let wel, de winsten zijn ook hier exclusief de IMVA's. De oorzaken van de wijziging zijn hiervoor beschreven.

Verliesnemingen

In 2025 vond er per saldo een mutatie van € 1,9 miljoen positief plaats voor de voorziening te verwachten exploitatieverliezen. Zoals eerder vermeld komt dit voordeel door de hogere prijsbieding in de tender van het Stationskwartier te Ravenstein. Daarnaast zijn er 2 verlieslatende projecten, te weten Crematorium en Centrumplan Lith afgesloten. Beide projecten worden minder negatief afgesloten, in totaal bijna € 2,0 ton, dan bij het MPG 2025 voorzien. De verliesvoorziening is gebaseerd op de huidige inschattingen, waarbij een verlies in overeenstemming met de verslagleggingsregels direct door middel van een voorziening dient te worden afgedekt. Dit brengt het totaal op € 11,0 miljoen aan verliesvoorziening (inclusief rentebaten) per begin 2026. Omdat dus op de verliezen vooruit wordt gelopen, zal daarom niet negatief worden ingegrepen op de stand van de ABR bij afsluiting. De financiële 'pijn' is immers bij voorbaat genomen. In de bijlagen vindt u per complex een overzicht. Let wel, de verliezen zijn wederom exclusief de IMVA's.

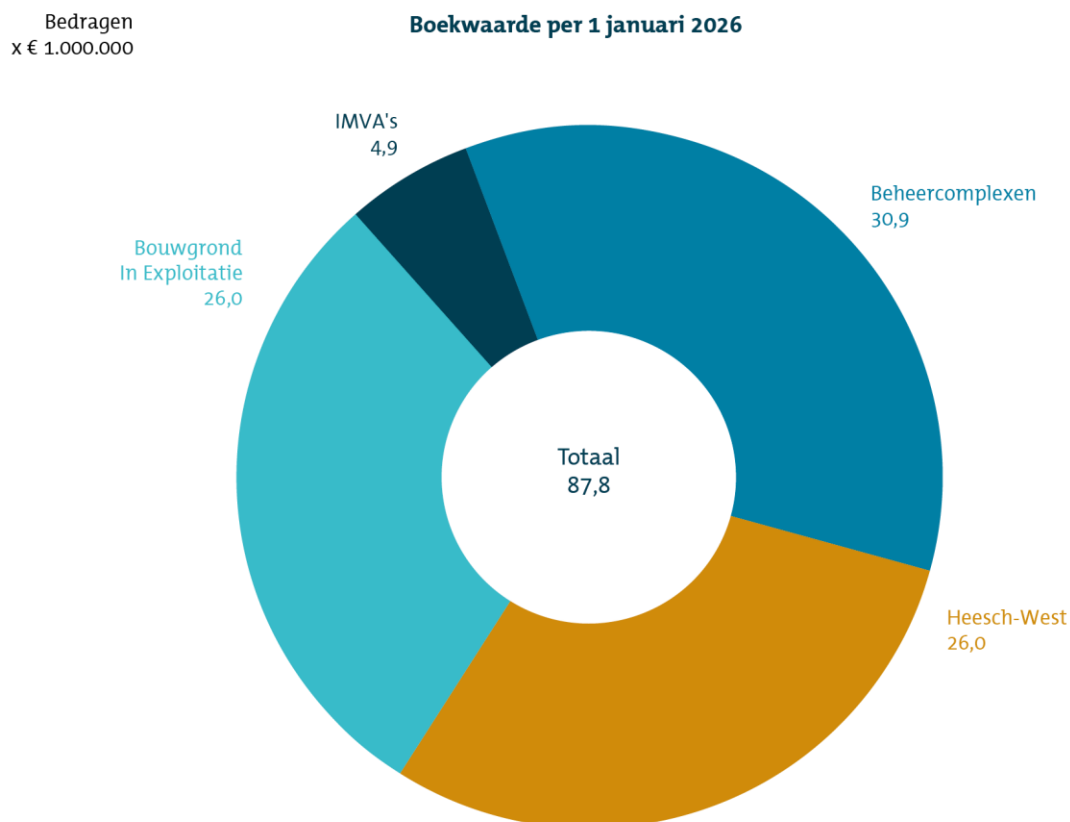
Overzicht

De volgende grafiek geeft een overzicht van de winst- en verliesnemingen binnen de grondexploitaties vanaf 2025, zij het dat de verliesvoorzieningen tot op heden reeds verwerkt zijn. Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



6.5 Geïnvesteed vermogen/boekwaarde

De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) per 31 december 2025 is € 87,8 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 2025. In bijlage 1.3 staat een uitgebreide uitsplitsing van de boekwaarde per BIE.

Totaaloverzicht boekwaarde Grondbedrijf	1 januari 2025	mutatie	1 januari 2026
Totaal BIE's	12.876.724	13.096.717	25.973.440
Totaal IMVA's	3.489.913	1.429.534	4.919.447
Totaal Beheerscomplexen	37.126.224	-6.269.243	30.856.980
Totaal Grondbedrijf	53.492.860	8.257.007	61.749.867
Heesch West	25.139.719	868.347	26.008.066
Totaal grondbedrijf incl. Heesch West	78.632.579	9.125.354	87.757.933

De totale boekwaarde van het grondbedrijf is in 2025 toegenomen met € 9,1 miljoen. Het activeren van Amsteleind Noord is hiervan bij de BIE's veruit de belangrijkste reden, aangezien bij activering het vastgoed (in voorgaande jaren gekochte gronden en opstallen) als boekwaarde in het complex is ingebracht. Bij de beheerscomplexen komt de verandering voornamelijk voort uit de vermindering van de erfpachtgronden onder industrieterreinen.

6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)

Vennootschapsbelasting (Vpb) wordt geheven over de winst die een onderneming maakt. Het Osse grondbedrijf wordt sinds 2016 samen met enkele andere onderdelen binnen de gemeente zoals het parkeerbedrijf als fiscale onderneming aangemerkt en is daarmee in dit kader belastingplichtig voor de Vpb. Ook voor 2025 is een aanslag ontvangen. Vanwege te verrekenen verliezen uit het verleden is de Vpb-last beperkt met circa € 70.000. Het jaar ervoor was de last nog € 2,5 ton. Gelet op diverse verliezen is de verwachting dat de komende jaren de afdracht eveneens beperkt of zelfs nihil is. Deze inschatting is onder voorbehoud.

6.7 Realisatiestimulans

Een nieuw onderdeel binnen het grondbedrijf is de zogenaamde Realisatiestimulans. De regering streeft er namelijk naar dat er jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan in elk geval 70% betaalbaar. De gemeente Oss heeft dit onder meer in de Woonagenda 2025-2027 vertaald in de doelstelling om 10.000 extra woningen toe te voegen tot 2040. Om gemeenten financieel te ondersteunen bij deze grote opgave, heeft de Rijksoverheid deze zogenaamde Realisatiestimulans in het leven geroepen. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart in de periode 2025 tot en met 2029. De bijdrage wordt uitgekeerd in het jaar nadat de bouw is gestart. De idee hierachter is woningbouw haalbaarder te maken en vooral te versnellen.

Aan u wordt middels separate besluitvorming voorgelegd om deze gelden generiek te laten landen in de ABR van het grondbedrijf. De Rijksoverheid schrijft overigens niet voor hoe de financiën dienen te worden aangewend, maar Oss kiest voor de ABR. Op de voorgestelde wijze kunnen de financiën op een eenduidige wijze verwerkt en uitgegeven worden binnen en door de gemeente. De ontvangen gelden komen door de keuze van Oss volledig ten goede aan de (versnelling van de) woningbouwopgave, omdat de ABR dient om de verliezen en winsten van gemeentelijke woningbouwprojecten op te vangen. In het kader van het budgetrecht wordt dit voorstel dus apart aan de raad voorgelegd, hoewel dit besluit op moment van schrijven nog niet gepasseerd is. Daarom zal de bijdrage over 2025, welke ontvangen wordt in 2026, bij uitzondering worden toegevoegd aan het resultaat van de jaarrekening van de gemeente. Middels resultaatsbestemming wordt later in 2026 de bijdrage, mits u daartoe positief besluit, alsnog aan de ABR van het grondbedrijf toegevoegd. Omdat u vermoedelijk in de tussentijd beslist dat de bijdrage voortaan rechtstreeks aan de ABR toe te kennen, zal vanaf 2026 de bijdrage rechtstreeks in de ABR worden gestort. De afwijkende verwerking 'met een omweg' over 2025 is dus eenmalig. Omdat de resultaatsbestemming nog niet besloten is, is de bijdrage over 2025 nog niet opgenomen in de reservestaat. De bijdrage van 2026 en verder daarentegen wel. Bij de begroting 2027 (Najaarsbericht 2026) is de Realisatiestimulans over 2025 alsnog zichtbaar binnen de ABR.

Behalve de versnelling van de woningbouw zorgt het in de tussentijd ook voor een versteviging van de financiële positie van het grondbedrijf. Op basis van de verwachte betaalbare woningaantallen binnen de grondexploitaties wordt een totaalbijdrage van minstens € 9 miljoen verwacht tot 2030, waarna volgens de huidige inzichten de subsidieregeling afloopt. Voor 2025 bijvoorbeeld wordt een bijdrage toegekend (zoals hiervoor omschreven te ontvangen via resultaatsbestemming) van € 2,5 miljoen over het aantal woningen waarvan de bouw in genoemd jaar gestart is. Ook voor de toekomstige jaren wordt een substantiële subsidie verwacht. Voor de inschatting daarvan wordt een voorzichtigheidspercentage gehanteerd. Behalve de eigen exploitaties ontvangt de gemeente ook subsidie voor faciliterende projecten van derden. Omdat deze vooralsnog onvoldoende inzichtelijk zijn per jaarschijf, zijn deze gelden nog niet opgenomen met uitzondering van de toegekende bijdrage over 2025. De uiteindelijke subsidie die ontvangen wordt is dus hoogstwaarschijnlijk hoger dan voor nu begroot vanaf 2026. In de volgende actualisatie zullen de faciliterende woningaantallen alsnog worden opgenomen, omdat de interne administratie naar verwachting dan voldoende gereed is.

7

Reserves en risicobeheer



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 zijn 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, gebaseerd op conjuncturele risico's zoals hogere inflatie of lagere grondprijzen. Daarnaast kunnen projectspecifieke incidentele risico's optreden, zoals bodemvervuiling, onvoorziene ecologische maatregelen of prijswijzigingen bij grootschalige infrastructurele werken.

Het verschil tussen het vastgestelde resultaat en het resultaat als gevolg van de risicoanalyse, dekken we in beginsel af via de ABR. Naast het waar mogelijk afdekken van risico's, geeft het risicobeheer ook inzicht in wanneer er in theorie een veilige afroaming van de ABR kan plaatsvinden of juist niet. In de ABR worden namelijk winsten uit de grondexploitaties gestort, maar daaruit wordt ook de verliesvoorziening gevoed. Het bedrag aan risico's dient bij voorkeur afgedekt te worden binnen de ABR. Omdat het uitgangspunt echter is dat niet alle risico's zich tegelijkertijd manifesteren, is het aanvaardbaar dat het minimaal benodigde weerstandsvermogen boven het peil van de ABR zelf ligt. Zoals omschreven in het vorige hoofdstuk wordt dit verschil steeds kleiner en na 2030 zelfs nagenoeg nihil, in het geval de ontvangen Realisatiestimulans over 2025 aan de ABR wordt toegevoegd. Afgezien van dit uitgangspunt zijn er binnen het grondbedrijf diverse overige reserves aanwezig welke ter dekking van de risico's kunnen dienen.

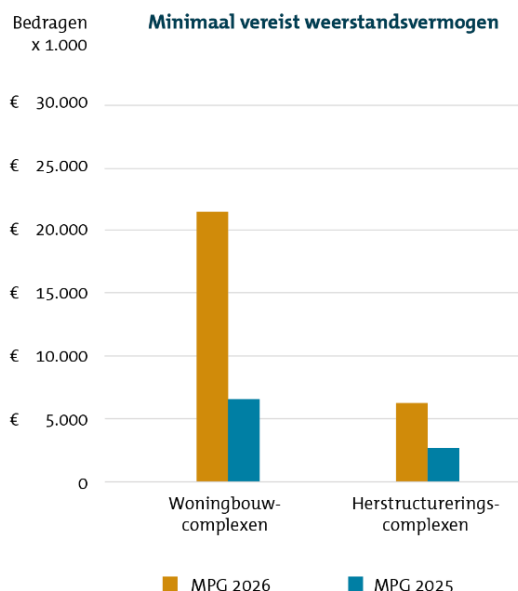
Voor meer informatie wordt verwezen naar de risicoparagraaf van de jaarrekening, waar tevens de samenhang met de gemeentelijke risico's omschreven is.

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 doorgerekende hoofdscenario 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

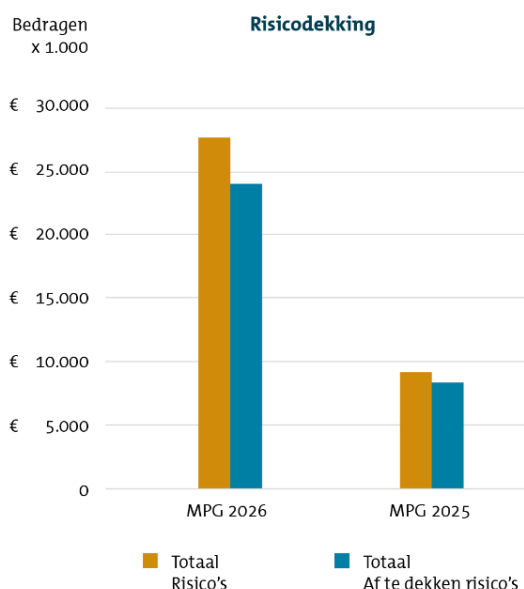
De Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaalbedrag in dezen bedroeg € 27,7 miljoen per eind 2025. Deze bedragen zijn gebaseerd op het risicoprofiel van alle grondexploitaties tezamen exclusief de IMVA's. In onderstaande afbeelding is dit bedrag opgedeeld naar soorten exploitaties. De risico's bij de woningbouwcomplexen zijn bij voorliggend MPG meer dan verdubbeld. Dit komt voor het overgrote deel voort uit de activering van Amstelvein Noord, waarbij de risico's in de beginfase het grootst zijn en dus het zwaarst drukken. Ook bij de herstructureringsplannen is sprake van een forse stijging, voornamelijk door de ophoging van de reservering voor de Osse Talentencampus. Overigens zijn er ook afsluitingen per 2025 die het risicoprofiel drukken, zij het beperkt omdat deze zich in de eindfase bevonden.



De ABR moet in beginsel van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 27,7 miljoen 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 € 22,9 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 € 4,8 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 € 1,2 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per 2026 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 24,1 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 22,9 en € 1,2 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is reeds beschreven in hoofdstuk 6. Omdat niet tegelijkertijd alle risico's zich manifesteren, is het aanvaardbaar dat de komende jaren het minimaal benodigde weerstandsvermogen boven het peil van de ABR ligt.

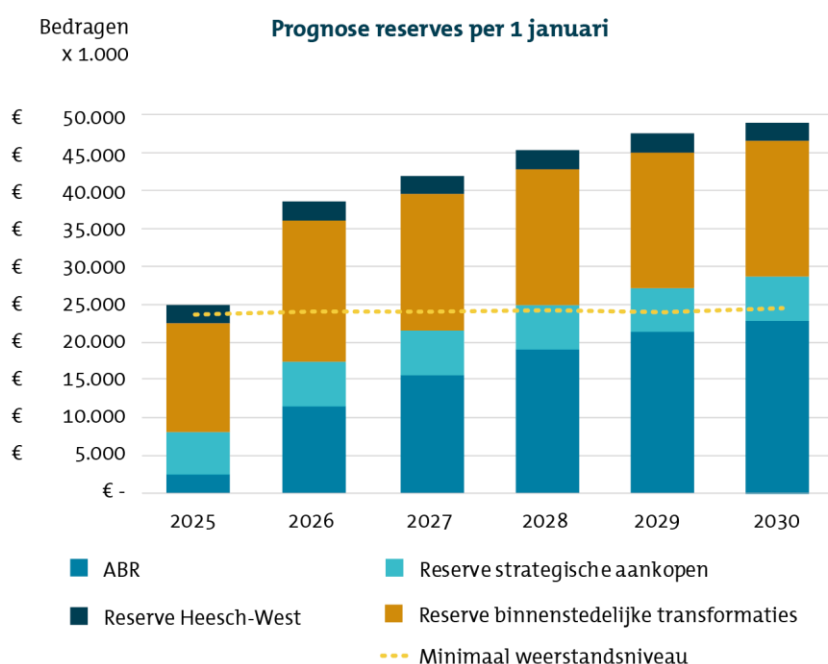


7.4 Kosten IMVA

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 4.7 en 4.8 zijn de financiële ontwikkelingen ten aanzien van de IMVA's in 2025 en de toekomst behandeld.

7.5 Reserves

Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van de geactualiseerde prognoses. 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 2026 is de daadwerkelijke eindstand van 2025. De jaren erna betreffen inschattingen. Door de oranje stippellijn wordt de minimale stand van het weerstandsvermogen weergegeven, zoals toegelicht in hoofdstuk 6.1. Daar is het minimaal vereiste weerstandsvermogen afgezet tegen de ABR, maar in onderstaande afbeelding is het afgezet tegen de gehele reservepositie. Bij noodzaak kan het zo zijn dat overige reserves dienen ter dekking van de risico's. 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 Ter inzage I na de bijlagen).



ABR

Deze algemene reserve vangt afwijkingen ten opzichte van de prognose in de grondexploitaties op en vormt het primaire weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Men noemt dit verschijnsel van het verwerken van afwijkingen en mutaties ook wel egaliseren. Het minimaal benodigde weerstandsvermogen betreft de risico's van de BIE en niet de IMVA's, een en ander zoals hiervoor reeds beschreven. De ABR was per eind 2025 € 11,5 miljoen. In paragraaf 6.2 is beschreven hoe deze stand tot stand is gekomen. In de jaren 2026 en verder loopt de ABR steeds wat verder op met voor zover nu ingeschat kan worden tot € 22,8 miljoen begin 2030. De komende jaren kent de ABR onvoldoende vermogen om aan het minimaal vereiste weerstandsvermogen te voldoen, terwijl vanaf 2029 de stand van de ABR en het weerstandsvermogen elkaar benaderen. Hierin zijn geen activeringen van IMVA's verwerkt. Daar waar de ABR algemeen van aard is, zijn de overige reserves die hierna aan bod komen geormerkt voor specifieke doeleinden, tenzij de raad anders besluit.

Reserve binnenstedelijke transformaties

Deze reserve is bedoeld om de tekorten van binnenstedelijke herstructureringsopgaven op te vangen. Behalve kosten voor grondexploitaties, kunnen dit ook zaken 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 2025 is € 18,6 miljoen. In dat jaar is ruim € 7,5 ton onttrokken voor de Gewandeweg en het Euterpepark in Oss. In 2025 vond ook een laatste storting van € 5,0 miljoen vanuit de algemene dienst plaats, waardoor in de afgelopen vier jaar de reserve met € 20,0 miljoen is gevoed.

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 waarvoor nog geen IMVA of exploitatie bestaat, kan uit deze reserve geput worden. Ook indien de IMVA reeds wel bestaat, dan is het mogelijk de rentelasten uit deze reserve te dekken. Zo worden de rentekosten over het aankoopbedrag uit deze reserve betaald voor bijvoorbeeld de Brandstraat en Amsteleind te Oss. In 2025 was er een eenmalig voordeel van bijna € 3,8 ton vanwege de vrijval van een eerdere afwaardering voor het Stationskwartier in Ravenstein. De reserve bedraagt ultimo 2025 € 6,0 miljoen.

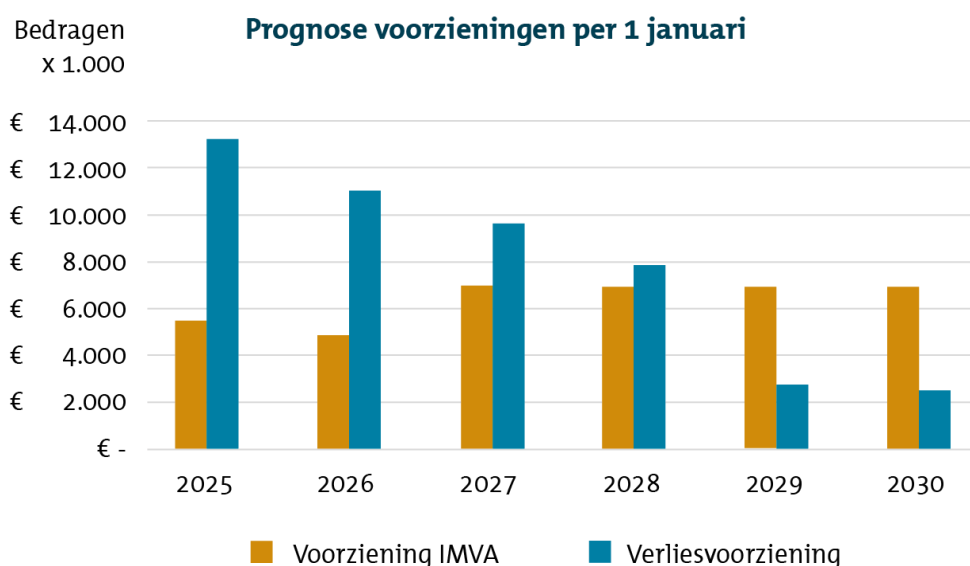
Reserve risico's Heesch West (gemeenschappelijke regeling)

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 2026 weer geactualiseerd. De exploitatieberekening sluit nu met een exploitatietekort van € 38,4 miljoen, een verslechtering van € 0,4 miljoen. Dit nadeel is verrekend met egalisatiereserve binnen de gemeenschappelijke regeling op basis van artikel 17 van de Financiële verordening Gemeenschappelijke regeling Heesch West 2025.

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. Voor onze aanvullende risicoreservering 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. Onze inschatting levert een extra risicobedrag op van € 2,5 miljoen. Dit bedrag zit per beging 2026 in de Reserve Heesch West.

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 2026 is het daadwerkelijke eindsaldo van 2025. Het verloop van de voorzieningen is net als bij de reserves een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses. 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 of verminderd in het jaar dat een complex een geactualiseerd 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 2,0% (rentebijschrijving) toeneemt om uiteindelijk in het afsluitingsjaar 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 2025 is € 11,0 miljoen, oftewel een verbetering van € 2,2 miljoen ten opzichte van het jaar ervoor. Diverse mutaties liggen hieraan ten grondslag, zij het dat deze over het algemeen relatief klein zijn. De opvallendste is de verbetering van € 1,6 miljoen voor het Stationskwartier in Ravenstein als gevolg van de eerder benoemde meevallende tender.

Voorziening IMVA

Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte voorbereidingskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie. De stand per eind 2025 is € 4,9 miljoen. Dit betreft een verlaging van € 6,2 ton. Dit wordt met name veroorzaakt door het activeren van Amsteleind Noord, waarvan de mutatie (het vrijgevalen voorbereidingskrediet) zwaarder weegt dan de toegenomen kosten (aanvullend benodigd krediet) van de nog bestaande IMVA's.

Voorziening afwaarderingen (I)MVA

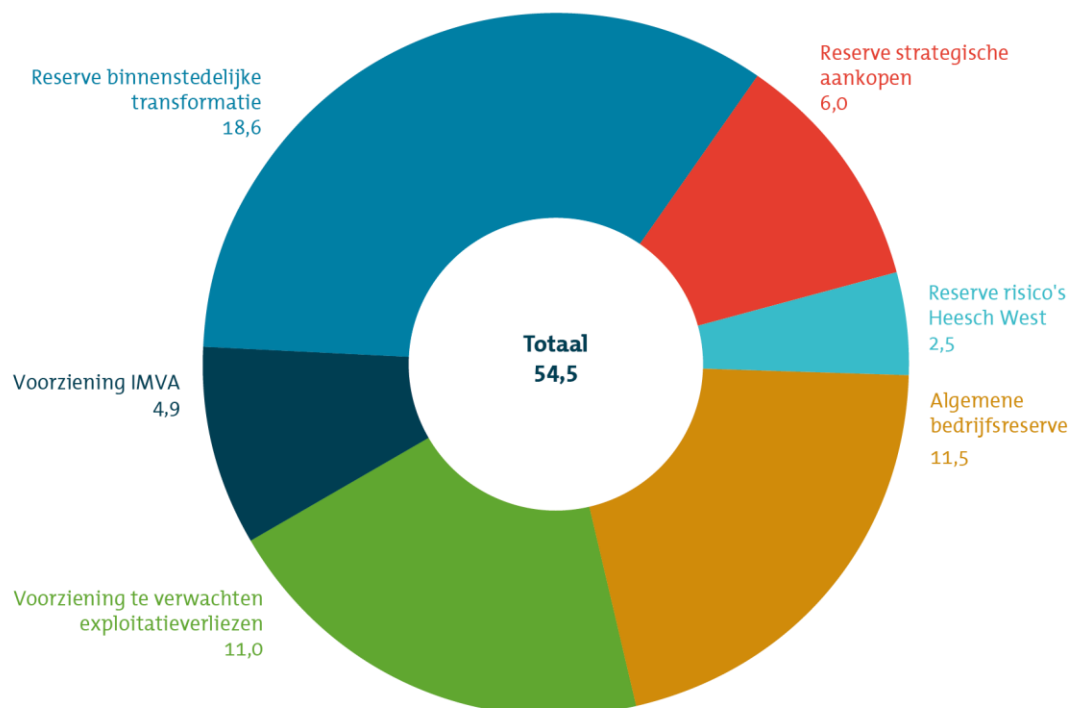
Deze voorziening geldt voor een tijdelijke correctie op materiële vaste activa ten behoeve van (toekomstige) grondexploitaties. Hierdoor kan de volledige boekwaarde van de activa te zijner tijd ingebracht worden bij een eventuele grondexploitatie. Bij activa waarvan de bestemming verandert, moet de actuele waarde bepaald worden. Indien de actuele waarde duurzaam lager is dan de boekwaarde (aankoopbedrag), dan wordt het verschil in deze voorziening gestort. Momenteel is de stand van deze voorziening echter nul, omdat er geen tijdelijke correcties zijn. De correcties die er waren zijn de afgelopen jaren ondergebracht in de grondexploitaties zelf. De voorziening is daarmee momenteel 'slapend'.

7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen

In totaal beheert het Osse grondbedrijf per eind 2025 voor afgerond € 38,6 miljoen aan reserves en € 15,9 miljoen aan voorzieningen, dus € 54,5 miljoen in totaal. De verdeling is te zien in navolgende cirkeldiagram. In de bijlagen vindt u een verdere uitsplitsing.

Bedragen
x € 1.000.000

Totaaloverzicht reserves en voorzieningen per 1-1-2026



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 complexen. 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 op basis van de POC-methode. Tevens was er een aanmerkelijk voordeel in 2025 uit de resultaatbestemming jaarrekening 2024. De toekomstige toevoeging van de Realisatiestimulans heeft ook een gunstig effect op de ABR. De ABR kende begin 2024 nog een nulstand, maar is in 2025 weer gegroeid naar een gezonder saldo. De komende jaren zal het saldo verder toenemen, zij het dat nieuwe activeringen van verlieslatende IMVA's dit effect drukken. Mede in relatie tot de overige reserves en in verhouding tot de risico's is er ten opzichte van voorgaande jaren meer armslag voor tegenvallers en eventuele uitbreiding van de portefeuille. Deze portefeuille is niettemin nu al uiteenlopend en de verkenning naar nieuwe projecten vindt doorlopend plaats.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I: Cijfers op projectniveau

1.1. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouw kavels voor woningbouw van 2025 weer. Daarnaast geeft het de prognose weer voor de komende vier jaar plus een vooruitblik voor de resterende looptijd per project. In de rij onderaan staan de totalen. Tevens is het totaal vanaf 2026 per project in de laatste kolom zichtbaar. Het betreft grondexploitaties 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 (faciliterende projecten) nemen we niet mee in dit overzicht. Er zijn nog 1.657 toekomstige woningen voorzien. Dit betreft het jaar waarin de gemeente de gronden verkoopt en kan dus circa één of twee jaar afwijken van het jaar van oplevering van de woning aan de bewoner(s).

Lopende grondexploitaties	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder	cumulatief vanaf 2026
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	37		106	30			136
80190 Berghem - Centrumplan							
80200 Oss - Talentencampus			40	40			80
80230 Haren - Groenstraat		7					7
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert							
80310 Berghem - Piekenhoef							
80330 Herpen - Wilgendaal 2							
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat							
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	198						
80520 Oss - Horzak Noord	1						
80530 Oss - Oijense Zij Noord	1						
80540 Oss - Amsteleind Noord				132	132	628	892
80550 Macharen - Sportvelden			36	2	21		59
80590 Restantcomplexen							
80630 Oss - Vorstengrafdonk							
80720 Oss - Crematorium							
81120 Lith - Centrumplan							
81150 Ravenstein - Hooghuis	25						
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3		31				7	38
81460 Ravenstein - Stationskwartier		136	65	105		39	345
82340 Geffen - Den Herd	5						
82350 Geffen - Leiweg			6				6
82360 Geffen - Heesterseweg			7	1			8
82370 Geffen - 't Veld	156	76	10				86
Gronduitgifte in aantal wooneenheden	423	250	270	310	153	674	1.657

Enkele verkopen zullen verlopen via Restantcomplexen wegens de overhevelingen per 2026.

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 in deze projecten bedraagt ruim 2.500 kavels of appartementen. De opbouw van de tabel is conform voorgaande uitleg.

IMVA	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder	cumulatief vanaf 2026
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella			3	3	3		9
80150 Megen - Kapelstraat				16	8		24
80460 Oss - Raadhuislaan Zuid			78	100	200		378
80560 Oss - Amsteleind Zuid						1.800	1.800
80730 Oss - Amsteleind Kleinussen			50	100	100	50	300
81160 Ravenstein - Vidi Reo				7			7
Gronduitgifte in aantal wooneenheden			131	226	311	1.850	2.518

1.2. Details verkopen – industrie en overig

Industriegrond

In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van het afgelopen jaar en de prognose voor 2026 en verder. Op basis van de huidige portefeuille is geen uitgifte na 2027 voorzien.

Industrieterreinen	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
80290 Winkelcentrum De Ruwert						
80310 Piekenhoef	1.800	2.000				
80630 Vorstengrafdonk		14.780				
80720 Crematorium Oss	6.046					
Gronduitgifte in m2	7.846	16.780				

De resterende verkopen zullen verlopen via het Restantcomplex wegens de overhevelingen per 2026.

Overig

In onderstaande tabel staan de overige functies. Dit betref één project te Macharen, waar het de ondergrond van het nieuwe gemeenschapshuis betreft in 2027.

Overige functies	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
80550 Macharen - Sportvelden			3.674			
Gronduitgifte in m2			3.674			

1.3. Boekwaarden Grondbedrijf

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2025	mutatie 2025	1 januari 2026
Herstructureringsplannen			
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	994.015	-294.599	699.416
80190 Berghem - Centrumplan (afgesloten)	-855.703	855.703	0
80200 Oss - Talentencampus	2.800.885	193.900	2.994.785
80230 Haren - Groenstraat	345.601	37.353	382.954
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	40.998	46.472	87.470
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	268.860	111.257	380.117
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	1.934.252	-2.946.024	-1.011.772
81120 Lith - Centrumplan (afgesloten)	268.909	-268.908	1
81150 Ravenstein - Hooghuis	2.159.614	-691.178	1.468.436
<i>subtotaal</i>	<i>7.957.431</i>	<i>-2.956.025</i>	<i>5.001.406</i>
Woningbouwcomplexen			
80310 Berghem - Piekenhoef (afgesloten)	286.778	-286.776	1
80330 Herpen - Wilgendaal 2	-2.537.669	873.561	-1.664.108
80520 Oss - Horzak Noord (afgesloten)	249.031	-249.031	0
80530 Oss - Oijense Zij Noord	-7.954.231	1.218.357	-6.735.874
80540 Oss - Amsteleind Noord	2.050.335	19.404.557	21.454.892
80550 Macharen - Sportvelden	643.731	187.895	831.626
80590 Restantcomplexen	-227.977	1.087.398	859.421
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	1.378.667	455.575	1.834.242
82340 Geffen - Den Herd (afgesloten)	232.237	-232.237	0
82350 Geffen - Leiweg	1.034.548	41.249	1.075.797
82360 Geffen - Heesterseweg	1.770.043	52.685	1.822.728
82370 Geffen - 't Veld Geffen	2.571.092	-5.320.730	-2.749.638
81460 Ravenstein - Stationskwartier	2.978.263	1.264.682	4.242.945
<i>subtotaal</i>	<i>2.474.848</i>	<i>18.497.186</i>	<i>20.972.034</i>
Industrieterreinen			
80630 Oss - Vorstengrafdonk (afgesloten)	1.652.777	-1.652.777	0
80720 Oss - Crematorium (afgesloten)	791.668	-791.668	0
<i>subtotaal</i>	<i>2.444.445</i>	<i>-2.444.445</i>	<i>0</i>
Totaal BIE's	12.876.724	13.096.717	25.973.440

Totaaloverzicht boekwaarde Grondbedrijf	1 januari 2025	mutatie	1 januari 2026
Totaal BIE's	12.876.724	13.096.717	25.973.440
Totaal IMVA's	3.489.913	1.429.534	4.919.447
Totaal Beheerscomplexen	37.126.224	-6.269.243	30.856.980
<i>Totaal Grondbedrijf</i>	<i>53.492.860</i>	<i>8.257.007</i>	<i>61.749.867</i>
Heesch West	25.139.719	868.347	26.008.066
Totaal grondbedrijf incl. Heesch West	78.632.579	9.125.354	87.757.933

1.4. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst- en verliesnemingen van projecten die 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 voort uit de regels van het BBV gebaseerd op het voorzichtigheidsprincipe.

Projectnaam	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Herstructurering						
Berghem - Centrumplan (afgesloten)	351.150					
Haren - Groenstraat	-	-	335			
Lith - Centrumplan (afgesloten)	(536.880)					
Oss - Kapelaan Nausstraat	-	(658.583)				
Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-	-	-	-	-	(301.573)
Oss - Raadhuislaan Noord	-	-	-	(1.798.901)		
Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-	(968.062)				
Oss - Talentencampus	-	-	-	(3.114.819)		
Ravenstein - Hooghuis	-	-	(1.965.483)			
<i>Subtotaal</i>	<i>(185.730)</i>	<i>(1.626.645)</i>	<i>(1.965.148)</i>	<i>(4.913.720)</i>	-	<i>(301.573)</i>
Woningbouw						
Berghem - Piekenhoef (afgesloten)	369.771					
Geffen - Den Herd (afgesloten)	363.867					
Geffen - Heesterseweg	-	-	62.768	13.958		
Geffen - Leiweg	-	-	-	(351.067)		
Geffen - 't Veld	1.558.808	1.305.478	769.839	834.436		
Herpen - Wilgendaal 2	(68.100)	175.223	66.784			
Macharen - Sportvelden	-	-	-	-	-	(781.615)
Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	105.566	1.430.797	(57.104)	181.504	66.087	1.639.525
Oss - Amsteleind Noord	-	-	1.671	161.239	201.635	2.612.739
Oss - Horzak Noord (afgesloten)	28.522					
Oss - Oijense Zij Noord	843.217	704.817	1.813.038			
Ravenstein - Stationskwartier	-	-	-	-	-	(1.867.469)
Restantcomplexen	-	1.541.196				
<i>Subtotaal</i>	<i>3.201.651</i>	<i>5.157.511</i>	<i>2.656.996</i>	<i>840.070</i>	<i>267.722</i>	<i>1.603.180</i>
Industrie						
Oss - Crematorium (afgesloten)	(55.768)	-	-	-	-	-
Oss - Vorstengrafdonk (afgesloten)	-	-	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>(55.768)</i>	-	-	-	-	-
Totaal	2.960.153	3.530.866	691.848	(4.073.650)	267.722	1.301.607
Totaal winstnemingen	3.552.801	5.157.511	2.657.331	1.191.137	267.722	4.252.264
Totaal verliesvoorziening	(592.648)	(1.626.645)	(1.965.483)	(5.264.787)	-	(2.950.657)

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 2026 en het MPG 2025 weergegeven. Als gevolg van de activering van Amsteleind Noord, maar ook mutaties bij 't Veld in Geffen en het Stationskwartier in Ravenstein zijn er behoorlijke verschillen.

Totaalresultaat - Eindwaarde	MPG 2025 Jaarrekening 2024	MPG 2026 Jaarrekening 2025	Vershil
6320010 Herstructureringsplannen			
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-668.821	-537.966	130.855
80190 Berghem - Centrumplan (afgesloten)	-3.919.250	-3.619.106	300.145
80200 Oss - Talentencampus	-2.888.860	-3.114.819	-225.959
80230 Haren - Groenstraat	-939.952	-917.679	22.273
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-966.423	-968.061	-1.638
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	-625.580	-658.583	-33.003
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	-1.690.522	-1.798.901	-108.379
81120 Lith - Centrumplan (afgesloten)	-1.405.384	-1.240.858	164.526
81150 Ravenstein - Hooghuis	-2.058.091	-1.965.483	92.608
<i>Subtotaal</i>	<i>-15.162.883</i>	<i>-14.821.456</i>	<i>341.427</i>
6820000 Woningbouwcomplexen			
80310 Berghem - Piekenhoef (afgesloten)	28.111.027	28.082.266	-28.761
80330 Herpen - Wilgendaal 2	1.885.415	1.635.005	-250.410
80520 Oss - Horzak Noord (afgesloten)	2.015.550	2.021.769	6.219
80530 Oss - Oijense Zij Noord	5.286.971	5.868.774	581.803
80540 Oss - Amsteleind Noord		2.977.284	2.977.284
80550 Macharen - Sportvelden	-910.553	-781.615	128.938
80590 Restantcomplexen	581.575	1.541.196	959.621
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	4.475.459	4.621.582	146.123
82340 Geffen - Den Herd (afgesloten)	248.244	370.438	122.194
82350 Geffen - Leiweg	-355.017	-351.067	3.950
82360 Geffen - Heesterseweg	18.833	76.726	57.893
82370 Geffen - 't Veld	3.490.240	4.900.181	1.409.941
81460 Ravenstein - Stationskwartier	-3.698.415	-1.867.469	1.830.946
<i>Subtotaal</i>	<i>41.149.330</i>	<i>49.095.071</i>	<i>7.945.741</i>
6320000 Industrierterreinen			
80630 Oss - Vorstengrafdonk (afgesloten)	33.466.472	32.459.530	-1.006.942
80720 Oss - Crematorium (afgesloten)	-85.150	-55.768	29.382
<i>Subtotaal</i>	<i>33.381.322</i>	<i>32.403.762</i>	<i>-977.560</i>
TOTAAL	59.367.769	66.677.376	7.309.608

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 faseringsgewijs 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 2025; en
- Een positief bedrag betekent dat het resultaat zoals berekend bij dit MPG verbeterd is ten opzichte van het resultaat berekend bij het MPG 2025.

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 voor deze voormalige IMVA 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 Carlo-model 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. Projectspectief:

Risico's met een kans van optreden kleiner dan 50% worden meegenomen bij de Monte Carlo-analyse en worden opgenomen in het weerstandsvermogen en bijbehorende rapportage.

3. Conjunctureel:

Sensitiviteiten en macro-economische risico's worden geraamd met de Monte Carlo-analyse en opgenomen in het weerstandsvermogen en bijbehorende rapportage. Dit wordt voor 50% meegenomen in het model.

De tweede en derde categorie worden hieronder uitgebreider toegelicht:

1. Projectspectifieke risico's

Daarnaast zijn er nog projecten met winstnemingen waar projectspectifieke 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 er na 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%

2. Conjuncturele macro-economische risico's

Deze zijn uitgewerkt in de volgende twee scenario's, welke per het MPG van 2025 zijn gewijzigd:

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 we een lichte stijging van de rente met 0,5%-punt boven op de geraamde rente, vanwege het afnemen van het eigen vermogen van de gemeente, waarvan het grondbedrijf een onderdeel is.

Zeer slecht scenario: recessie

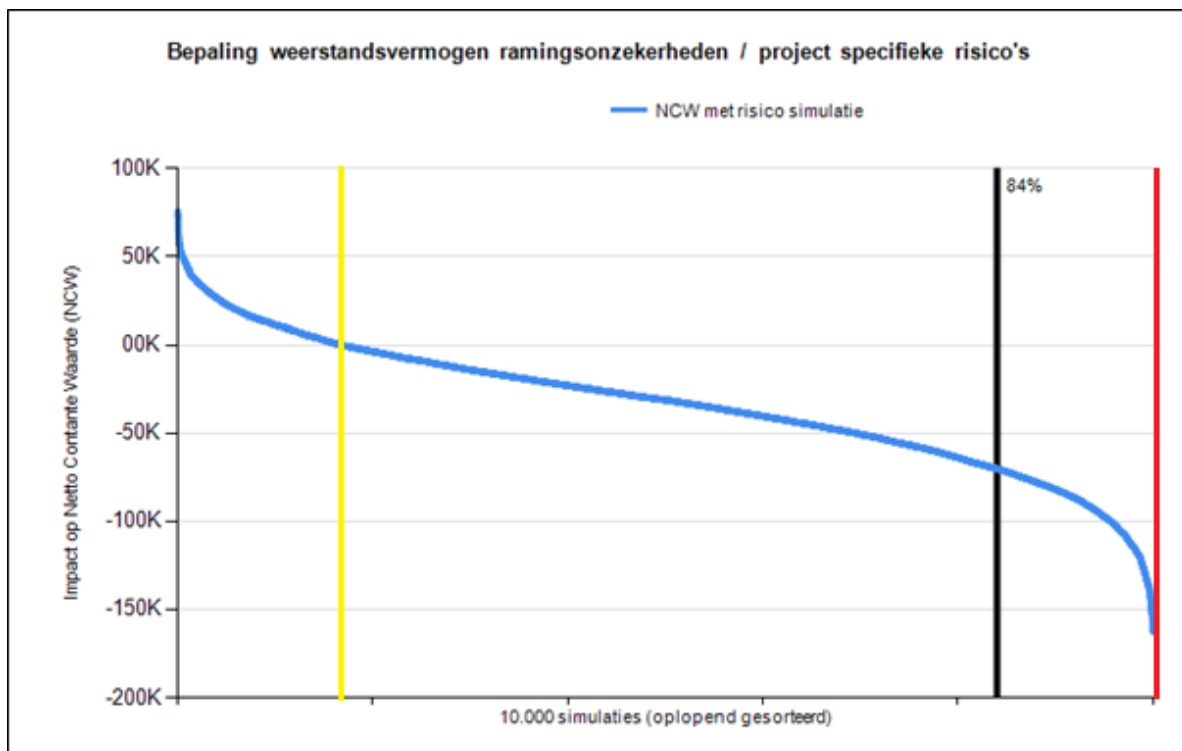
We zien een mogelijke toename van de kostenstijging op jaarbasis met 2%-punt boven op de parameters. Aan de ene kant zien signaleren we schaarste door een eventuele handelsoorlog, aan de andere kant zien we op langere termijn dat de vraag naar grondstoffen ook teruglopen. Door de slechtere economische 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 is 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 Carlo-methode. Deze methode is een simulatietechniek waarbij de 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	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%

Resultaten en risico's basisscenario en zeer slecht scenario

De Monte Carlo-analyse is uitgevoerd op basis van onderstaande gegevens:

Basis scenario									
Type marktrisico	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Uitgiftevertraging (jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentestijging (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Opbrengstenstijging (%)	0	-2	-2	0	0	0	0	0	0
Kostenstijging (%)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Worst case scenario									
Type marktrisico	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Uitgiftevertraging (jaar)	3	3	3	3	3	3	2	2	2
Rentestijging (%)	2,5	3	1	1	1	1	1	1	1
Opbrengstenstijging (%)	0	-3	-3	-1	-1	-1	0	0	0
Kostenstijging (%)	2	2	2	2	2	2	2	2	2

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

Marktrisico's	Basisscenario	Zeet slecht scenario
Uitgiftevertraging	-392.714	-1.211.655
Kostenstijging	-3.769.091	-7.710.701
Opbrengstenstijging	-3.881.273	-7.529.415
Rentestijging	-797.253	-2.264.866
Totaal	-8.840.331	-18.716.636

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 2026.

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	€ 301.573-	€ 194.104-	€ 194.104-	€ -
80190	Berghem - Centrumplan	€ -	€ -	€ -	€ -
80200	Oss - Talentencampus	€ 3.114.819-	€ 5.347.788-	€ 5.347.788-	€ -
80230	Haren - Groenstraat	€ 335	€ 69.730-	€ 69.395-	€ 335-
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	€ 968.062-	€ 23.758-	€ 23.758-	€ -
80310	Berghem - Piekenhoef	€ -	€ -	€ -	€ -
80330	Herpen - Wilgendaal 2	€ 242.007	€ 178.108-	€ -	€ 178.108-
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	€ 658.583-	€ 54.136-	€ 54.136-	€ -
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	€ 1.798.901-	€ 400.319-	€ 400.319-	€ -
80520	Oss - Horzak Noord	€ -	€ -	€ -	€ -
80530	Oss - Oijense Zij Noord	€ 2.517.855	€ 78.647-	€ -	€ 78.647-
80540	Oss - Amsteleind Noord	€ 2.977.285	€ 12.899.050-	€ 9.921.765-	€ 2.977.285-
80550	Macharen - Sportvelden	€ 781.615-	€ 829.482-	€ 829.482-	€ -
80590	Restantcomplexen	€ 1.541.196	€ 146.954-	€ -	€ 146.954-
80630	Oss - Vorstengrafdonk	€ -	€ -	€ -	€ -
80720	Oss - Crematorium	€ -	€ -	€ -	€ -
81120	Lith - Centrumplan	€ -	€ -	€ -	€ -
81150	Ravenstein - Hooghuis	€ 1.965.483-	€ 164.152-	€ 164.152-	€ -
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	€ 3.260.809	€ 838.248-	€ -	€ 838.248-
81460	Ravenstein - Stationskwartier	€ 1.867.469-	€ 5.483.341-	€ 5.483.341-	€ -
82340	Geffen - Den Herd	€ -	€ -	€ -	€ -
82350	Geffen - Leiweg	€ 351.067-	€ 156.477-	€ 156.477-	€ -
82360	Geffen - Heesterseweg	€ 76.726	€ 294.941-	€ 218.215-	€ 76.726-
82370	Geffen - 't Veld	€ 2.909.754	€ 537.059-	€ -	€ 537.059-
Totaal		€ 1.718.393	€ 27.696.294-	€ 22.862.932-	€ 4.833.362-

De ABR moet in beginsel van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 27,7 miljoen af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevendende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten 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 verliesgevendende projecten is circa € 22,9 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 winstgevendende projecten geldt een risicoprofiel van € 4,8 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 € 1,2 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per 2026 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 24,1 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 22,9 en € 1,2 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het minimaal vereiste weerstandsvermogen is reeds beschreven in hoofdstuk 6. Omdat niet tegelijkertijd alle risico's zicht manifesteren, is het aanvaardbaar dat de komende jaren het minimaal benodigde weerstandsvermogen boven het peil van de ABR ligt.

Relatie met ABR

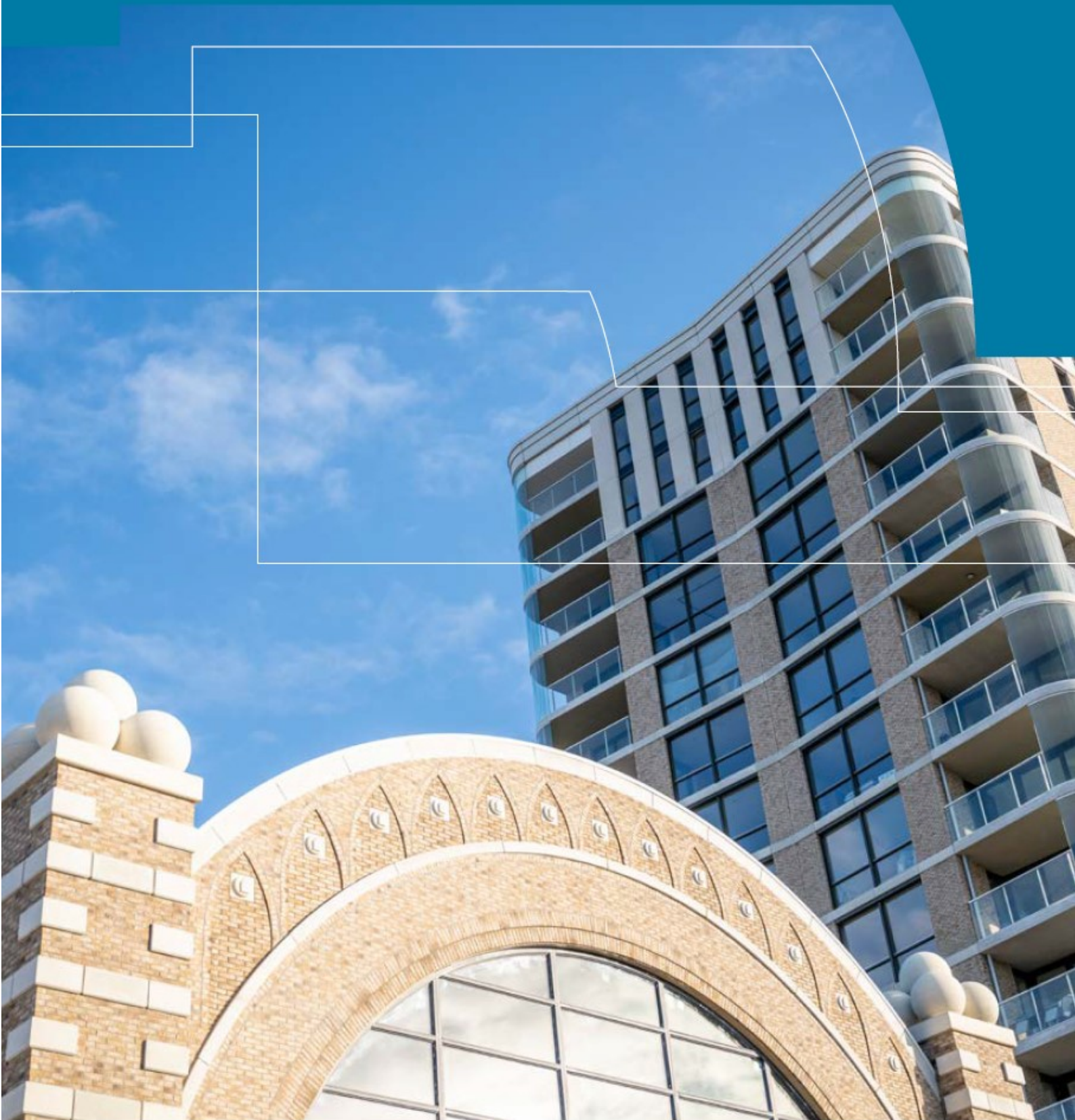
Het onderscheid tussen de twee situaties is van belang gelet op de gevolgen voor de ABR. Uitgaande van de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), moet direct het verlies genomen worden als een exploitatie negatief wordt. Dit bedrag dient in principe in de ABR gereserveerd te worden 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 mindering te brengen op de ABR. Dit omdat het project zich in beginsel financieel kan bedruipen.

Voordoen risico's

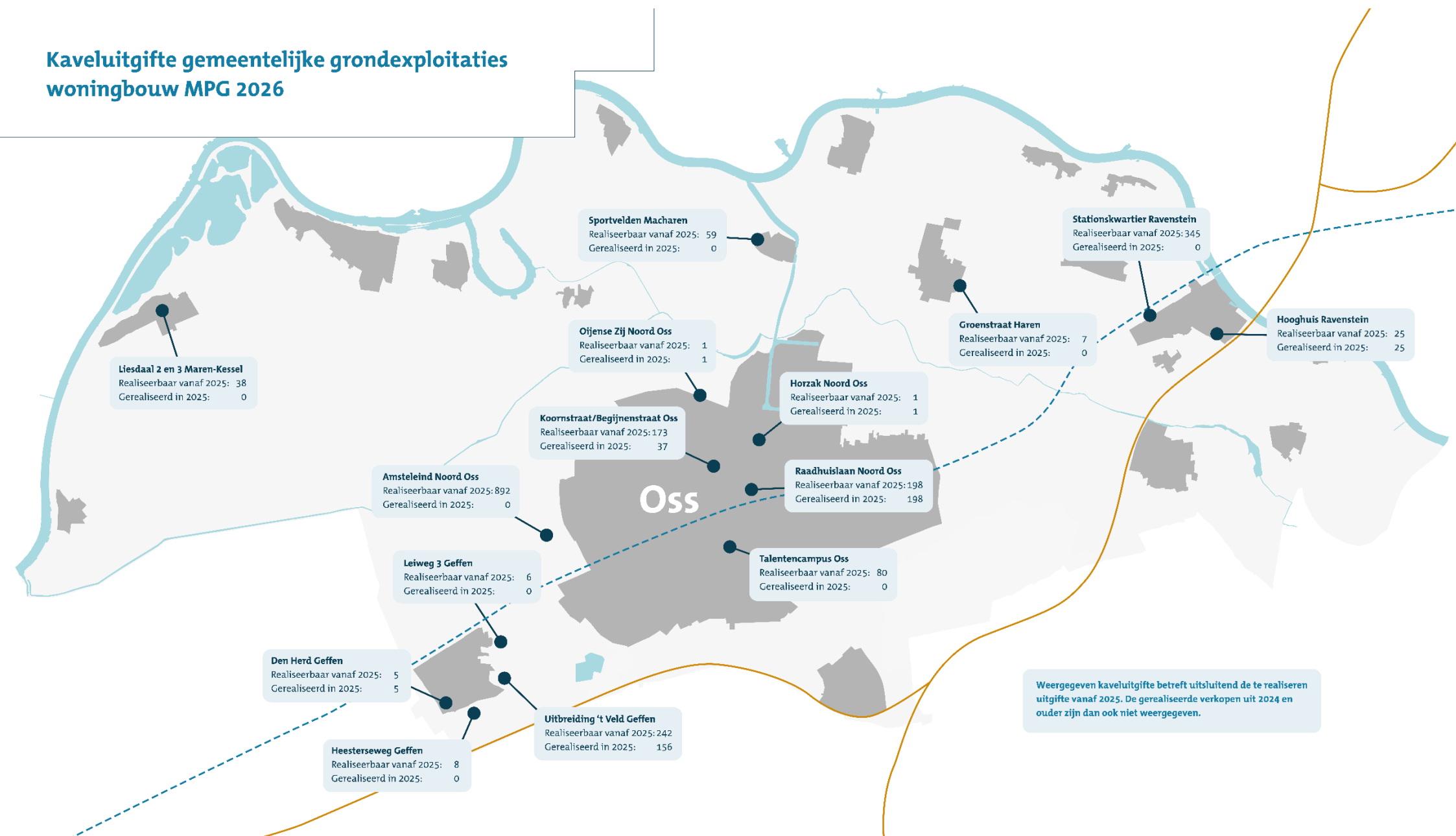
Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voordoen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR. In dat 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 2026



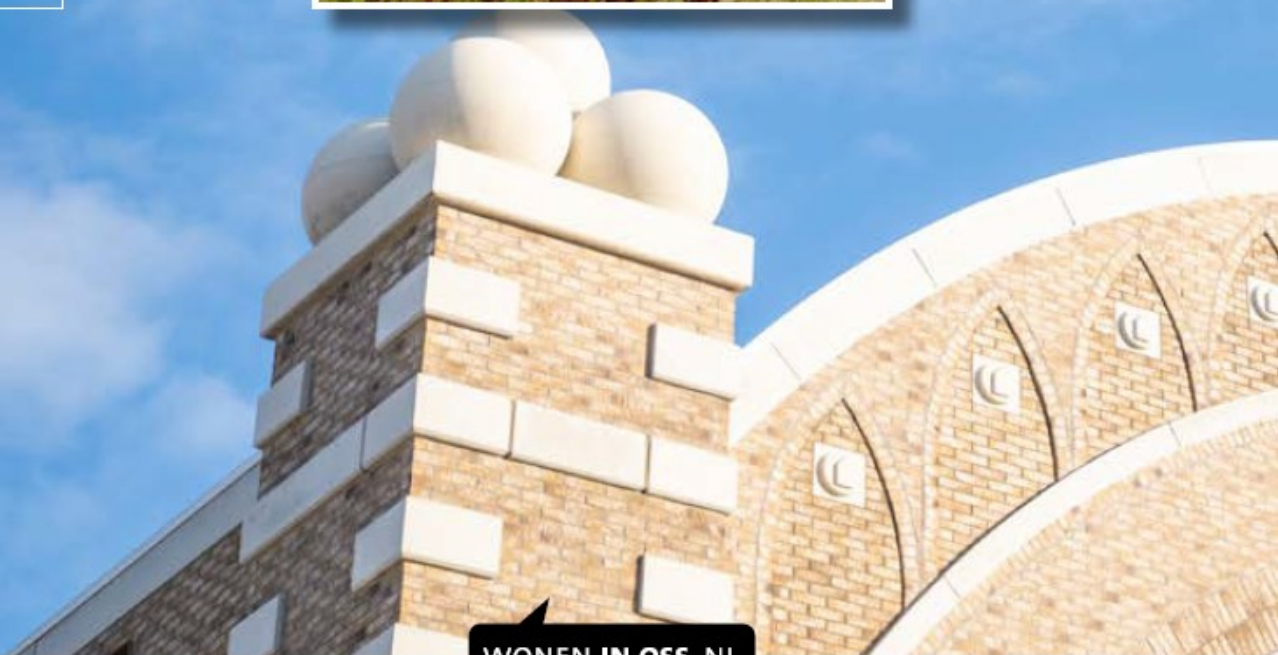
Ter inzage I

Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk)



Ter inzage I: Reserverstaat en projectbladen (vertrouwelijk)

Ter inzage bij de griffie liggen de reserverstaat en projectbladen per grondexploitatie. De reserverstaat geeft alle mutaties weer voor alle reserves en voorzieningen in 2025 en de toekomst. Vanwege de vertrouwelijke aard van enkele cijfers is deze bijlage los ter inzage gelegd. In de projectbladen - ook vertrouwelijk ter inzage - is onder meer aandacht voor het programma inclusief vierkante meters, de verschillenanalyse tussen vorig MPG en het huidig MPG, een bijbehorende verschillenverklaring en de risicoanalyse. Hierbij verdient opmerking dat de boekwaarde soms beperkt afwijkt van de getallen in het voorliggende MPG. De reden hiervoor is dat in deze projectbladen de winstnemingen niet meetellen in de cijfers ten behoeve van het presenteren van de eindwaarde. Het MPG en deze bijlagen dienen namelijk een verschillend verslagleggingsdoel.



WONEN IN OSS.NL