Najaarsbericht Grondbedrijf 2025



Gemeente Oss

Najaarsbericht 2025

Grondbedrijf

1. Samenvatting Najaarsbericht grondbedrijf 2025 5
Hoofdstuk 2 – Inleiding 5
Hoofdstuk 3 – Parameters 5
Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 5
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst 6
Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR 6
Hoofdstuk 7 – Risicobeheer en weerstand 8
Conclusie 8
Beslispunten Najaarsbericht Grondbedrijf 2025 9
2. Inleiding 11
2.1 Inhoud van het Najaarsbericht 11
2.2 Wat is een grondexploitatie? 11
2.3 Leeswijzer 11

Deel I
3. Parameters 13
3.1 Toelichting parameters 13
3.2 Verantwoording en vergelijking 14
4. Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 16
4.1 Algemeen 16
4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's) 16
4.3 Afsluitingen en activeringen 16
4.4 Woningbouw 17
4.5 Bedrijventerreinen 18
4.6 Gemeenschappelijke regeling(en) 18
4.7 IMVA's 18
4.8 Wijziging voorbereidingskredieten 19
5. Grondbedrijf naar de toekomst 21
5.1 Omgevingsvisie 21
5.2 Landelijke ontwikkelingen 21
5.3 Gronduitgifte 22
5.4 Actieve grondpolitiek 22
5.5 Reserves 22
5.6 Portefeuille grondbedrijf 22
5.7 Beleidsstukken Grondbedrijf 23

Deel II
6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR 25
6.1 Huidige stand ABR en prognose 25
6.2 Mutaties ABR 26
6.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG 26
6.4 Winst- en verliesnemingen 28
6.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde 28
6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb) 28

Deel III
7. Risicobeheer en weerstand 30
7.1 Risicobeheer 30
7.2 Toepassing 30
7.3 Risicoreservering 30
7.4 Kosten IMVA 32
7.5 Reserves 32
7.6 Voorzieningen 33
7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen 34
7.8 Conclusie 35

Bijlage I: Cijfers op projectniveau 37
1.1. Details verkopen – woningbouw 37
1.2. Details verkopen – industrie 38
1.3. Boekwaarden Bouwgronden in Exploitatie 38
1.4. Winst- en verliesnemingen 39
1.5. Totaalresultaat (eindwaarde) 40
Bijlage II: Achtergrond risicobeheer 42
Bijlage III: Overzichtskaart 48
Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk) 50

1

Samenvatting Najaarsbericht



1. Samenvatting Najaarsbericht grondbedrijf 2025

Voor u ligt het Najaarsbericht grondbedrijf 2025. Deze is opgesteld als onderdeel van de begroting 2026. Het Najaarsbericht gaat dus uit van de recentste inzichten en verwachtingen. Hierna leest u per hoofdstuk een samenvatting met daarna de uitgebreide inhoudelijke hoofdstukken zelf.

Hoofdstuk 2 – Inleiding

Dit document is opgebouwd uit drie hoofdonderdelen:

1. Algemene ontwikkelingen binnen het grondbedrijf (Hoofdstukken 3–5): Hierin wordt ingegaan op de bredere context en beleidsmatige kaders van het grondbedrijf van de gemeente Oss.
2. Financiële positie (Hoofdstuk 6): Dit deel bevat een cijfermatig overzicht van de financiële situatie van het grondbedrijf.
3. Risico's en weerstand (Hoofdstuk 7): Dit behandelt de risicoanalyse, beschikbare reserves en voorzieningen van het grondbedrijf.

Bijlagen Het document bevat drie bijlagen die verdieping bieden:

- Bijlage I: Gedetailleerde financiële gegevens van het programma en de grondexploitaties.
- Bijlage II: Toelichting op de risicobeheersingsmethodiek en de impact op de financiële positie.
- Bijlage III: Overzichtskaart van toekomstige woningbouwkavels binnen gemeentelijke grondexploitaties.

Hoofdstuk 3 – Parameters

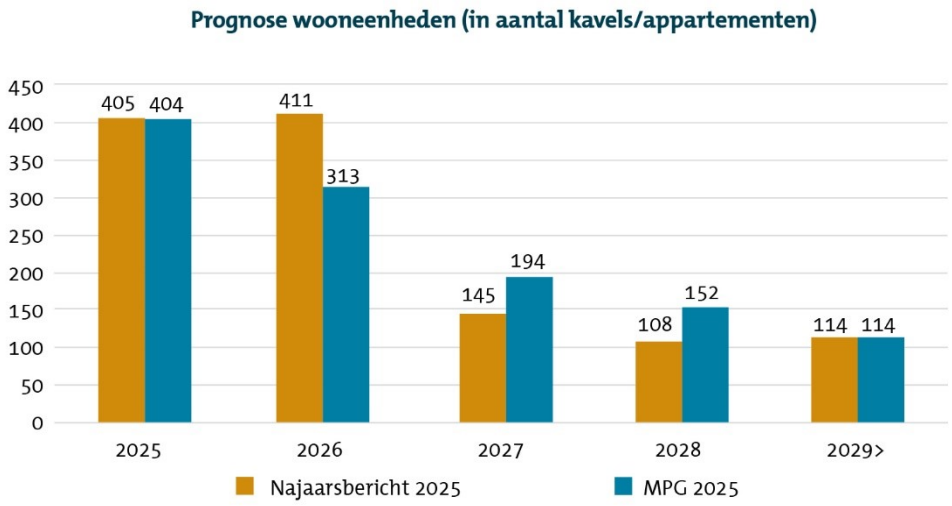
Bij elke jaarrekening en begroting actualiseert de gemeente alle grondexploitaties grondig. Omdat we toekomstige kosten en opbrengsten spreiden over meerdere jaren, beïnvloeden prijsontwikkelingen de opgenomen bedragen. Om hier rekening mee te houden, passen we vanaf het jaar na actualisatie een index toe op alle bedragen binnen de grondexploitatie. In standaardgevallen gebruiken we de generieke parameters uit onderstaande tabel. Alleen de interne rente voor het jaar 2026 is aangepast naar 1,1% ten opzichte van de eerder verwachte 1,9%. De andere parameters zijn gelijk gebleven ten opzichte van het MPG 2025.

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

Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

Het grondbedrijf van Oss beschikt over 23 actieve grondexploitaties (inclusief restantcomplexen), oftewel BIE's. In 2025 zijn er nog geen nieuwe grondexploitaties geopend. Het voornemen is om de exploitatie Amsteleind Noord eind 2025 vast te laten stellen, tegelijkertijd met het omgevingsplan. Omdat dit plaatsvindt ná besluitvorming over voorliggend document, is deze grondexploitatie niet meegenomen in het totaalaantal van de 23 actieve grondexploitaties en de getallen van de verslaglegging daarover. Eind 2025 wordt bij het vaststellen van de jaarrekening voorgesteld om naar verwachting 7 grondexploitaties over te hevelen naar restantcomplexen. In Berghem betreft dit Piekenhoef en het Centrumplan, in Lith is dit eveneens het Centrumplan, in Geffen betreft dit Den Herd en in Oss gaat het om de exploitaties Crematorium, Horzak Noord en Vorstengrafdonk.

Voor 2026 wordt een totale uitgifte van 411 wooneenheden verwacht exclusief IMVA's. Dit is aanzienlijk meer dan bij het MPG 2025 werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfasering waarbij verkopen voornamelijk naar voren zijn gehaald. De grondexploitatie Sportvelden Macharen en Stationskwartier Ravenstein zorgen met name voor een gewijzigde fasering van de uitgifte. In Macharen is de uitgifte wat vertraagd, maar in Ravenstein is een groot deel van de uitgifte naar voren gehaald. Waar namelijk bij het MPG nog de verwachting was om in 2026 41 wooneenheden binnen het Stationskwartier uit te geven, is inmiddels de verwachting dat dit er ruim 130 zullen worden. In totaal worden nog 1.183 wooneenheden voorzien in de huidige exploitaties. Met betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk gepland voor 2026.



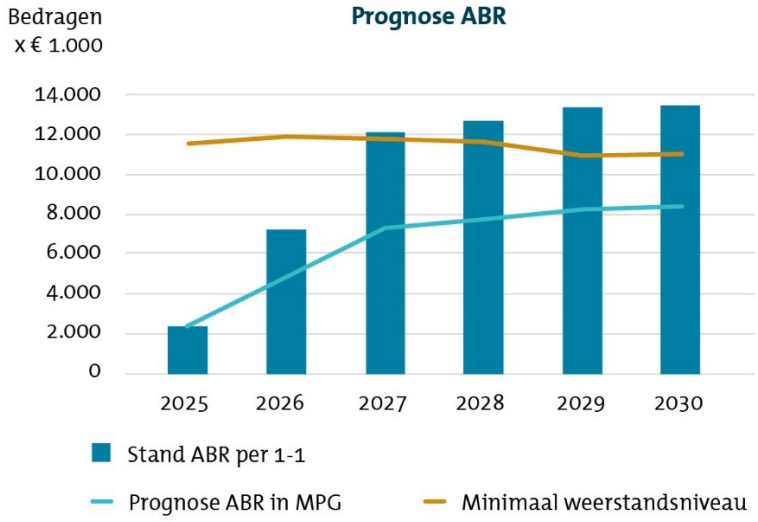
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss wil tot 2040 circa 8.500 extra woningen realiseren om te groeien tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Deze woningbouwopgave wordt deels ingevuld via marktinitiatieven, de gemeente neemt middels actief grondbeleid ook haar verantwoordelijkheid. Daarbij ligt de nadruk op snelle bouw in Amsteleind en op binnenstedelijke verdichting, met name in de Spoorzone. Tevens wordt gezocht naar nieuwe gronden ten behoeve van bedrijventerreinen. Deze ontwikkelingen liggen in lijn met de Omgevingsvisie, die dit jaar door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de dorpen resulteert deze visie vooral in woningbouw in de zogenoemde 'groeikernen'.

Om het actieve grondbeleid ook werkelijk tot uitvoering te kunnen brengen, heeft het grondbedrijf meerdere reserves tot haar beschikking. Deze worden ingezet om de majeure ontwikkelingen financieel te ondersteunen en de daarbij behorende risico's op te vangen.

Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR

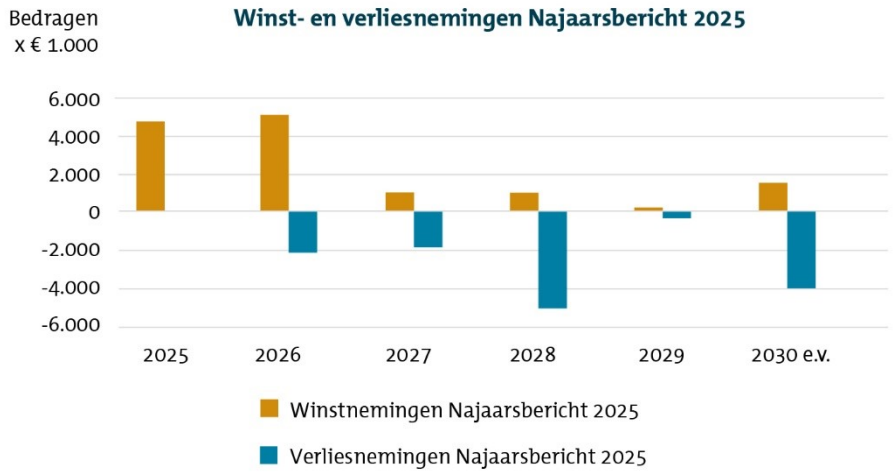
De stand van de ABR is naar verwachting primo 2026 € 7,2 miljoen. Dit wijkt € 2,3 miljoen positief af van de verwachting in het MPG 2025, waarin nog € 4,9 miljoen werd voorzien. Het saldo zal tot en met 2030 verder aangroeien tot € 13,4 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen bedraagt in 2026 € 11,9 miljoen. De ABR zit daarmee in 2026 € 4,7 miljoen onder de stand van het benodigde weerstandsniveau. De gedeeltelijke afdekking en verwerking van dit risico vindt op concernniveau plaats. Vanaf 2027 is de hoogte van de ABR voldoende om de risico's op te vangen. Onderstaande tabel geeft de prognose weer van de ABR:



Het verloop van de ABR wordt bepaald door mutaties. Dit zijn mutaties zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, beheersgronden, IMVA, rente, Vpb, bovenwijkse afdracht en algemene mutaties. De mutaties worden vergeleken met het MPG 2025. In 2025 wordt € 3,7 miljoen toegevoegd aan de ABR als gevolg van resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024. Deze mutatie was bij het opstellen van het MPG niet voorzien. De mutatie op de voorziening te verwachten exploitatieverliezen valt € 9,2 ton voordeliger uit en er is sprake van een verschuiving van verkoop kavels waardoor de afdracht Nota Kostenverhaal € 1,0 ton lager is dan bij het MPG voorzien.

Bijstelling van de voorziening IMVA met € 1,8 miljoen heeft een negatief effect op de hoogte van de ABR. Evenals een winstneming die € 6,5 ton lager is dan bij het MPG voorzien. Tot slot heeft verschuiving van een verkoop beheersgrond naar 2026 tot gevolg dat de ABR eind 2025 lager uitvalt. Per saldo groeit de ABR naar schatting met € 4,8 miljoen in 2025.

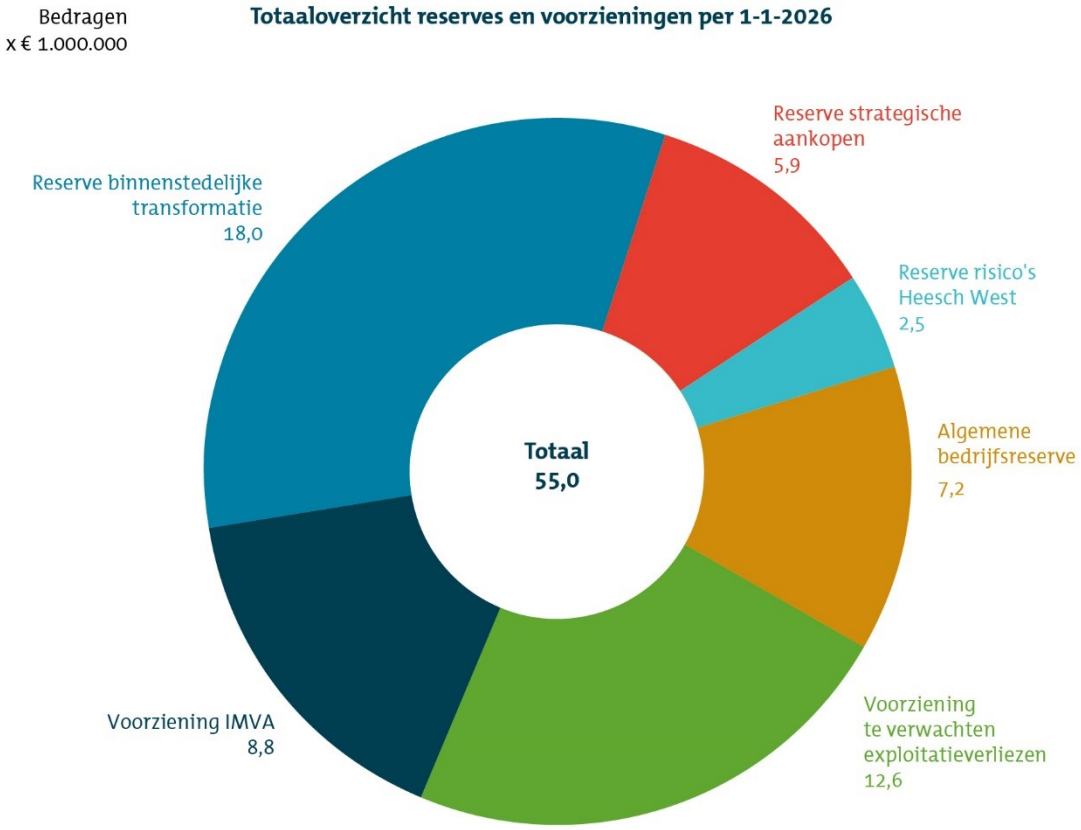
Vanaf 2026 tot en met einde looptijd van de reeds geactiveerde BIE's verwachten we nog netto € 8,6 miljoen aan winst te kunnen nemen. In deze periode wordt € 13,5 miljoen aan verlies genomen. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. Hierna staat een overzicht van het toekomstig verloop:



De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) van de grondexploitaties per 1 juli 2025 is bijna € 5,1 miljoen. Dit is een daling van ruim € 5,7 miljoen ten opzichte 1 januari 2025 en komt met name voort uit verkopen binnen de grondexploitaties Raadhuislaan Noord in Oss en 't Veld in Geffen. De boekwaarde van de beheersgronden, bedrijventerrein Heesch West en de IMVA's maakt van het genoemde cijfer geen onderdeel uit.

Hoofdstuk 7 – Risicobeheer en weerstand

In totaal beheert het Osse grondbedrijf naar verwachting begin 2026 voor circa € 55 miljoen aan reserves en voorzieningen. Reserves worden gebruikt voor onder meer het toevoegen van winsten, het opvangen van verliezen en eventuele overige mutaties. Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Onderdeel van de reserves is het op basis van de Monte Carlo-analyse berekende benodigde weerstandsvermogen van € 11,9 miljoen in 2026. De reserves en het weerstandsvermogen houden nog geen rekening met de activering van de huidige IMVA's oftewel toekomstige grondexploitatiecomplexen.



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 zijn verlieslatend, hoewel dat niet voor alle exploitaties geldt. Daarentegen worden nog steeds de financiële vruchten geplukt van de winstgevende complexen, omdat deze winsten in tegenstelling tot verliezen pas in de loop van de tijd aan de reserves worden toegevoegd. De winsten lopen echter vanaf 2027 aanzienlijk af. De ABR is van een nulstand begin 2024 gestaag aan het groeien en bereikt in 2027 het punt dat de stand boven het minimale weerstandsvermogen uitkomt.

Beslispunten Najaarsbericht Grondbedrijf 2025

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

1. Het Najaarsbericht 2025 vast te stellen en bijbehorende mutaties in de begroting door te voeren;

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

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

2

Inleiding



2. Inleiding

2.1 Inhoud van het Najaarsbericht

Het Najaarsbericht laat zien hoe de actualisatie van grondexploitaties doorwerkt in de financiële positie van het grondbedrijf. We geven inzicht in voorbereidingskredieten (IMVA's), ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf, de risico's en in de verwachtingen voor de lopende projecten. Projectinformatie per exploitatie is opgenomen in vertrouwelijke projectbladen die ter inzage liggen.

Daarnaast verwijzen we naar de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2026–2029. Deze biedt beleidsmatige duiding en wordt, net als het MPG en het Najaarsbericht, vastgesteld door de raad.

2.2 Wat is een grondexploitatie?

Het college informeert de raad twee keer per jaar via het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) en het Najaarsbericht. Deze rapportages zijn onderdeel van de planning- en controlcyclus en richten zich op actieve gemeentelijke grondexploitaties en de stand van zaken van Immateriële Vaste Activa (IMVA's).

Een grondexploitatie is een financieel instrument waarmee we de kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkeling in kaart brengen. Denk aan het bouwrijp maken van gronden, het aanleggen van infrastructuur en het verkopen van kavels. We starten pas een exploitatie als de gemeente (grotendeels) eigenaar is van de gronden. De gemeenteraad activeert deze wanneer er plannen zijn om gronden uit te geven voor bebouwing, bijvoorbeeld voor woningen of bedrijven.

Bij een exploitatie investeren we vaak eerst aanzienlijk, terwijl de opbrengsten pas later volgen; het zogenoemde 'badkuipeffect'. Dit heeft invloed op de financiële positie van het grondbedrijf, waaronder reserves en voorzieningen. Naast gemeentelijke exploitaties ondersteunen we ook particuliere initiatieven die bijdragen aan de woningbouw, maar waarvoor de gemeente geen financiële verantwoordelijkheid draagt.

2.3 Leeswijzer

Het Najaarsbericht bestaat uit drie delen en een aantal bijlagen:

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;
- Hoofdstuk 5 geeft de conclusies en het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst.

Deel 2 (Financiële stand van zaken Algemene Reserve Grondbedrijf)

- Hoofdstuk 6 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).

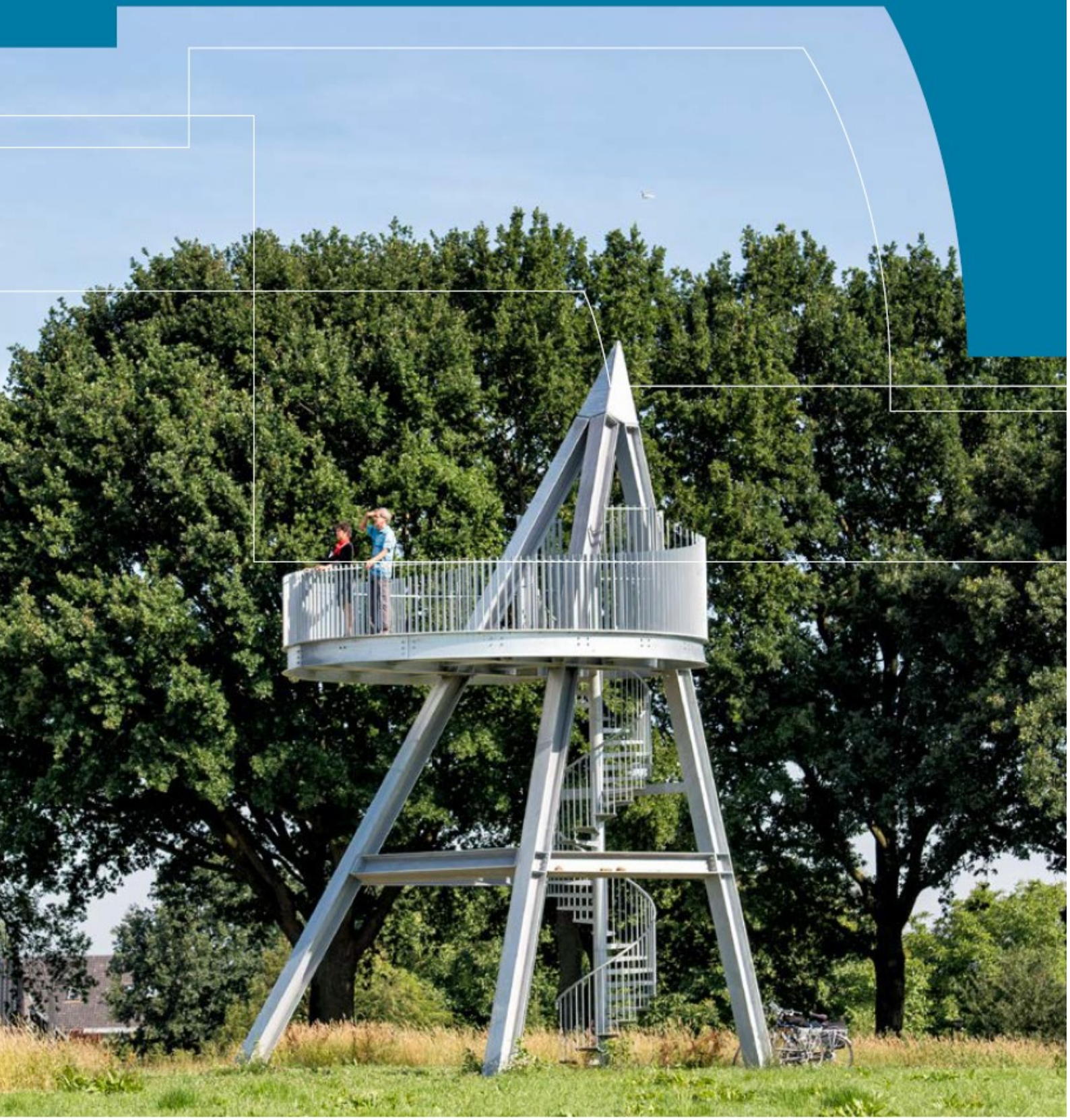
Deel 3 (Financiële stand van zaken reserves en voorzieningen en risicobeheer)

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

Bijlagen

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

3
Parameters



3. Parameters

In dit hoofdstuk worden de parameters toegelicht die gebruikt zijn voor de doorrekening van de portefeuille van het grondbedrijf. Ook wordt aandacht geschonken aan de achtergrond bij deze parameters.

3.1 Toelichting parameters

Actualisatie van grondexploitaties in het Najaarsbericht
Bij elk Najaarsbericht actualiseren we alle gemeentelijke grondexploitaties. We doen dit op basis van de werkelijke kosten en opbrengsten in de eerste helft van het jaar, aangevuld met een inschatting voor de rest van het jaar en de resterende looptijd. Daarnaast verwerken we wijzigingen in plannen en eventuele onverwachte financiële ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst.

Omdat toekomstige kosten en opbrengsten verspreid zijn over meerdere jaren, houden we rekening met prijsontwikkelingen. We passen hiervoor een index toe op alle bedragen vanaf het jaar na de actualisatie. Zo rekenen we alles door naar het huidige prijsniveau en gebruiken we vaste parameters om de bedragen door te vertalen naar het moment waarop de kosten of opbrengsten daadwerkelijk plaatsvinden.

Als er specifieke afspraken zijn gemaakt - bijvoorbeeld over de uitvoering van werkzaamheden of de grondprijs - dan kunnen we in de exploitatie gemotiveerd afwijken van de standaardparameters. In alle andere gevallen gebruiken we de generieke parameters zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Bijbehorend beslispunt:

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

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

Verdisconteringspercentage
Dit percentage is niet gewijzigd ten opzichte van het MPG 2025. De Commissie BBV stelt dit vast en houdt het al meerdere jaren op 2,00%. We gebruiken het verdisconteringspercentage om de netto contante waarde van toekomstige geldstromen te berekenen.

Rente
De interne rekenrente voor 2026 is gewijzigd naar 1,1%, dit was 1,9%. Andere jaren blijven ongewijzigd. De interne rekenrente is gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille.

Kostenstijging
We zien geen reden om de percentages bij te stellen ten opzichte van het laatst vastgestelde MPG. De kostenraming binnen grondexploitaties is vooral gebaseerd op plankosten en kosten GWW (grond-, weg- en waterbouw).

Opbrengstenstijging
De opbrengststijging in 2025 is nihil, omdat per 1 juli van dit jaar de nieuwe (verhoogde) grondprijzen zijn verwerkt. Deze zijn geldend tot en met 30 juni 2026. Daarna worden de nieuwe prijzen ingevoerd in elke exploitatie op basis van de nieuwe grondprijzenbrief. De exploitaties zijn dus in het eerste jaar altijd gebaseerd op de recentste prijzen, die mogelijk kunnen afwijken van de generieke opbrengststijging in het eerste jaar. Voor opvolgende jaren geldt sowieso wel het generieke cijfer.

3.2 Verantwoording en vergelijking

De gehanteerde percentages voor kosten- en opbrengstenstijgingen zijn gebaseerd op een ongewogen gemiddelde van de bandbreedtes zoals opgenomen in het Meerjarenprogramma Grondbeleid (MPG) 2025. Voor de jaren 2025 tot en met 2028 (en verder) blijven we vasthouden aan de eerder vastgestelde parameters voor kostenstijgingen. Voor opbrengsten hanteren we de ramingen vanaf 2026.

Op dit moment zijn er geen signalen vanuit relevante organisaties of informatiebronnen die aanleiding geven om deze percentages te herzien en waarmee we de schattingsonzekerheid verkleinen.

4

Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen



4. Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

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

4.1 Algemeen

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

- **BIE:** Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties of zogenaamde complexen. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen/activeren van een BIE. Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd;
- **IMVA:** Immateriële Vaste Activa. Dit zijn projecten waarbij het nog niet vaststaat of het project in de toekomst een Bouwgrond In Exploitatie (BIE) wordt. De kosten die gemaakt worden betreffen plankosten, onderzoekskosten, kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp enz. De raad besluit tot het openen van een IMVA. Wordt het uiteindelijk geen exploitatie, dan wordt de IMVA afgeboekt;
- **MVA:** Materiële Vaste Activa zijn gronden en/of gebouwen met een vaste bestemming, die nog niet in een transformatieproces zitten. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die vanuit strategisch oogpunt zijn aangekocht en een balanswaarde vertegenwoordigen, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een grondexploitatie heeft plaatsgevonden. Een MVA kan vallen onder de beheersgronden, maar dat hoeft niet zo te zijn.

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

4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)

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

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

4.3 Afsluitingen en activeringen

Op het moment van schrijven van het Najaarsbericht zijn in 2025 geen nieuwe grondexploitaties geopend. Het voornemen is om de exploitatie Amsteleind Noord eind 2025 vast te laten stellen, tegelijk met het omgevingsplan. Omdat dit plaatsvindt ná de besluitvorming over voorliggend document, is deze grondexploitatie niet meegenomen in het totaalaantal van 23 BIE's en de daarbij horende getallen van verslaglegging.

Naar verwachting wordt bij het vaststellen van de jaarrekening 2025 voorgesteld om 7 grondexploitaties over te hevelen naar restantcomplexen. Voor deze exploitaties moeten nog een beperkt aantal kosten of reserveringen worden aangehouden. Omdat het geactiveerd houden van deze exploitaties relatief veel werk kost in relatie tot de verslaglegging en een vertekend beeld opleveren qua actualiteit, wordt bij het vaststellen van het MPG de overheveling van deze gelden naar het restantcomplex voorgelegd. Het betreft de volgende exploitaties:

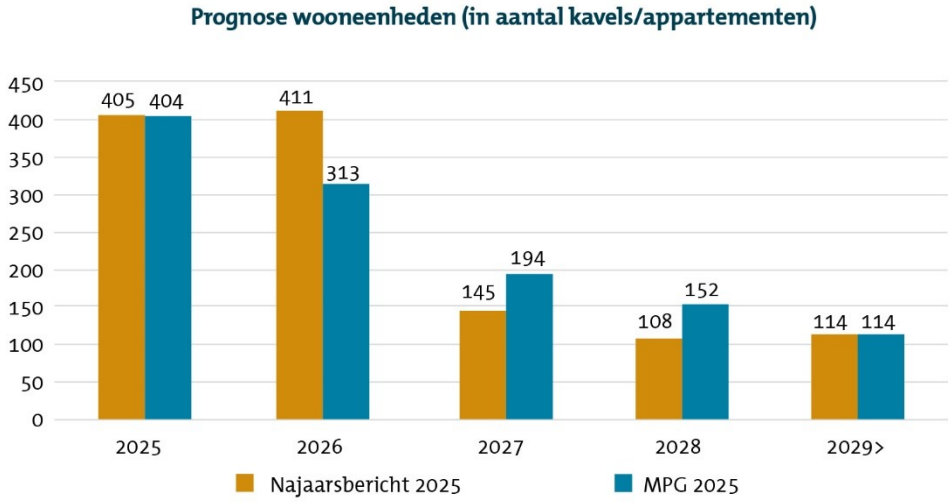
- Berghem - Piekenhoef
- Berghem - Centrumplan
- Geffen - Den Herd
- Lith - Centrumplan
- Oss - Crematorium
- Oss - Horzak Noord
- Oss - Vorstengrafdonk

De toekomstige grondexploitaties c.q. huidige IMVA's zijn nog niet in het overzicht opgenomen.

4.4 Woningbouw

Voor 2026 wordt een totale uitgifte van 411 wooneenheden verwacht exclusief IMVA's. Dit is aanzienlijk meer dan bij het MPG 2025 werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfasering waarbij verkopen voornamelijk naar voren zijn gehaald. De grondexploitatie Sportvelden Macharen en Stationskwartier Ravenstein zorgen met name voor een gewijzigde fasering van de uitgifte. In Macharen is de uitgifte wat vertraagd als gevolg van de stroomaansluitingen, maar in Ravenstein is een groot deel van de uitgifte naar voren gehaald. Waar namelijk bij het MPG nog de verwachting was om in 2026 41 wooneenheden binnen het Stationskwartier uit te geven, is inmiddels de verwachting dat dit er ruim 130 zullen worden. In totaal worden nog 1.183 wooneenheden voorzien in de huidige exploitaties.

In onderstaande grafiek is de vergelijking tussen voorliggend Najaarsbericht en het MPG 2025 zichtbaar. Ook is het onderscheid in de verschillende categorieën zichtbaar. 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 grafiek en tabel zijn opgenomen.



Categorieen	2025	2026	2027	2028	2029 >
Koop particulier	23	30	8	3	20
Koop projectmatig	146	220	97	105	94
Sociale huur	184	122	10	0	0
Vrije sector huur	52	39	30	0	0
	405	**411**	**145**	**108**	**114**

4.5 Bedrijventerreinen

Met betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk gepland voor 2026. Voor de toekomstige uitgifte van bedrijfskavels wordt momenteel gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor bedrijventerreinen in de gemeente Oss.

4.6 Gemeenschappelijke regeling

De gemeente Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss participeren in de grondexploitatie Heesch West (regionaal bedrijventerrein). Hiervoor is een gemeenschappelijke regeling (GR) aangegaan in 2014. Dit is dus geen gemeentelijke grondexploitatie. Samen met de provincie Noord-Brabant is een masterplan opgesteld voor dit bedrijventerrein dat uiteindelijk 80 hectare kan worden. Er zal een gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden. In de eerste fase wordt 50 hectare ontwikkeld en in de tweede fase de overige 30 hectare. De bestemmingsplannen zijn begin 2022 vastgesteld door de gemeenteraden. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West bij de Raad van State wordt de uitvoering enorm vertraagd. Begin dit jaar hebben de gemeenteraden herstelbesluiten genomen. Een herstelbesluit houdt in dat een plan wordt aangepast of gecorrigeerd voordat de Raad van State er een definitief oordeel over velt. Het herstelbesluit vindt plaats in perspectief van de lopende beroepsprocedure en zal daarom ook mee worden genomen tijdens de zitting. Behandeling van de beroepsprocedure zal naar verwachting rond de jaarwisseling plaatsvinden.

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

4.7 IMVA's

Binnen onze gemeente kennen we diverse zogenaamde IMVA's (kosten voor immateriële vaste activa c.q. voorbereidingskredieten voor toekomstige exploitaties) die naar verwachting in de toekomst leiden tot een grondexploitatie. Binnen het grondbedrijf werken we op het moment van schrijven van dit Najaarsbericht aan vijf projecten met de status IMVA. Deze plannen staan hieronder weergegeven. Het gaat hierbij om zogenoemde zachte plannen waarover de raad nog een activeringsbesluit moet nemen. Onder voorbehoud is de verwachting dat de grondexploitatie Amsteleind-Noord in 2025 wordt geopend en de overige 4 IMVA's in 2026 met eventueel uitloop naar 2027.

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

De IMVA-projecten hebben invloed op het aantal bouwkavels/wooneenheden vanaf 2025. Bijvoorbeeld voor Amsteleind Noord en Zuid tezamen worden in totaal 3.000 wooneenheden verwacht. Raadhuislaan Zuid voorziet circa 500 wooneenheden. In bijlage I paragraaf 1.1 staat hierover meer informatie.

4.8 Wijziging voorbereidingskredieten

In onderstaande tabel is te zien wat het totale voorbereidingskrediet is voor de IMVA's per 1 januari 2025 en welke kosten (boekwaarde) tot en met die periode zijn gemaakt. Vervolgens valt terug te zien welke boekingen hebben plaatsvonden (mutaties) in de periode tot en met 30 juni en wat vervolgens de stand van de boekwaarde was per 1 juli 2025. Daarmee is het restantbudget voor de betreffende IMVA zichtbaar in de kolom restantkrediet. De boekwaarde per 1-7-2025 dient lager te zijn dan het totaalkrediet uit de eerste kolom. Zo niet, dan leidt dit tot een eventueel tekort. Dit is het geval bij Amsteleind Noord.

Voor zowel Amsteleind Noord als Amsteleind Zuid is in april 2025 aanvullend krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad voor engineering van de ontsluitingsroute Amsteleind. Ruim € 1,8 miljoen wordt gedekt vanuit de bedrijfsreserve grondbedrijf door het ophogen van de betreffende voorbereidingskredieten. De verwerking hiervan is zichtbaar in onderstaande tabel.

IMVA	Totaal krediet per 1-1-25	Boekwaarde 1-1-2025	Mutaties 2025 t/m 30-6-2025	Boekwaarde 1-7-2025	Restantkrediet	Ophoging krediet 2025	Totaal krediet per 1-7-2025	Planning activering
81160 Ravenstein - Vidi Reo	49.028	33.183	330	33.513	15.515		49.028	2026
80460 Oss - Raadhuislaan Zuid	983.949	751.196	121.223	872.419	111.530		983.949	2026
80540 Oss - Amsteleind Noord	2.050.335	2.050.335	361.051	2.411.386	361.051-	724.000	2.774.335	2025
80560 Oss - Amsteleind Zuid	3.839.966	2.639.966	619.998	3.259.964	580.002	1.086.000	4.925.966	2026
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella	95.568	65.568	7.426	72.994	22.574		95.568	2026
Totaal	**7.018.846**	**5.540.248**	**1.110.027**	**6.650.275**	**368.571**	**1.810.000**	**8.828.846**	

De bestaande boekwaarde per 1 juli in combinatie met het eventuele restantkrediet en/of de eventuele ophoging geven de totaal beschikbare financiën per 1 juli van het jaar 2025 aan.

Het totale voorbereidingskrediet was circa € 7,0 miljoen voor begin 2025. Na ophoging van de voorbereidingskredieten van Amsteleind Noord en Zuid komt het totale voorbereidingskrediet uit op ruim € 8,8 miljoen. De voorbereidingskredieten lopen daarna (jaaroverstijgend) door tot de verwachte opening van de grondexploitatie. De inschatting van die jaartallen is tevens zichtbaar in de tabel.

Mogelijk zal een deel van de bovenstaande voorbereidingskosten terugvloeien in de ABR bij het activeren van de grondexploitaties in het geval van een positieve eindwaarde óf in het geval van een negatieve eindwaarde die het totale voorbereidingskrediet niet overschrijdt. Dit is echter niet het geval bij negatieve exploitaties. Als hier sprake van is, dan wordt een aanvullende verliesvoorziening getroffen ten laste van de ABR, zoals nader wordt toegelicht onder paragraaf 7.6.

In het najaar van 2025 verwachten we een nieuwe IMVA Woningbouw Kapelstraat te Megen middels separate besluitvorming voor te leggen. Deze IMVA is daarom nog niet in de tabel opgenomen en zal zichtbaar zijn in het MPG 2026.

5

Grondbedrijf naar de toekomst



5. Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om dit te realiseren worden tot 2040 circa 8.500 extra woningen in de stad toegevoegd. Deze opgave wordt deels ingevuld door initiatieven uit de markt, maar een significant deel wordt ook in de gemeentelijke projecten gerealiseerd. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig voor het actuele woningtekort. Komend jaar wordt de start bouw binnen Amsteleind verwacht. Binnen Euterpepark wordt de visie en (mogelijke) inzet vanuit de gemeente herijkt. Vanuit het Osse grondbedrijf wordt mede beoordeeld op welke vlakken actief locaties aangekocht en tot ontwikkeling worden gebracht. Om hier goede invulling aan te geven, wordt de komende periode gewerkt aan het opstellen en actualiseren van het afdelingsplan Vastgoedontwikkeling. In dit plan wordt aangegeven waar de komende jaren de focus ligt, hoe er met het bestaand gemeentebezit wordt omgegaan en hoe er tot afwegingen en projecten wordt gekomen en hoe hiervoor tot een afgewogen formatieaanvraag wordt gekomen.

5.1 Omgevingsvisie

Dit jaar is de (eerste) Omgevingsvisie voor Oss vastgesteld[1]. Hierin wordt een toekomstbeeld gedeeld waarin de gemeente inzet op duurzame groei, leefbare wijken en een sterke verbinding tussen stad en buitengebied. Ook Ruimtelijke kwaliteit (meer groen, inzet op klimaatadaptatie en energiezuinige bouw) en de focus op betaalbare woningen en gemengde woonmilieus - waar het ook in de toekomst goed wonen is - zijn kernwaarden in de Omgevingsvisie.

Er vindt een grote uitbreiding plaats aan de westzijde van Oss (Amsteleind). Voor de overige woningaantallen wordt ingezet op een duurzame binnenstedelijke toevoeging met focus op stedelijke ontwikkeling. Dit betekent een forse inbreidingsopgave voor de bestaande stad, waarbij met name naar ontwikkelingen in het centrum en de spoorzone wordt gezocht. Het toevoegen van deze aantallen woningen is geen op zichzelf staand proces, om dit mogelijk te maken zijn ook aanpassingen in het voorzieningenniveau en de ontsluitingsmogelijkheden nodig. Per gebied/project wordt deze vraag in beeld gebracht. Wanneer de markt bepaalde ontwikkelingen niet oppakt, maar deze wel belangrijk zijn voor een toekomstbestendige wijk, wordt actieve aankoop van gronden of panden en de financiële en juridische ontwikkeling door het grondbedrijf ingezet. Om het afwegingskader hierin nog beter vorm te geven, wordt binnen de gemeente onderzocht of een hoogbouwvisie en een zogeheten plintenstrategie hieraan bij kunnen dragen.

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. Nieuwbouwontwikkelingen in de dorpen zullen zich met name richten op de groeikernen.

5.2 Landelijke ontwikkelingen

Landelijk blijkt dat de vraag naar woningen onverminderd hoog blijft. De druk op de woningmarkt blijft hoog[2]. Landelijk worden als grootste knelpunten een gebrek aan bouwlocaties, stijgende bouwkosten, krapte in personeel en langdurige procedures gezien. Om hier een oplossing voor te vinden, is het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) opgericht. Dit programma heeft tot doel de woningbouw in Nederland te versnellen, vereenvoudigen en betaalbaarder te maken. In juli dit jaar heeft de minister (Mona Keijzer) het eindrapport ontvangen[3]. Het demissionaire kabinet zal naar verwachting in het najaar hierop reageren en in deze reactie waarschijnlijk de meeste aanbevelingen oppakken.

Naast de ontwikkelingen in Den Haag, is ook netcongestie een landelijk risico. Netcongestie belemmert woningbouw doordat het elektriciteitsnet overbelast is, waardoor nieuwe woningen niet tijdig kunnen worden aangesloten. Dit kan leiden tot vertragingen, hogere kosten en beperkingen in het toepassen van duurzame technieken zoals warmtepompen en zonnepanelen. Ook in Oss speelt deze problematiek, bij een aantal projecten is niet voldoende uitbreidingscapaciteit op het net aanwezig. Hierdoor loopt de uitvoering van het project vertraging op. Recent is er een projectleider Netcongestie aangesteld. Vanuit deze functie wordt de volledige problematiek rondom netcongestie voor Oss in beeld gebracht en zullen oplossingen worden gezocht.

[1] https://www.oss.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/Omgevingswet/Omgevingsvisie.htm
[2] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/10/landelijk-monitor-voortgang-woningbouw-voorjaar-2025
[3] https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/07/10/minister-keijzer-ontvangt-eindrapport-stoer-elke-schakel-in-beeld-om-sneller-meer-en-betaalbaarder-te-bouwen

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 hierboven benoemde 8.500 toe te voegen woningen zullen in programma aansluiten bij de vastgestelde Woonagenda[4]. De projecten van het grondbedrijf realiseren ongeveer de helft van de toe te voegen woningen, de overige woningen komen tot stand in zogenoemde faciliterende projecten.

Naast locaties voor woningbouw, is er ook ruimte voor economie nodig. Op dit moment heeft de gemeente vrijwel geen uitgeefbare kavels op voorraad. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit naar nieuwe/aanvullende locaties. Voor het grondbedrijf betekent dit dat in het proces ook de afweging gemaakt gaat worden of dit tot de inzet van actieve grondpolitiek gaat leiden. In dat geval worden gronden aangekocht, wordt de ontwikkeling begeleid en vind vervolgens uitgifte plaats.

Daarnaast worden ook mogelijkheden onderzocht om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Hoewel het niet de verwachting is dat dit veel extra uitgeefbare meters oplevert, kan mogelijk wel de interne verdeling op het bedrijventerrein zorgen voor betere uitbreidings- en groeimogelijkheden van zittende bedrijven. In samenwerking met twee andere gemeenten krijgt het project Heesch-West vorm binnen een gemeenschappelijke regeling. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West bij de Raad van State wordt de uitvoering enorm vertraagd. Begin dit jaar hebben de gemeenteraden herstelbesluiten genomen. Het herstelbesluit vindt plaats in perspectief van de lopende beroepsprocedure en zal daarom ook mee worden genomen tijdens de zitting. Behandeling van de beroepsprocedure zal naar verwachting rond de jaarwisseling plaatsvinden. Naar verwachting zullen de eerste kavels nog niet in 2026 worden verkocht.

5.4 Actieve 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 uitgeeft 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[5] 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, (anterieure) overeenkomsten, samenwerkingsconstructies, erfpacht, uitgifte, kostenverhaal.

5.5 Reserves

Om deze majeure ontwikkelingen ook financieel te kunnen waarborgen en de daarbij behorende risico's op te kunnen vangen, wordt er een financieel beleid gevoerd dat wordt ondersteund met bestemmingsreserves. Deze worden verder toegelicht in de nota Reserves.

Voor het grondbedrijf zijn enkele specifieke reserves van belang:

- Algemene bedrijfsreserve (ABR);
- Reserve strategische aankopen;
- Reserve binnenstedelijke transformaties;

5.6 Portefeuille grondbedrijf

De huidige plannen in het grondbedrijf geven ruimte voor circa 4.500 woningen (inclusief IMVA's), met een doorkijk tot circa 2040. Naast de reeds 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 Wonen, bepaald voor welke kernen er de komende jaren nog locaties gevonden moeten worden welke tot een woningbouwontwikkeling kunnen leiden.

[4] In deze woonagenda wordt onder andere de verdeling van woningen over verschillende categorieën vastgelegd: standaard is dit minimaal 30% sociale huur, minimaal 10% middeldure huur (tot actuele liberalisatiegrens), minimaal 30% koopsector tot de actuele betaalbaarheidsgrens, 30% vrije koopwoningen. https://www.oss.nl/inwoners/Actueel-2/plannen-en-projecten/Woonagenda-2025-2027.htm

[5] Een PPS-constructie (Publiek Private Samenwerking) is een samenwerking tussen de gemeente en private partijen, waarbij beide bijdragen aan de ontwikkeling van een gebied.

5.7 Beleidsstukken Grondbedrijf

Het Grondbedrijf heeft enkele belangrijke financiële beleidsstukken om te sturen op de eigen grondexploitaties en gronduitgiftes: De Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijsbeleid. In de Nota Grondbeleid wordt weergegeven dat het grondbeleid een middel is om Oss te ondersteunen bij de ambitie om woningen te realiseren en de economie en het voorzieningenniveau te verstevigen. Daarnaast wordt gezorgd voor het rechtvaardig verdelen van kosten en baten tussen gemeente en grondeigenaren en het transparant maken en beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Nota Grondprijsbeleid is vastgelegd hoe de gemeente de grondprijzen bepaalt die binnen en buiten het grondbedrijf worden gehanteerd. Jaarlijks wordt dit vertaald naar een zogenaamde Grondprijzenbrief met daarin onder meer de kavelprijzen voor grondexploitaties.

Het huidige Grondprijsbeleid loopt eind dit jaar af. Komende periode wordt gewerkt aan het herijken van deze nota. Naast deze twee nota's is er ook de nota Kostenverhaal. Ook deze nota geeft financiële kaders en legt uit hoe de gemeente kosten voor bijvoorbeeld wegen, groen en riolering doorberekent aan projectontwikkelaars bij nieuwe bouwplannen. De kosten welke in de nota kostenverhaal worden benoemd worden ook doorgelegd naar de gemeente als het een eigen grondexploitatie betreft. Zo betaalt iedereen eerlijk mee aan de aanleg van nieuwe voorzieningen.

De nota Verkoop en verhuur van groen- en reststroken tenslotte geeft kaders voor de verhuur en verkoop van kleinere stukjes grond zoals stroken gras of snippergroen naast hun tuin. Deze kaders moeten zo helder zijn, dat deze voor iedereen navolgbaar zijn en ervoor zorgen dat ongebruikte grond door bewoners gebruikt kan worden en ook blijft passen in de omgeving. Het huidige beleid is verouderd, komende jaar wordt ook hier een actualisatie gemaakt.

6

Stand van zaken grondbedrijf en ABR

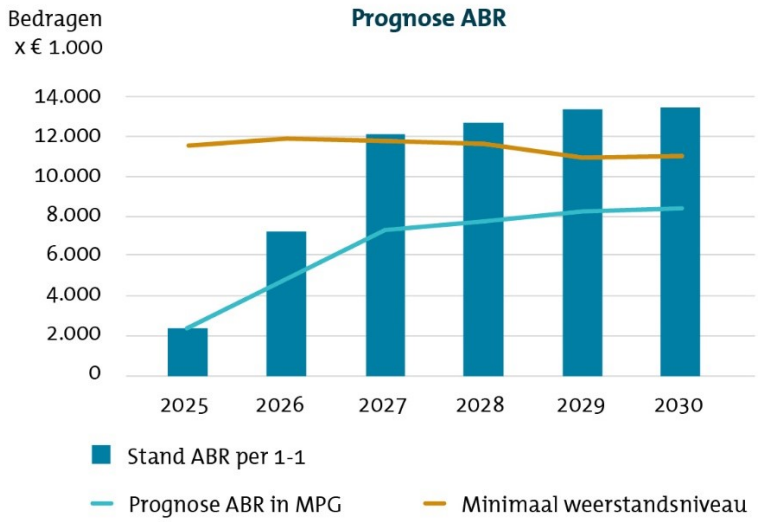


6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR

In dit hoofdstuk geven we de ramingen weer van het Najaarsbericht 2025 (als onderdeel van de programmabegroting 2026-2029) en vergelijken we deze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het MPG 2025 (als onderdeel van de jaarrekening 2024).

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 bij voorliggend Najaarsbericht. Rekening houdende met de geschatte mutaties in 2025, bedraagt de ABR per 1 januari 2026 naar verwachting € 7,2 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk verder naar € 13,4 miljoen in 2030. De oranje lijn stippellijn betreft het minimaal vereiste weerstandsvermogen van de ABR. Dit bedrag van € 11,9 miljoen hebben we minimaal nodig om alle risico's per 2026 af te dekken. Bij het MPG 2025 was het benodigde weerstandsvermogen voor 2026 nog ingeschat op € 8,5 miljoen. Dit bedrag is behoorlijk gestegen ten opzichte van het MPG 2025 vanwege extra gesignaleerde risico's bij de grondexploitatie Talentencampus. In paragraaf 7.3 wordt hier nader op ingegaan.



Op 1 januari 2026 bedraagt naar verwachting de stand van de ABR zoals vermeld € 7,2 miljoen. Dit is € 2,3 miljoen hoger dan werd geschat bij het MPG 2025. Dit verschil wordt voornamelijk verklaard door resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024, waarbij is besloten tot een storing van € 3,7 miljoen ten gunste van de ABR.

Wanneer het benodigde weerstandsvermogen in 2026 van € 11,9 miljoen zuiver wordt afgezet tegen de ABR (€ 7,2 miljoen), dan is er sprake van een fictief tekort van € 4,7 miljoen. Dit is ook zichtbaar in bovenstaande grafiek. Omdat echter op concernniveau alle gemeentelijke risico's in beeld worden gebracht en het uitgangspunt is dat deze zich nooit in volle omvang voordoen, wordt de risicoafdekking als afdoende beschouwd. In de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing vindt u hierover meer informatie.

6.2 Mutaties ABR

In onderstaande tabel zijn de mutaties zichtbaar die betrekking hebben op de ABR in 2025. De stand van de ABR was per 1 januari 2025 € 2,4 miljoen en loopt op tot € 7,2 miljoen einde jaar. Dit zijn mutaties zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, beheersgronden, IMVA, rente, Vpb, bovenwijkse afdracht en algemene mutaties.

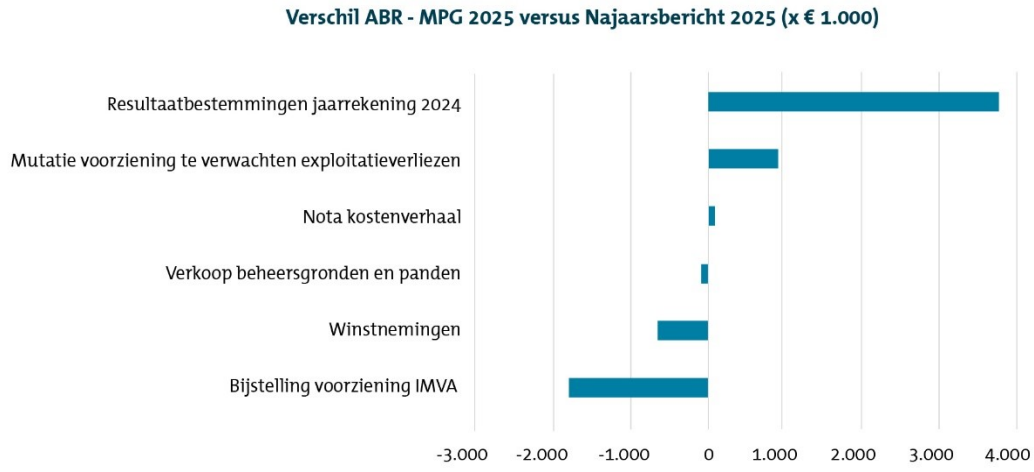
Beginstand ABR 1-1-2025	**2.375.127**
Winstnemingen	4.689.888
Woningbouw	4.635.687
Herstructurering	0
Industrie	54.201
Voorzieningen	-2.372.263
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	916.335
Voorbereidingskredieten (IMVA)	-3.288.599
Stortingen	4.198.500
Verkopen (beheersgronden)	403.000
Resultaatbestemmingen Jaarrekening 2024	3.795.500
Rente, Vpb & afdracht bovenwijks	-1.728.184
Rente (ABR)	26.126
Rentekosten grondaankoop Het Brand	-147.123
Vpb	0
Waarvan afdracht Bovenwijks	-850.159
Waarvan afdracht Netwerkvoorzieningen	-757.028
Som mutaties	**4.787.940**
Eindstand ABR 13-12-2025	**7.163.067**

Vertrouwelijk ter inzage ligt de reservestaat (Verloop reserves en voorzieningen) waarop het verloop van de ABR is weergegeven voor het lopende jaar, maar waar ook een inschatting is gemaakt voor 2026 en verder. Zoals in dit gehele document berust de tweede helft van 2025 op een inschatting omdat op moment van schrijven het jaar 2025 nog niet is afgerond. In de paragraaf hierna wordt het verschil verklaard tussen de huidige inschatting en die van het MPG 2025.

Belangrijke opmerking hierbij is wederom dat de nog niet in het besluitvormingsproces verkerende IMVA's geen onderdeel uitmaken van de ABR, omdat hiervoor nog geen activeringsbesluit heeft plaatsgevonden. Om deze reden grijpen de IMVA's nog niet in op de stand van de reserve alsook het weerstandsvermogen (hoofdstuk 7). Afhankelijk van de verwachte winst of verlies en bijbehorende risico's van deze IMVA's kan dit een aanmerkelijke invloed hebben.

6.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG

De ABR is per 1 januari 2026 naar verwachting € 2,3 miljoen hoger dan de prognose in het MPG 2025. In onderstaande afbeelding zijn de verschillen zichtbaar met daarna een tekstuele toelichting. Het betreft hier dus de mutaties in 2025, waarbij de voordelen de nadelen dus met € 2,3 miljoen overstijgen, die de verwachte beginstand van 2026 bepalen. Na de tabel volgt per onderdeel een omschrijving.



Voordelige effecten

Resultaatbestemming jaarrekening 2024 (€ 3,8 miljoen voordelig)
De jaarrekening 2024 van de gemeente Oss is met een positief resultaat afgerond. Na integrale afweging is besloten om bij resultaatbestemming € 3,7 miljoen in te zetten voor het aanvullen van de ABR.
Het is wenselijk dat de ABR meegroeit om ook de risico's van de toekomstige projecten (IMVA's) af te kunnen dekken, zodat onverwachte situaties kunnen worden opgevangen. Daarnaast is er voor bijna € 1,0 ton aan rentebaten van reeds ontvangen subsidies (WBI en SPUK Wokt) voor Stationskwartier Ravenstein en Raadhuislaan Zuid via resultaatbestemming bij de jaarrekening toegevoegd aan de ABR.

Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 9,2 ton voordelig)
Deze verliesvoorziening is ter dekking van het totaal aan uitstaande negatieve exploitaties. Zodra deze worden afgesloten, wordt dit bedrag verrekend met de ABR. Het verschil wordt voornamelijk verklaard door de grondexploitaties Centrumplan Lith, Hooghuis Ravenstein en Stationskwartier Ravenstein. Voor een nadere toelichting geven de projectbladen meer inzicht.

Nota Kostenverhaal (€ 1,0 ton voordelig)
Op basis van de huidige inschatting worden er in 2025 minder kavels verkocht dan waarvan werd uitgegaan bij het MPG. Dit heeft als gevolg dat er minder afgedragen is op basis van de Nota kostenverhaal vanuit de grondexploitaties aan de reserve bovenwijkse voorzieningen en de reserve verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving. In de praktijk betreffen dit overigens voor het overgrote deel verschuivingen in uitgifte, waarmee het in feite een uitstel van kostenverhaalskosten is.

Nadelige effecten
Verkoop beheersgronden en panden (€ 0,8 ton nadelig)
Dit betreft de verkoop van grond zonder boekwaarde zoals restgroen en pachtinkomsten (bijvoorbeeld over weilanden). Conform het beleid wordt de betrokken verkoopsom, minus de eventuele boekwaarde, aan de ABR toegevoegd. In dit geval schuift de verkoop één jaar op waardoor dit geen nadeel betreft, maar de inkomst in 2026 valt.

Winstnemingen (€ 6,5 ton nadelig)
Het verschil komt voort uit lagere winstneming van € 9,5 ton bij Industrie. Dit betreft echter een verschuiving van de winstneming naar 2026. Winstneming bij woningbouw is daarentegen € 3,0 ton hoger dan bij het MPG ingeschat en komt voornamelijk door een herfasering van de uitgifte en aanbestedingsvoordelen.

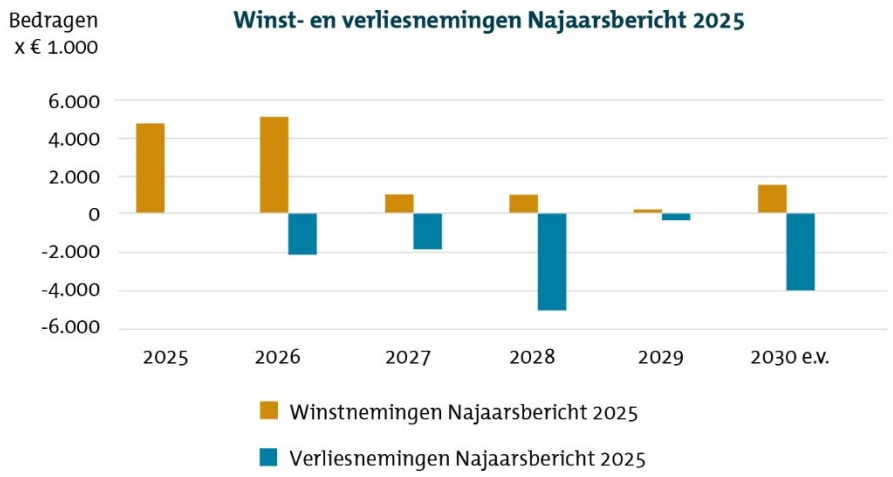
Bijstelling voorziening IMVA (€ 1,8 miljoen nadelig)
Vanuit deze voorziening worden de kosten van mogelijke nieuwe grondexploitaties (IMVA's) betaald die nog niet geactiveerd zijn. Als deze plannen de status BIE krijgen, dan worden de kosten ingebracht in de nieuwe grondexploitatie. Het nadeel komt voort uit de aanvraag voor een aanvullend krediet van € 1,8 miljoen voor engineering van de ontsluitingsroute Amsteleind.

6.4 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen
In 2026 wordt ruim € 5 miljoen aan winst uit de actieve grondcomplexen verwacht en toegevoegd aan de ABR. In de jaren daarna wordt nog € 3,6 miljoen aan te onttrekken winsten verwacht. Het zwaartepunt zit dus in 2026, maar daarna lopen de winsten terug. Dit heeft te maken met afronding van diverse projecten, maar ook het algemene beeld dat de grondexploitaties steeds meer financieel onder druk komen te staan. De grootste bijdrage aan winstnemingen wordt nog geleverd vanuit de projecten 't Veld Geffen, Oijense Zij Noord en Liesdaal Maren-Kessel.

Verliesneming
Vanaf 2026 verwachten we nog netto € 13,5 miljoen aan verlies te moeten nemen. In 2028 wordt het grootste verlies voorzien, dan worden de grondexploitaties Talentencampus en Raadhuislaan Noord afgesloten. Omdat op de verliezen vooruit wordt gelopen, er is bij activering van de betreffende grondexploitaties reeds een verliesvoorziening getroffen. Hierdoor zal dit niet (nogmaals) negatief ingrijpen op de stand van de ABR.

Overzicht
De volgende grafiek geeft een overzicht van de winst- en verliesnemingen binnen de grondexploitaties (BIE's) in miljoenen euro's vanaf 2025. Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR. Onderstaande gegevens zijn zonder de IMVA's. In de bijlage 1.4 is een compleet overzicht te vinden van alle geprognosticeerde winsten en verliezen.



6.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde
De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) van de grondexploitaties per 1 juli 2025 is bijna € 5,1 miljoen. Dit is een daling van ruim € 5,7 miljoen ten opzichte 1 januari 2025 en komt met name voort uit verkopen binnen de grondexploitaties van Raadhuislaan Noord en 't Veld in Geffen.

De boekwaarde van de beheersgronden, bedrijventerrein Heesch West en de IMVA's maakt van het genoemde cijfer geen onderdeel uit, omdat dit voor de begroting niet voldoende nauwkeurig ingeschat kan worden. Wel wordt de boekwaarde hiervan bij het volgende MPG 2026 behorend bij de jaarrekening 2025 opgenomen.

6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)
Vennootschapsbelasting (Vpb) wordt geheven over de winst die een onderneming maakt. Het Osse grondbedrijf wordt sinds 2016 aangemerkt als onderneming en is daarmee in dit kader belastingplichtig. Welk bedrag de gemeente in 2025 moet betalen is nog niet bekend en derhalve in de begroting als nihil opgenomen. Het bedrag wordt uiteraard wel verwerkt in het MPG 2026 bij jaarrekening 2025.

7

Reserves en risicobeheer



7. Risicobeheer en weerstand

7.1 Risicobeheer

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

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

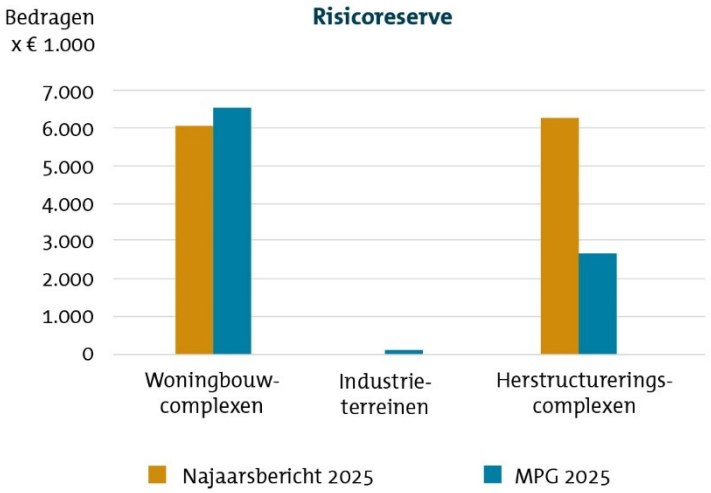
Naast het waar mogelijk afdekken van risico's geeft het risicobeheer ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden of juist niet. In de ABR worden namelijk winsten uit de grondexploitaties gestort, maar daaruit wordt ook de voorziening voor verliezen gevoed. Het bedrag aan risico's dient bij voorkeur altijd afgedekt te kunnen worden binnen de ABR. Omdat over 2025 de stand van de ABR ontoereikend is in relatie tot de totaalsom aan risico's, kunnen de overige reserves binnen en buiten het grondbedrijf in beschouwing worden genomen als eventuele dekking. De verwerking hiervan vindt zoals beschreven op concernniveau plaats. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de risicoparagraaf van de begroting. Als de stand van de ABR in de toekomst hoger is dan de berekende dekkingsgraad, kan het meerdere in theorie worden afgeroomd als daartoe door de raad wordt besloten.

7.2 Toepassing

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

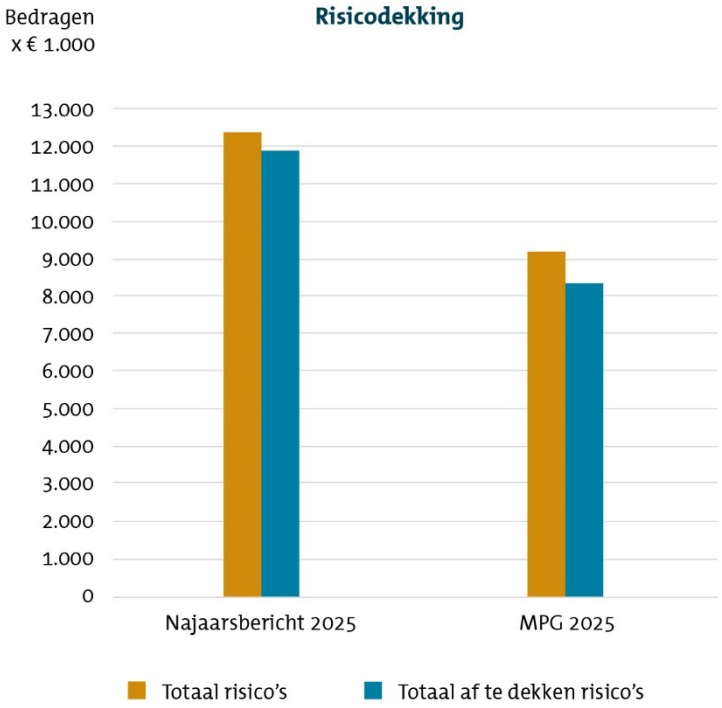
7.3 Risicoreservering

De hiervoor uitgelegde Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaalbedrag aan risico's bedraagt € 12,4 miljoen per eind 2025. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen exclusief de IMVA's. In onderstaande afbeelding is dit bedrag opgedeeld in de drie soorten exploitaties. De risico's bij de woningbouwcomplexen zijn in voorliggend Najaarsbericht lager ingeschat dan bij het MPG 2025. Bij industrieterreinen en herstructureringscomplexen juist andersom, daar zijn de risico's hoger. Met name laat deze laatste categorie een groot verschil zien ten opzichte van het MPG 2025. De grondexploitatie Talentencampus heeft het grootste risicoprofiel (€ 5,3 miljoen). Doordat de uitvoering van de woningbouwlocaties en de aanleg van de ongelijkvloerse fietskruispunten wordt herijkt vanuit de programma's woningbouw en mobiliteit en nemen de risico's toe. Wanneer de woningbouwlocaties niet tot ontwikkeling worden gebracht leidt dit tot het verlies van opbrengsten. Ook is het nog onduidelijk in welke vorm de fietsverbindingen tussen het Sibiliuspark en de talentencampus worden gerealiseerd. Waardoor dit mogelijk leidt tot hogere uitvoeringskosten dan geraamd.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 12,4 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 projecten met een verlies is circa € 10,5 miljoen.
- **Projecten met winst**: Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming af. In beginsel heeft het project in een bepaalde mate ruimte om de tegenvallers op te vangen tot en met de hoogte van de positieve eindwaarde. Voor de winstgevende projecten geldt een risicoprofiel van € 1,9 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 € 1,4 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.



Per 2026 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op afgerond € 11,9 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 10,5 en € 1,4 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is omschreven in hoofdstuk 6.

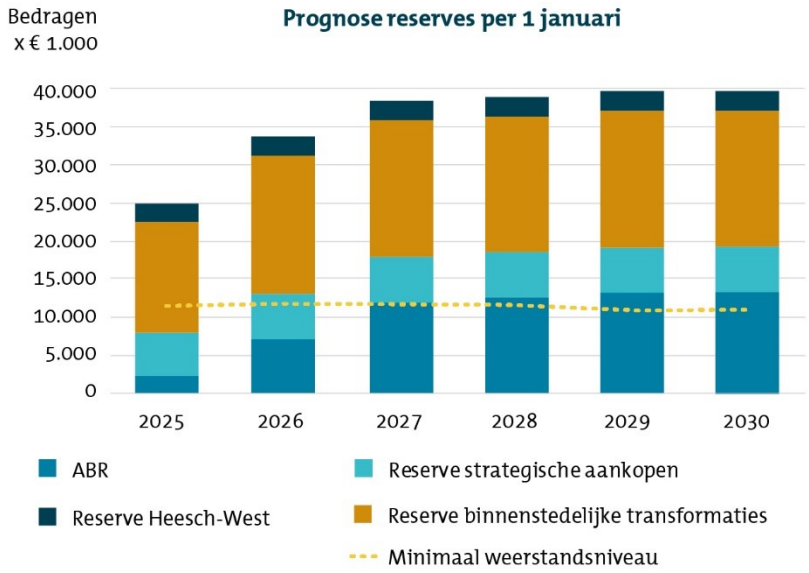
7.4 Kosten IMVA

De gemaakte voorbereidingskosten dekken we direct af met de voorziening IMVA. IMVA's maken tot aan moment van opening van de grondexploitatie door de raad geen onderdeel uit van het berekende weerstandsvermogen en worden dus ook niet in de doorrekeningen meegenomen. In hoofdstuk 4.7 zijn de ontwikkelingen ten aanzien van de IMVA's reeds behandeld.

7.5 Reserves

Het verloop van de reserves is een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. Het hieronder getoonde staafdiagram geeft het verloop van de reserves van het grondbedrijf weer op basis van die actualisaties, waarbij per staaf de reserves bij elkaar zijn opgeteld. De beginstand van 2025 is de daadwerkelijke eindstand van 2024 en de beginstand van 2026 betreft de verwachte eindstand van 2025 evenals de jaren erna inschattingen betreffen.

De stippellijn geeft het minimale weerstandsvermogen weer. In hoofdstuk 6.1 is het weerstandsvermogen afgezet tegen de ABR, maar in onderstaande afbeelding is het weerstandsvermogen afgezet tegen de gehele reservepositie van het grondbedrijf. Onder de staafdiagram volgt een beschrijving per reserve. Een gedetailleerde specificatie van de reserves en voorzieningen ligt bij de griffie ter inzage (zie de verwijzing bij Ter inzage I na de bijlagen).



ABR

Deze algemene reserve vangt afwijkingen ten opzichte van de prognose op en vormt het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Men noemt dit verschijnsel van het verwerken van afwijkingen en mutaties ook wel egaliseren. Het weerstandsvermogen betreft de risico's van de BIE en niet de IMVA's, zoals hiervoor beschreven. De ABR is naar verwachting per 1 januari 2026 € 7,2 miljoen. In paragraaf 6.2 is beschreven hoe deze stand tot stand is gekomen. In de jaren na 2025 loopt de ABR steeds verder op, met voor zover nu ingeschat kan worden tot € 13,4 miljoen per begin 2030. In 2025 en 2026 kent de ABR onvoldoende vermogen om aan het minimale weerstandsniveau te voldoen, echter vanaf 2027 is te zien dat de ABR net boven het minimale weerstandsniveau uitkomt.

Daar waar de ABR algemeen van aard is, zijn de overige reserves die hierna aan bod komen geoormerkt voor specifieke doeleinden.

Reserve binnenstedelijke transformaties

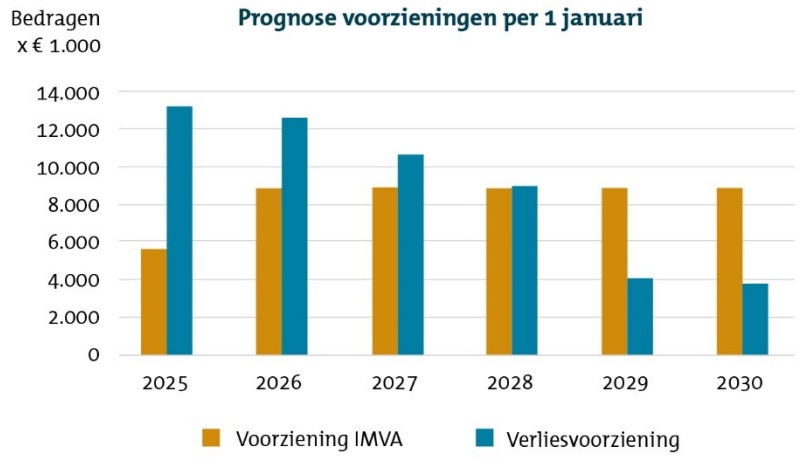
Deze reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaven op te vangen. Behalve kosten voor grondexploitaties, kunnen dit ook kosten zijn die niet aan grondexploitaties zijn toe te rekenen zoals kosten voor openbare ruimte buiten een exploitatiegebied. Deze opgaven kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. De reservestand is begin 2026 € 18,0 miljoen, welk bedrag de afgelopen jaren vanuit de algemene dienst van de gemeente gestort is. In 2025 is in totaal bijna € 1,4 miljoen onttrokken ten behoeve van flexwoningen aan de Gewandeweg, voor een gebiedsvisie voor Euterpepark en de Spoorzone én voor de activering van nieuwe grondexploitaties (Hooghuis Ravenstein en Raadhuislaan Noord). In 2025 is de laatste storting van € 5,0 miljoen vanuit de begroting voorzien.

Reserve strategische aankopen
Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is dit verschil tijdelijk af te dekken, hoewel dit door gewijzigde verslagleggingsregels minder vaak voorkomt. Ook worden de rentekosten over het aankoopbedrag uit deze reserve betaald, zoals voor de Brandstraat en Amsteleind. In 2025 is bijna € 4 ton vrijgevallen vanwege de afwaardering van landbouwgronden in de grondexploitatie Stationskwartier Ravenstein. Aangezien deze afwaardering binnen de grondexploitatie heeft plaatsgevonden, is het gereserveerde bedrag voor deze afwaardering teruggestort richting de Reserve strategische aankopen. Dit zorgt ervoor dat de hoogte van de reserve per begin 2026 € 6 miljoen bedraagt.

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 (GR). De deelnemende gemeenten hebben in 2022 de verliesvoorziening overgedragen aan de GR. 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 grondexploitatie Heesch West is begin 2025 weer geactualiseerd. De exploitatieberekening sluit nu met een tekort van € 38 miljoen. Hierdoor is ruim € 5 miljoen vrijgevallen in 2024 binnen de exploitatie van de GR Heesch West. Dit financieel voordeel is gestort in een egalisatiereserve binnen de GR op basis van artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023.

Daarnaast hebben wij op de exploitatie zelf een risicoanalyse uitgevoerd omdat de gemeente 's Hertogenbosch de exploitatie zelfstandig namens de drie deelnemende gemeenten actualiseert. In onze risicoanalyse worden specifieke uitgangspunten en omstandigheden vanuit Oss in aanmerking genomen. Het gaat dus om een Osse inschatting, zoals de andere gemeenten die deelnemen aan Heesch West ook een eigen risico-inschatting maken. Op basis van onze risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt met een risicobedrag van € 2,5 miljoen. Dit bedrag is sinds begin 2025 de reservestand.

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. Echter zijn voorzieningen specifiek en gebonden tegenover verplichtingen. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De beginstand van 2026 betreft de verwachte stand. Het verloop van de voorzieningen is net als bij de reserves een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. In de bijlagen treft u een gedetailleerde specificatie aan per voorziening.

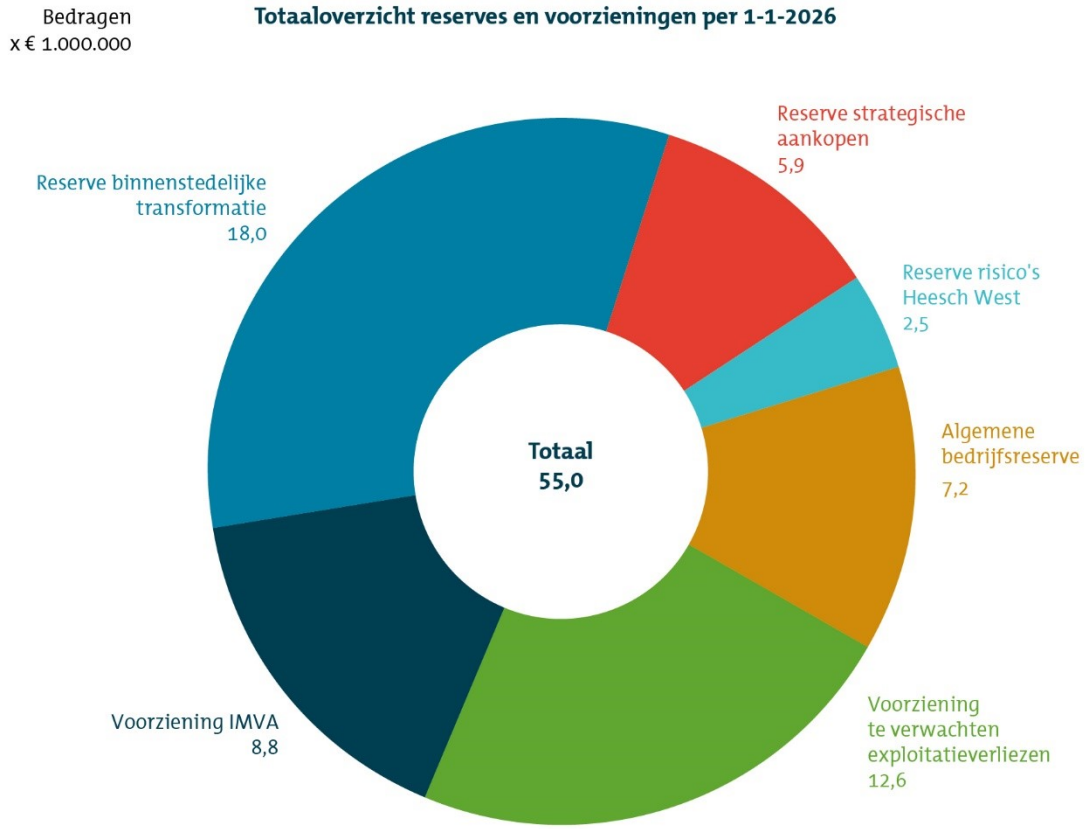


Voorziening te verwachten exploitatieverliezen
Dit is een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Verliesvoorzieningen dienen direct genomen te worden. Hierbij wordt aangesloten bij de netto contante waarde, waarbij de voorziening afgezien van inhoudelijke aanpassingen elk jaar 2% (rentebijschrijving) toeneemt om uiteindelijk bij de eindwaarde aan te sluiten. Door jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties 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 beginstand per 2026 is € 12,6 miljoen. De daling van de voorziening wordt met name verklaard door een voordeel binnen de grondexploitaties Centrumplan Lith, Hooghuis Ravenstein en Stationskwartier Ravenstein.

Voorziening IMVA
Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte voorbereidingskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie. De beginstand per 2026 is € 8,8 miljoen.

Voorziening afwaarderingen 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. De stand primo 2026 bedraagt overeenkomstig 2025 € 0. De voorziening is daarmee niet meer zichtbaar, maar wordt voor eventuele benutting in de toekomst boekhoudkundig in stand gelaten.

7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen
In totaal beheert het grondbedrijf begin 2026 voor € 55 miljoen aan reserves en voorzieningen. De verdeling is te zien in navolgende cirkeldiagram. In de bijlagen vindt u een verdere uitsplitsing.

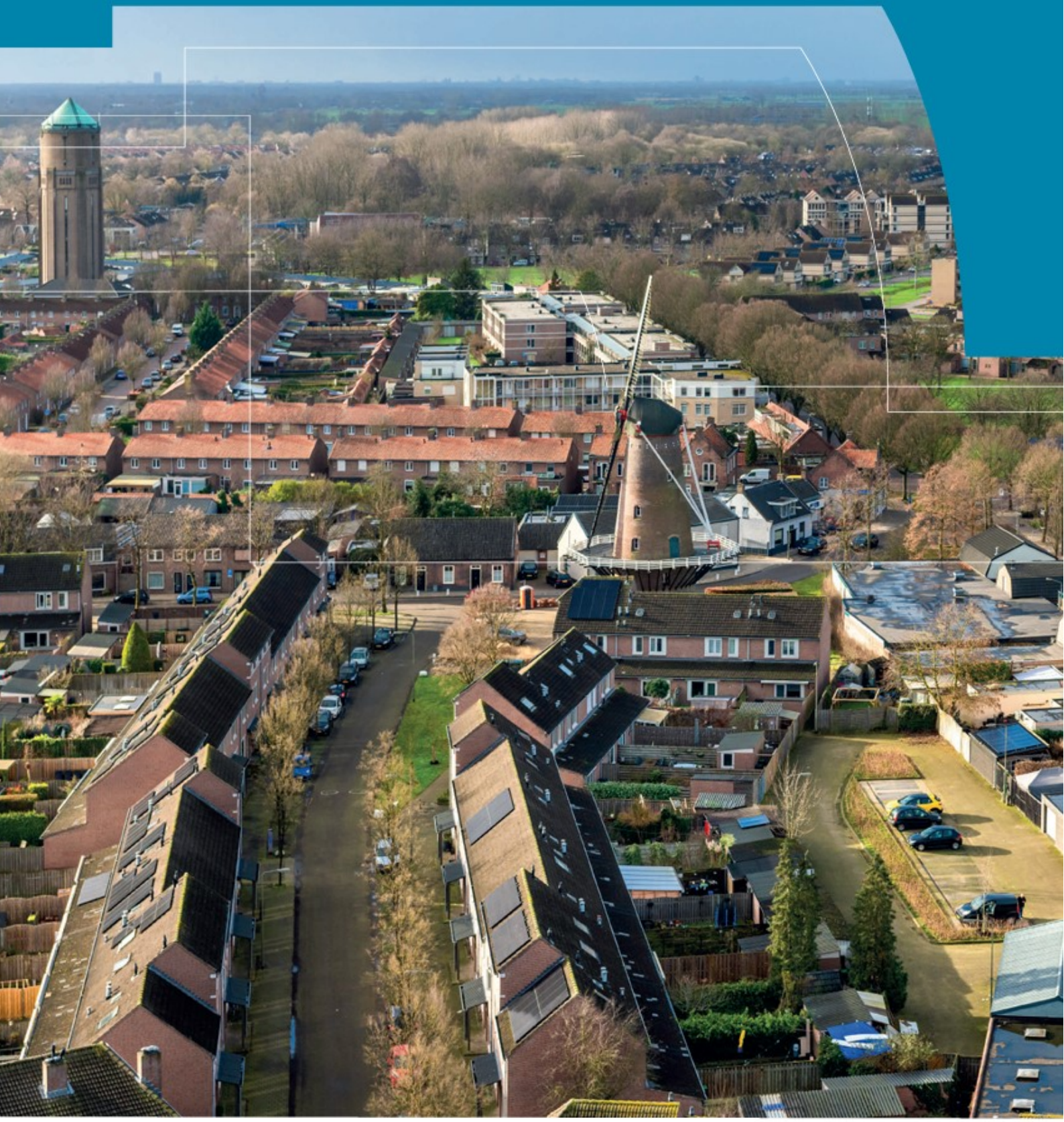


7.8 Conclusie

Het Osse grondbedrijf kent uiteenlopende exploitaties met winsten en verliezen. Zichtbaar is dat het aantal verlieslatende projecten toeneemt ten opzichte van het verleden, waardoor reserves onder druk kunnen komen te staan. De meeste nieuwe of nog nieuw te activeren exploitaties zijn verlieslatend, hoewel dat niet voor alle exploitaties geldt. Daarentegen worden nog steeds de financiële vruchten geplukt van de winstgevende complexen, omdat deze winsten in tegenstelling tot verliezen pas in de loop van de tijd aan de reserves worden toegevoegd. De winsten lopen echter vanaf 2027 aanzienlijk af. De ABR is van een nulstand begin 2024 gestaag aan het groeien en bereikt in 2027 het punt dat de stand boven het minimale weerstandsvermogen uitkomt.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I: Cijfers op projectniveau

1.1. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouwkavels voor woningbouw van de afgelopen jaar en de prognose voor de komende jaren per project weer. Het betreft grondexploitaties die de status van BIE hebben.

Het gaat hier om bouwkavels die de gemeente verkoopt aan particulieren (zelfbouwers) en aan ontwikkelaars (projectmatige bouw). Gronden die marktpartijen op eigen grond, in eigen beheer ontwikkelen, nemen we niet mee in dit overzicht. Vanaf begin 2025 zijn bijna 1200 toekomstige woningen voorzien.

Lopende grondexploitaties	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder	cumulatief vanaf 2025
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat		37	106	30			173
80190 Berghem - Centrumplan							
80200 Oss -Talentencampus	74			40	40		80
80230 Haren - Groenstraat		7					7
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert							
80310 Berghem - Piekenhoef							
80330 Herpen - Wilgendaal 2	5						
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	21						
80440 Oss - Raadhuislaan Noord		198					198
80520 Oss - Horzak Noord	1	1					1
80530 Oss - Oijense Zij Noord	1	1					1
80550 Macharen - Sportvelden			32	2	2	20	56
80590 Restantcomplexen							
80630 Oss - Vorstengrafdonk							
80720 Oss - Crematorium							
81120 Lith - Centrumplan	10						
81150 Ravenstein - Hooghuis		25					25
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	27	31				7	38
81460 Ravenstein - Stationskwartier			134	57	65	87	343
82340 Geffen - Den Herd		5					5
82350 Geffen - Leiweg			1	5			6
82360 Geffen - Heesterseweg			6	1	1		8
82370 Geffen - 't Veld	50	100	132	10			242
Gronduitgifte in aantal wooneenheden	**189**	**405**	**411**	**145**	**108**	**114**	**1.183**

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

IMVA	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
80130 Marsna Casella		3	3	3	
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid		201	215	96	
80540 Amsteleind Noord			200	300	700
80560 Amsteleind Zuid					1.800
81160 Vidi Reo		7			
Gronduitgifte in aantal wooneenheden		**211**	**418**	**399**	**2.500**

1.2. Details verkopen – industrie

Industriegrond
In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van het afgelopen jaar en de prognose voor 2025 en de komende jaren.

Industrieterreinen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
80290 Winkelcentrum De Ruwert	1.922					
80310 Piekenhoef	1.000	1.800	2.000			
80630 Vorstengrafdonk	31.737		14.780			
80720 Crematorium Oss						
Gronduitgifte in m2	**31.737**	**1.800**	**16.780**			

1.3. Boekwaarden Bouwgronden in Exploitatie

Het onderstaande overzicht toont de boekwaarde van bouwgronden in exploitatie (grondexploitaties) tot en met 1 juli 2025. Dit is een momentopname, bij de jaarrekening (MPG) is pas de volledige boekwaarde van een jaarschijf zichtbaar.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2025	mutatie 2025	1 juli 2025
Herstructureringsplannen			
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	994.015	219.450	1.213.465
80190 Berghem - Centrumplan	-855.703	70.622	-785.081
80200 Oss -Talentencampus	2.800.885	129.808	2.930.693
80230 Haren - Groenstraat	345.601	17.646	363.247
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	40.998	6.376	47.374
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	268.860	81.607	350.467
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	1.934.252	-3.076.780	-1.142.528
81120 Lith - Centrumplan	268.909	24.771	293.680
81150 Ravenstein - Hooghuis	2.159.614	-857.271	1.302.343
subtotaal	*7.957.431*	*-3.383.771*	*4.573.660*
Woningbouwcomplexen			
80310 Berghem - Piekenhoef	286.778	-531.915	-245.137
80330 Herpen - Wilgendaal 2	-2.537.669	515.119	-2.022.550
80520 Oss - Horzak Noord	249.031	-310.084	-61.053
80530 Oss - Oijense Zij Noord	-7.954.231	95.321	-7.858.910
80550 Macharen - Sportvelden	643.731	101.225	744.956
80590 Restantcomplexen	-227.977	1.932	-226.045
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	1.378.667	247.404	1.626.071
82340 Geffen - Den Herd	232.237	-518.368	-286.131
82350 Geffen - Leiweg	1.034.548	16.133	1.050.681
82360 Geffen - Heesterseweg	1.770.043	17.273	1.787.316
82370 Geffen - 't Veld Geffen	2.571.092	-2.430.040	141.052
81460 Ravenstein - Stationskwartier	2.978.263	438.610	3.416.873
subtotaal	*424.512*	*-2.357.390*	*-1.932.878*
Industrieterreinen			
80630 Oss - Vorstengrafdonk	1.652.777	-33.701	1.619.076
80720 Oss - Crematorium	791.668	18.632	810.300
subtotaal	*2.444.445*	*-15.069*	*2.429.376*
Totaal BIE's	**10.826.388**	**-5.756.230**	**5.070.158**

1.4. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst- en verliesnemingen van projecten momenteel tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor bij voorbaat een verliesvoorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen die volgens de POC-methode worden genomen en zijn geraamd.

Projectnaam	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Herstructurering						
Berghem - Centrumplan	-	58.925	-	-	-	-
Haren - Groenstraat	-	-	-2.254	-	-	-
Lith - Centrumplan	-	-503.936	-	-	-	-
Oss - Kapelaan Nausstraat	-	-621.824	-	-	-	-
Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-	-	-	-	-360.441	-
Oss - Raadhuislaan Noord	-	-	-	-1.715.388	-	-
Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-	-967.309	-	-	-	-
Oss -Talentencampus	-	-	-	-3.020.964	-	-
Ravenstein - Hooghuis	-	-	-1.892.612	-	-	-
Subtotaal	-	*-2.034.144*	*-1.894.866*	*-4.736.352*	*-360.441*	-
Woningbouw						
Berghem - Piekenhoef	412.672	253.139	-	-	-	-
Geffen - Den Herd	308.590	37.910	-	-	-	-
Geffen - Heesterseweg	-	-	-	69.756	-	-
Geffen - Leiweg	-	-	-	-359.550	-	-
Geffen - 't Veld	1.060.872	1.905.729	742.396	813.965	-	
Herpen - Wilgendaal 2	240.960	55.336	54.157	-	-	-
Macharen - Sportvelden	-	-	-	-	-	-958.682
Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	1.535.219	-49.649	171.647	76.736	182.792	1.474.012
Oss - Horzak Noord	37.087	70	-	-	-	-
Oss - Oijense Zij Noord	1.040.287	1.788.593	-	-	-	-
Ravenstein - Stationskwartier	-	-	-	-	-	-3.028.341
Restantcomplexen	-	4.640	-	-	-	-
Subtotaal	*4.635.687*	*3.995.768*	*968.200*	*600.907*	*182.792*	*-2.513.011*
Industrie						
Oss - Crematorium		-98.120	-	-	-	-
Oss - Vorstengrafdonk	54.201	990.237	-	-	-	-
Subtotaal	*54.201*	*892.117*	-	-	-	-
Totaal	**4.689.888**	**2.853.741**	**-926.666**	**-4.135.445**	**-177.649**	**-2.513.011**
Totaal winstnemingen	4.689.888	5.044.930	968.200	960.457	182.792	1.474.012
Totaal verliesvoorziening	-	-2.191.189	-1.894.866	-5.095.902	-360.441	-3.987.023

Toelichting POC-methode:
De POC-methode (Percentage of Completion) is een door het BBV verplicht voorgeschreven systematiek voor het bepalen van tussentijdse winstnemingen binnen gemeentelijke grondexploitaties. Hierbij wordt winst genomen naar rato van de voortgang van het project, op basis van de verhouding tussen gerealiseerde kosten en de totale geprognosticeerde kosten.

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 Najaarsbericht en het MPG 2025 weergegeven.

Totaalresultaat - Eindwaarde		MPG 2025 Jaarrekening 2024	Najaarsbericht 2025 Begroting 2026	Verschil
6320010	Herstructureringsplannen			
80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-668.821	-596.834	71.987
80140	Oss - Elzeneindlocatie Slowcare	685.701	(afgesloten)	
80190	Berghem - Centrumplan	-3.919.250	-3.911.330	7.920
80200	Oss -Talentencampus	-2.888.860	-3.020.964	-132.104
80230	Haren - Groenstraat	-939.952	-920.269	19.683
80260	Oss - Walkwartier (afgesloten)	-14.185.860	(afgesloten)	
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-966.423	-967.309	-886
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	-625.580	-621.824	3.756
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	-1.690.522	-1.715.388	-24.866
81120	Lith - Centrumplan	-1.405.384	-1.207.914	197.470
81140	Oijen - Dorpsplan (afgesloten)	-1.967.403	(afgesloten)	
81150	Ravenstein - Hooghuis	-2.058.091	-1.892.612	165.480
	Subtotaal	*-30.630.446*	*-14.854.443*	*308.441*
6820000	Woningbouwcomplexen			
80310	Berghem - Piekenhoef	28.111.027	28.378.306	267.280
80330	Herpen - Wilgendaal 2	1.885.415	1.811.550	-73.865
80520	Oss - Horzak Noord	2.015.550	2.030.404	14.854
80530	Oss - Oijense Zij Noord	5.286.971	5.336.582	49.611
80550	Macharen - Sportvelden	-910.553	-958.682	-48.129
80590	Restantcomplexen	581.575	580.145	-1.430
81400	Lith - Oost	1.052.119	(afgesloten)	
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	4.475.459	4.645.964	170.504
82340	Geffen - Den Herd	248.244	353.071	104.826
82350	Geffen - Leiweg	-355.017	-359.550	-4.533
82360	Geffen - Heesterseweg	18.833	69.756	50.923
82370	Geffen - 't Veld	3.490.240	4.954.582	1.464.342
81460	Ravenstein - Stationskwartier	-3.698.415	-3.028.341	670.074
	Subtotaal	*42.201.449*	*43.813.786*	*2.664.456*
632000	Industrieterreinen			
80630	Oss - Vorstengrafdonk	33.466.472	33.503.967	37.495
80720	Oss - Crematorium	-85.150	-98.120	-12.971
	Subtotaal	*33.381.322*	*33.405.847*	*24.524*
TOTAAL		**44.952.326**	**62.365.190**	**2.997.422**

Wat betreft de waarden geldt het volgende:

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

Wat betreft de verschillen geldt het volgende:

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

In de losse projectbladen is per exploitatie zichtbaar hoe de verschillen zijn ontstaan. Derhalve staan de verschillen hier niet meer uitgeschreven. Uiteraard geeft het activeren van IMVA's een relatief grote schommeling, omdat het uitgangspunt op het vergelijkingsmoment nog nihil was.

Bijlage II

Achtergrond risicobeheer



Bijlage II: Achtergrond risicobeheer

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

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

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

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

Basisscenario: recessie
Grondprijzen blijven hetzelfde:
- Effect: geen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bandbreedtes bij de risico's
De meeste benoemde risico's vallen binnen bandbreedtes. Als een risico zich onverhoopt voordoet, dan zijn de kosten tussen X en Y. Voorbeeld: de kans op een saneringsopgave is 49% en de kosten liggen tussen de € 50.000 en € 100.000. Daarnaast kunnen de bedragen in de grondexploitatie hoger of lager uitvallen. De kosten voor bijvoorbeeld infrastructurele werken worden geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte, bijvoorbeeld 5% meer of minder. Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald op basis van de huidige uitgangspunten. Dit percentage kan bijvoorbeeld in de toekomst wijzigen. De inflatiepercentages hanteren wij op basis van landelijke inschattingen.

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

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

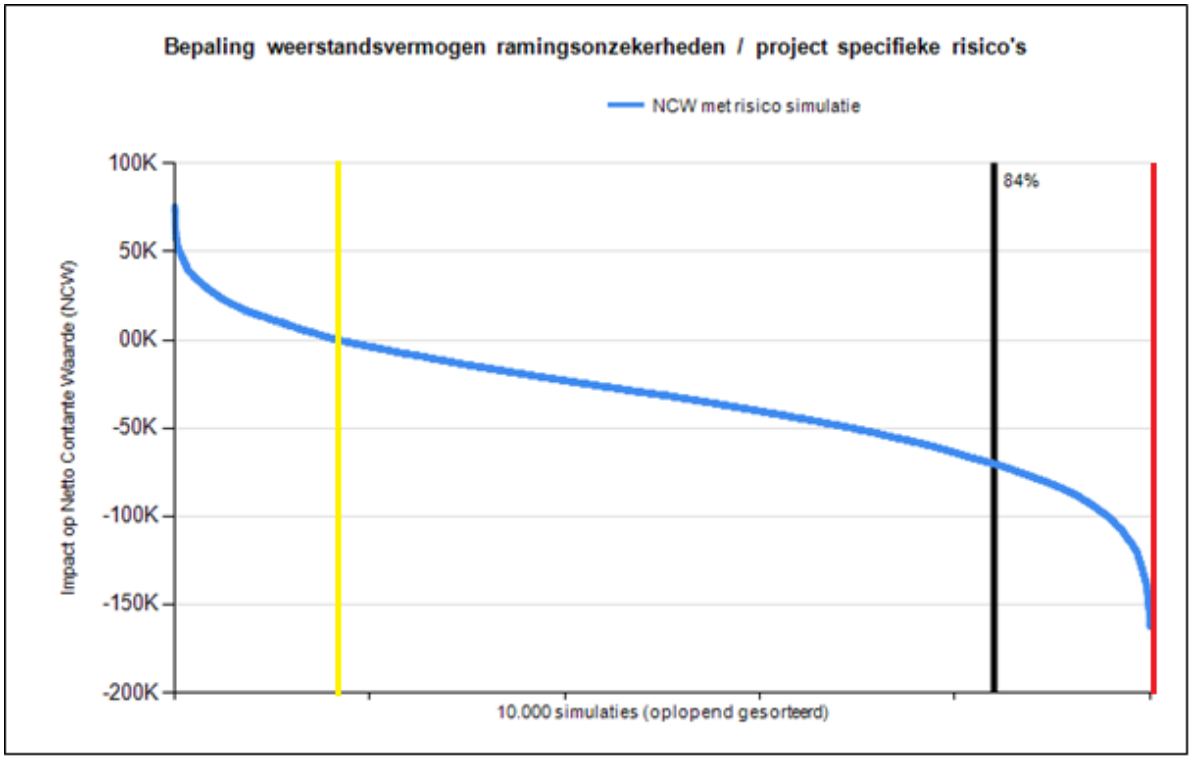
Toelichting wijzigingen per 2025
Ten opzichte van het MPG 2024 en het Najaarsbericht 2024 herijken wij ook de uitgangspunten voor de Monte Carlo-analyse. De herijking doen we in balans met de aanpassingen voor de parameters (zie hoofdstuk 3). De uitgangspunten zijn een inschatting van de bandbreedte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

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

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

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

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



Voorgaand voorbeeld geeft een uitkomst weer van een willekeurige simulatie. Uitgaande van de ingevoerde bandbreedtes en risico's, leidt de methode in dit specifieke geval bij ongeveer 1.900 simulaties tot een positiever resultaat dan waar nu vanuit wordt gegaan in de grondexploitatie (gele lijn). In het slechtste scenario (simulatie 10.000) is het resultaat in dit voorbeeld circa € 160.000 slechter ten opzichte van de huidige exploitatie (rode lijn). De kans dat dit scenario zich voor gaat doen is echter zeer klein. Als we 84% (zwarte lijn) van de berekende scenario's moeten afdekken, dan moeten we in dit voorbeeld rekening houden met een reservering van ongeveer € 70.000.

Uitgangspunten Monte-Carlo analyse
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 Najaarsbericht	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,50%	3,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	4,00%	4,00%	2,00%

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

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**	**Zeer slecht scenario**
Uitgiftevertraging	177.912	293.236
Kostenstijging	-1.526.923	-3.103.165
Opbrengstenstijging	-1.219.602	-1.994.955
Rentestijging	38.757	107.799
Totaal	**-2.529.856**	**-4.697.085**

Uitkomsten Monte Carlo-analyse
Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van alle berekeningen per project. De nog te nemen winsten en verliezen staan weergegeven op prijspeil 1 januari 2025.

Nummer	Project	Nog te nemen winst/verlies	Uitkomst Monte Carlo Analyse	Berekende risico's leiden tot een negatief resultaat	Berekende risico's leiden tot minder winst
80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	€ 360.441-	€ 162.227-	€ 162.227-	€ -
80190	Berghem - Centrumplan	€ 58.925	€ 55.748-	€ -	€ 55.748-
80200	Oss -Talentencampus	€ 3.020.964-	€ 5.344.202-	€ 5.344.202-	€ -
80230	Haren - Groenstraat	€ 2.254-	€ 64.330-	€ 64.330-	€ -
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	€ 967.309-	€ 25.334-	€ 25.334-	€ -
80310	Berghem - Piekenhoef	€ 665.811	€ 14.070-	€ -	€ 14.070-
80330	Herpen - Wilgendaal 2	€ 350.452	€ 201.051-	€ -	€ 201.051-
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	€ 621.824-	€ 59.801-	€ 59.801-	€ -
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	€ 1.715.388-	€ 350.050-	€ 350.050-	€ -
80520	Oss - Horzak Noord	€ 37.157	€ 3.069-	€ -	€ 3.069-
80530	Oss - Oijense Zij Noord	€ 2.828.880	€ 193.573-	€ -	€ 193.573-
80550	Macharen - Sportvelden	€ 958.682-	€ 744.784-	€ 744.784-	€ -
80590	Restantcomplexen	€ 4.640	€ 2.623-	€ -	€ 2.623-
80630	Oss - Vorstengrafdonk	€ 1.044.437	€ 85.516-	€ -	€ 85.516-
80720	Oss - Crematorium	€ 98.120-	€ 30.009-	€ 30.009-	€ -
81120	Lith - Centrumplan	€ 503.936-	€ 41.052-	€ 41.052-	€ -
81150	Ravenstein - Hooghuis	€ 1.892.612-	€ 142.680-	€ 142.680-	€ -
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	€ 3.390.756	€ 599.214-	€ -	€ 599.214-
81460	Ravenstein - Stationskwartier	€ 3.028.341-	€ 3.279.485-	€ 3.279.485-	€ -
82340	Geffen - Den Herd	€ 346.500	€ 5.898-	€ -	€ 5.898-
82350	Geffen - Leiweg	€ 359.550-	€ 116.145-	€ 116.145-	€ -
82360	Geffen - Heesterseweg	€ 69.756	€ 227.805-	€ 158.049-	€ 69.756-
82370	Geffen - 't Veld	€ 4.522.962	€ 646.240-	€ -	€ 646.240-
Totaal		**€ 209.144-**	**€ 12.394.906-**	**€ 10.518.148-**	**€ 1.876.758-**

De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 12,4 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 € 10,5 miljoen.
- **Projecten met winst**: Als het risico zich voordoet, sluit het complex in de toekomst met een lagere winstneming af. In beginsel heeft het project in een bepaalde mate ruimte om de tegenvallers op te vangen tot en met de hoogte van de positieve eindwaarde. Voor de winstgevende projecten geldt een risicoprofiel van € 1,9 miljoen. De bloostelling 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 € 1,4 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

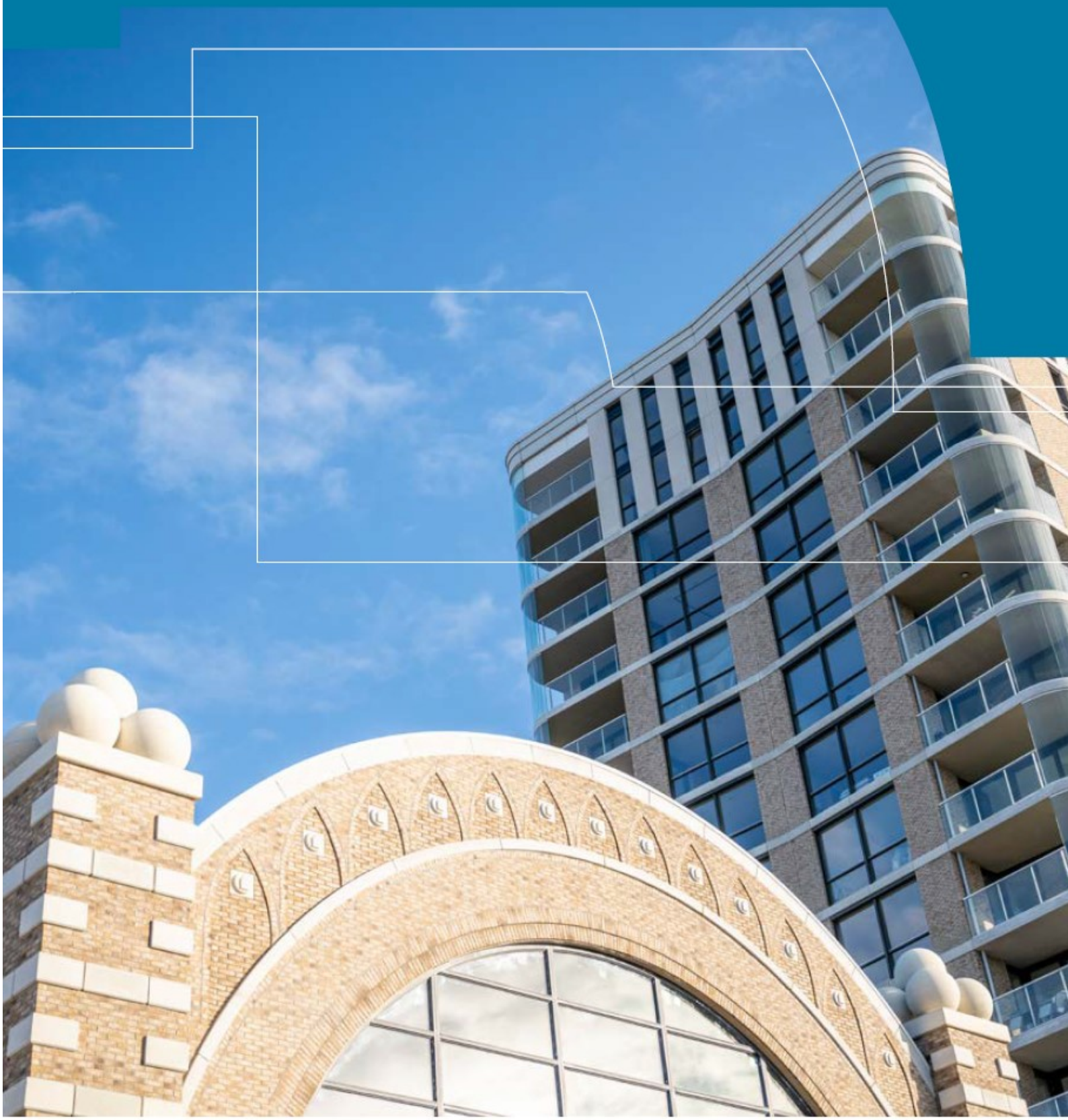
Per 2026 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 11,9 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 10,5 en € 1,4 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is reeds beschreven in hoofdstuk 6.

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

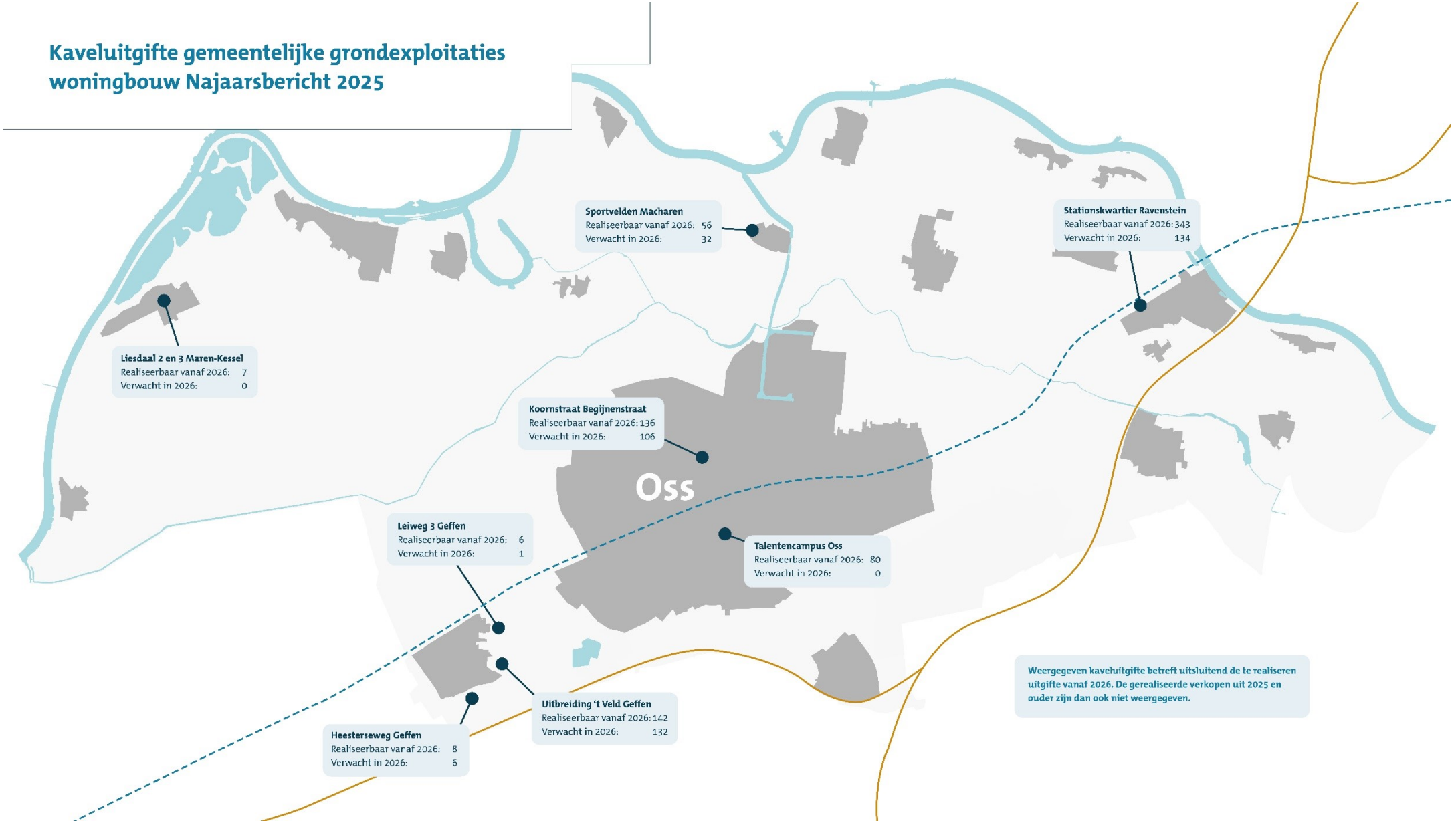
Voordoen risico's
Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voordoen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR. In dat geval daalt de ABR. Als het risico daarmee weg is, dan daalt uiteraard ook het benodigde weerstandsvermogen.

Bijlage III

Overzichtskaart



Bijlage III: Overzichtskaart



Ter inzage I

Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk)



Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk)

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







WONEN **IN OSS**.NL