Najaarsbericht Grondbedrijf 2024



Najaarsbericht 2024

Grondbedrijf

1. Samenvatting Najaarsbericht grondbedrijf 2024 4
Hoofdstuk 2 – Inleiding 4
Hoofdstuk 3 – Parameters 4
Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 4
Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst 5
Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR 5
Hoofdstuk 7 – Risicobeheer en weerstand 6
Beslispunten Najaarsbericht grondbedrijf 2024 7

2. Inleiding 9
2.1 Een grondexploitatie 9
2.2 Het Najaarsbericht 9
2.3 Leeswijzer 9

DEEL I - ALGEMEEN
3. Parameters 12
3.1 Toelichting parameters 12
3.2 Verantwoording en vergelijking 13
3.3 Economische achtergrond bij parameters 13
4. Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen 15
4.1 Algemeen 15
4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's) 15
4.3 Woningbouw 15
4.4 Bedrijventerreinen 17
4.5 IMVA's 17
5. Grondbedrijf naar de toekomst 20
5.1 Gronduitgifte 20
5.2 Actieve grondpolitiek 20
5.3 Veranderende economische omstandigheden 21
5.4 Nota kostenverhaal 21

DEEL II - FINANCIELE POSITIE GRONDBEDRIJF
6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR 23
6.1 Huidige stand ABR en prognose 23
6.2 Mutaties ABR 23
6.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG 24
6.4 Winst- en verliesnemingen 25
6.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde 26
6.6 Vennootschapsbelasting (Vpb) 26

DEEL III - RISICO'S
7. Risicobeheer en weerstand 28
7.1 Risicobeheer 28
7.2 Toepassing 28
7.3 Risicoreservering 29
7.4 Kosten IMVA 31
7.5 Reserves 31
7.6 Voorzieningen 32
7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen 33

Bijlage I: Cijfers op projectniveau 35
1.1. Details verkopen – woningbouw 35
1.2. Details verkopen – industrie 36
1.3. Boekwaarden Bouwgronden in Exploitatie 36
1.4. Winst- en verliesnemingen 37
1.5. Totaalresultaat (eindwaarde) 38
Bijlage II: Achtergrond risicobeheer 40
Bijlage III: Overzichtskaart 44
Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk) 46

1

Samenvatting Najaarsbericht



1. Samenvatting Najaarsbericht grondbedrijf 2024

Voor u ligt het Najaarsbericht grondbedrijf 2024. Deze is opgesteld als onderdeel van de begroting 2025. 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 omvat een inleiding met uitleg over grondexploitaties en het Najaarsbericht in het algemeen en een leeswijzer.

Hoofdstuk 3 – Parameters

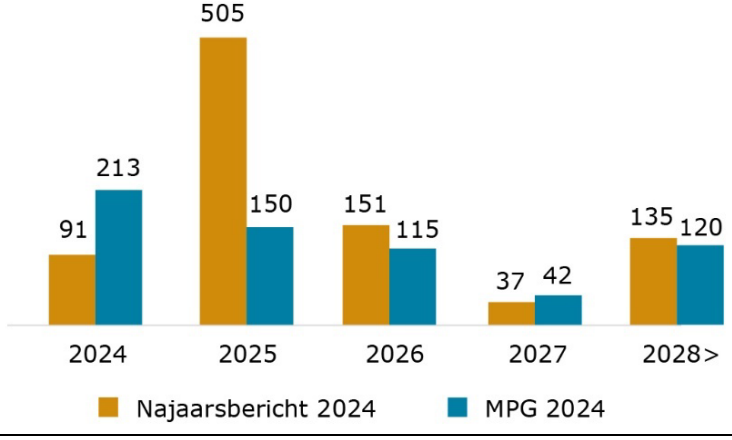
Bij elke jaarrekening en begroting wordt een uitgebreide herziening doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Aangezien de toekomstige kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd, zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt met deze prijsontwikkeling in beginsel rekening gehouden door het toepassen van een bepaalde index over alle bedragen vanaf het jaar na actualisatie. In standaardgevallen geeft onderstaande tabel aan welke generieke parameters van toepassing zijn. Deze zijn grotendeels overeenkomstig met het recentste Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG), omdat er afgezien van de rente geen aanleiding was hiervan af te wijken.

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

Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

Het grondbedrijf van Oss beschikt over 26 actieve grondexploitaties, oftewel BIE's. Bij schrijven van dit Najaarsbericht is er in 2024 één grondexploitatie geopend: Hooghuis Ravenstein. De opening van de grondexploitaties Voormalig Belastingkantoor en Sportvelden Macharen staan geagendeerd op raadsvergaderingen die plaatsvinden vóór vaststelling van dit Najaarsbericht, en daarom wel zijn meegenomen in de rapportage. In het restant van 2024 wordt mogelijk nog één nieuwe grondexploitatie geopend: Stationskwartier Ravenstein. Omdat deze laatste activering plaatsvindt ná besluitvorming over voorliggend document, is deze niet meegenomen in het totaalaantal van 26 en in de getallen van verslaglegging.

Voor 2025 wordt een totale uitgifte van 505 kavels verwacht. Dit is aanzienlijk meer dan in het MPG 2024 nog werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfaseringen, waarbij sommige verkopen zijn uitgesteld of naar voren gehaald, alsmede activeringen. Met name de herfasering van de grondexploitatie Koornstraat Begijnenstraat, waarvan in de praktijk al bekend was dat dit project herzien wordt en zodoende niet werkelijk in 2024 zou worden uitgegeven, zorgt voor een verschil voor het verwachte programma in 2025 én de werkelijk uitgegeven hoeveelheid kavels in 2024. Ook de herfasering van de grondexploitatie Liesdaal in Maren-Kessel alsook de activering van de grondexploitaties Hooghuis Ravenstein en Voormalig Belastingkantoor leiden tot een verhoogde verwachte uitgifte in 2025, omdat deze aantallen pas worden meegenomen vanaf de activering. Met betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk gepland voor 2025, de andere kavels zijn eerder dit jaar conform de planning van het MPG 2024 geleverd en gepasseerd bij de notaris.

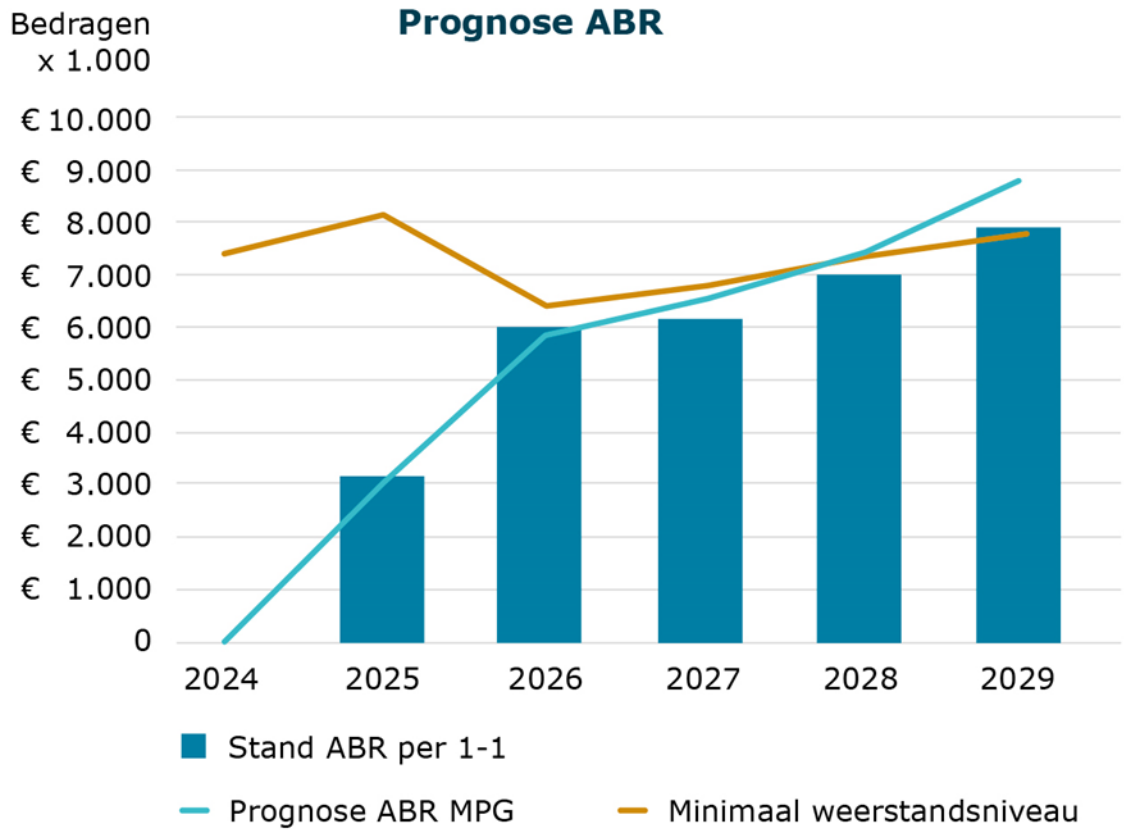


Hoofdstuk 5 – Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich de komende jaren verder tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte en om de regionale woonfunctie van Oss te versterken is het vanaf heden nodig om elk jaar een toevoeging van circa 600 of meer woningen te realiseren, door enerzijds de gemeente zelf en anderzijds door marktpartijen. Conform de vigerende Woonagenda 2022-2024 betekent dit voor de periode 2020 tot 2040 een toevoeging van circa 8.500 woningen, waarvan ongeveer 4.750 op door de gemeente zelf uit te geven kavels binnen eigen exploitaties. Het overige deel wordt naar verwachting op basis van zogenoemde faciliterende projecten gerealiseerd door marktpartijen. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig voor het actuele woningtekort. Het Osse grondbedrijf als voortvloeisel van onze dynamische grondpolitiek levert daaraan een sterke bijdrage.

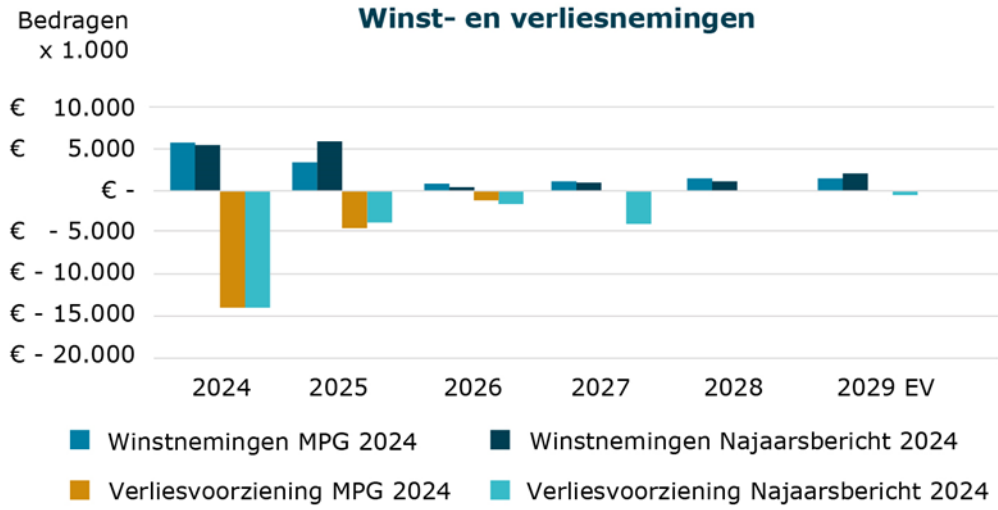
Hoofdstuk 6 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR

De stand van de ABR is naar verwachting primo 2025 € 3,2 miljoen. Dit wijkt € 1 ton positief af van de verwachting in het MPG 2024, waarin nog € 3,1 miljoen werd voorzien. Hoewel individuele mutaties soms afwijken, voldoet de beginstand per 2025 dus nagenoeg aan de eerdere verwachting. Het saldo zal tot en met 2029 verder aangroeien tot € 7,9 miljoen. Wanneer het benodigde weerstandsvermogen van € 8,1 miljoen zuiver wordt afgezet tegen de ABR, dan is er sprake van een fictief tekort van € 4,9 miljoen. De gedeeltelijke afdekking en verwerking van dit risico vindt op concernniveau plaats. Vanaf 2026 loopt het tekort van het weerstandsvermogen en de stand van de ABR veel minder uiteen. Onderstaande tabel geeft de prognose weer van de ABR:



Het verloop van de ABR wordt bepaald door mutaties. Deze zijn te verdelen in mutaties "eigen" aan het grondbedrijf zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, beheersgronden, rente, Vpb, bovenwijkse afdracht en algemene mutaties. Daarnaast zijn er mutaties "vreemd" aan het grondbedrijf, zoals afdrachten aan de algemene middelen als bijdragen aan andere beleidsdoeleinden. In 2025 wordt € 6,0 miljoen aan winst binnen de actieve grondcomplexen verwacht en toegevoegd aan de ABR plus circa € 1,0 ton eenmalige verkopen uit de beheersgronden (in dit geval afstoting van gronden zonder balanswaarde) in het kader van faciliterende projecten. Daarnaast vindt er onder meer een afdracht voor bovenwijks en een verhoging van de budgetten voor de IMVA's plaats ter grootte van € 3,4 miljoen. Bij de IMVA's van Groot Amsteleind (€ 1,2 miljoen) en Raadhuislaan Zuid (€ 200.000) wordt het krediet eenmalig opgehoogd.

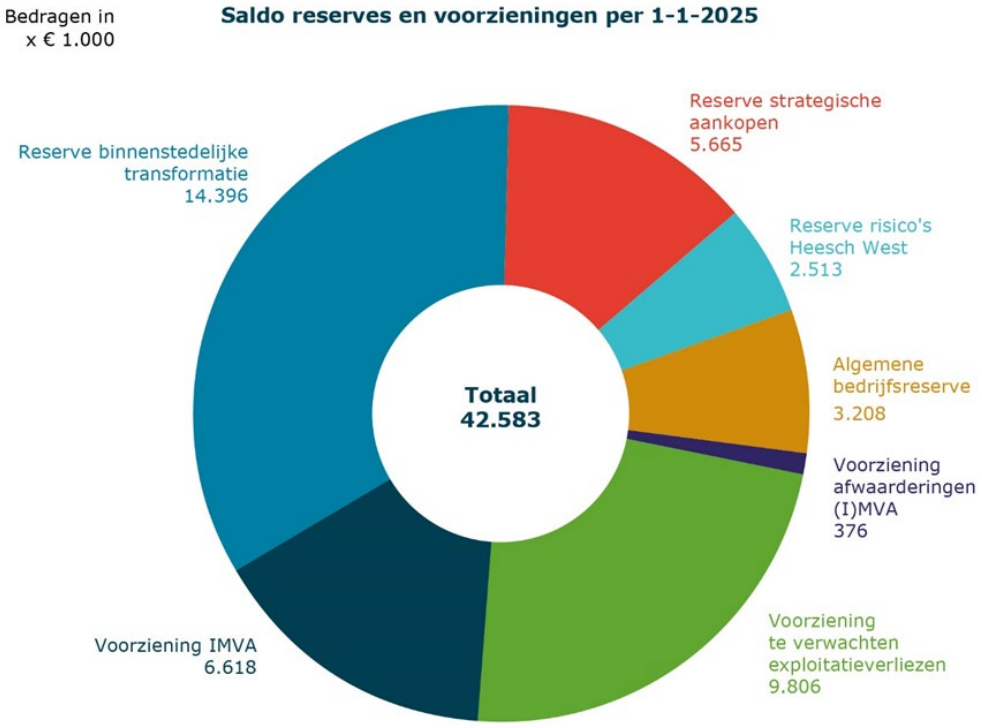
Per saldo groeit de ABR naar schatting met € 2,7 miljoen. Vanaf 2026 tot en met einde looptijd verwachten we nog netto € 4,5 miljoen aan winst te kunnen nemen. In deze periode wordt € 10,3 miljoen aan verliesnemingen getroffen. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. Hierna staat een overzicht van het toekomstig verloop:



De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) tot slot per 1 januari 2025 is naar verwachting € 9,6 miljoen. Dit is een daling van € 11,6 miljoen en komt voort uit de verliesneming Walkwartier en doorverkopen die de kosten overstijgen. 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 2025 voor circa € 42,6 miljoen aan reserves en voorzieningen. Reserves worden gebruikt voor onder meer winsten, het opvangen van verliezen en eventuele overige mutaties. Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en andere kosten af. Onderdeel van de reserves is het op basis van de Monte Carlo-analyse berekende benodigde weerstandsvermogen van € 8,1 miljoen. De reserves en het weerstandsvermogen houden nog geen rekening met de activering van de huidige IMVA's oftewel toekomstige grondexploitatiecomplexen.



Beslispunten Najaarsbericht grondbedrijf 2024

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

1. Het Najaarsbericht 2024 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 MPG	2024	2025	2026	2027 en verder
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,10%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	2,50%	2,50%	2,00%

3. In te stemmen met het aanvullen van voorbereidingsbudgetten voor de twee onderstaande IMVA's:

IMVA	Aanvullend budget
Groot Amsteleind	1.200.000
Raadhuislaan Zuid	200.000
	1.400.000

2

Inleiding



2. Inleiding

2.1 Een grondexploitatie

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

De gemeente Oss voert een zogenaamd dynamisch grondbeleid, zoals wordt voorgeschreven door de vigerende Nota Grondbeleid. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij elementen van actieve grondpolitiek, die wordt uitgevoerd met gemeentelijke grondexploitaties. De gemeenteraad activeert in dergelijke gevallen een grondexploitatie (ook wel Bouwgrond in exploitatie, kortweg BIE, genoemd) op het moment dat hij gronden uit wil geven met als doel deze te laten bebouwen, bijvoorbeeld met woningen of bedrijven. Een grondexploitatie is pas van toepassing zodra de uit te geven grond (grotendeels) in het bezit is van de gemeente. De gemeente transformeert deze gronden van hun huidige functie naar de desbetreffende nieuwe functie. Naast dat er geld kan worden verdiend middels de uitgifte van grond, komen bij dit proces ook allerlei kosten richting de gemeente. Binnen een grondexploitatie worden de stromen van kosten en opbrengsten in kaart gebracht, waarbij de tijdslijn van kosten en opbrengsten een voorname rol speelt. In veel gevallen komen de kosten ruim voordat de opbrengsten kunnen worden verwezenlijkt. Het zogenoemde 'badkuipeffect' zorgt ervoor dat veelal eerst een aanzienlijke investering nodig is, alvorens de (eventuele) spreekwoordelijke vruchten kunnen worden geplukt. Daarnaast zorgen inflatie en rente ervoor dat zowel kosten alsook opbrengsten in de toekomst anders uitpakken dan in het heden kan worden voorzien. Ook deze elementen horen tot het prognosticeren en sturen zoals in dit Najaarsbericht wordt gepresenteerd. Dit alles heeft haar uitwerking op de reserves en voorzieningen binnen het grondbedrijf. Behalve deze grondexploitaties verwelkomt het dynamisch grondbeleid ook initiatieven van derden en dus geen gemeentelijke exploitatie vormen.

2.2 Het Najaarsbericht

Het Najaarsbericht biedt inzicht in de wijze waarop deze reserves en voorzieningen worden beïnvloed door de actualisatie van de verschillende grondexploitaties. Verder bevat dit Najaarsbericht ook een doorkijk richting de verdere toekomst, waarbij zogeheten Immateriële Vaste Activa oftewel voorbereidingskredieten worden belicht. Dit zijn voorbereidingen die worden getroffen voor (vermoedelijke) toekomstige projecten. Vanwege de veelal prille fase en de daarmee samenhangende onzekerheden worden de bijbehorende financiën nog niet inzichtelijk gemaakt. Omdat door u nog geen besluit is genomen over de activering, werken de financiën afgezien van de gemaakte voorbereidingskosten verder ook nog niet door in het grondbedrijf. Ook geeft dit document inzicht in de ontwikkelingen binnen de afdeling Vastgoedbedrijf, waaronder de grondverkopen en de financiële positie van het grondbedrijf. Daarnaast geeft het inzicht in de risico's die hierbij komen kijken. In het Najaarsbericht wordt ook vooruitgekeken naar de verwachtingen voor de toekomst wat betreft de lopende exploitaties. Het Najaarsbericht biedt hiermee belangrijke sturingsinformatie voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente. Als vertrouwelijke bijlage bij het MPG en het Najaarsbericht worden de zogenoemde projectbladen opgenomen. Deze geven projectspecifieke informatie per exploitatie. Om deze reden wordt in de tekst van dit Najaarsbericht zo min mogelijk informatie per project opgenomen.

Naast het Najaarsbericht en de projectbladen verwijzen we ook naar de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2025-2028. Deze paragraaf grondbeleid is een verplicht onderdeel in iedere programmabegroting en jaarrekening, geeft inzicht op hoofdlijnen en schetst het beleidskader. Alle stukken worden door de gemeenteraad vastgesteld.

2.3 Leeswijzer

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

De beschreven driedeling wordt toegepast in voorliggend document, de projectbladen en de paragraaf. De drie bijlagen geven op hun beurt nader inzicht in specifieke aspecten. De eerste bijlage voorziet in een uitgebreid cijfermatig inzicht wat betreft het uit te voeren programma, de financiële staat van de verschillende complexen alsook de financiële staat van het grondbedrijf als geheel. Bijlage II geeft

nader inzicht in de methode waarmee het grondbedrijf de risico's die op haar afkomen beheert en hoe deze doorwerken in de financiële staat van het grondbedrijf.

De derde bijlage van dit Najaarsbericht bevat een overzichtskaart met toekomstige kaveluitgifte woningbouw binnen gemeentelijke grondexploitaties.

Ten slotte liggen vertrouwelijk de projectbladen en reservestaat ter inzage. De projectbladen geven per actieve exploitatie inzicht in de stand van zaken. Het betreffende projectblad is opgebouwd op basis van dezelfde structuur als dit Najaarsbericht. Allereerst worden de algemene zaken binnen de betreffende exploitatie toegelicht, evenals het beoogde programma en de fasering daarvan. Daarna wordt ingegaan op de financiële staat van de betreffende grondexploitatie, om vervolgens af te sluiten met het risicomanagement binnen het project.

Voorgaande indeling leidt uiteindelijk tot onderstaande opbouw:

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

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

Deel 3 (Risicobeheer en financiële stand van zaken reserves en voorzieningen)
- Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de 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) bevat de reservestaat en de projectbladen met daarop alle relevante informatie per project. De projectbladen liggen vertrouwelijk voor de gemeenteraad ter inzage.

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

Bij ieder Najaarsbericht wordt een uitgebreide actualisatie doorgevoerd van alle gemeentelijke grondexploitaties. Bij deze actualisatie wordt iedere grondexploitatie herijkt op basis van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het eerste half jaar met een inschatting van de rest van het jaar. Daarnaast worden eventuele wijzigingen van de plannen én eerder onvoorziene kosten en opbrengsten verwerkt voor de verdere toekomst. Aangezien deze toekomstige kosten en opbrengsten in tijd worden gefaseerd, zijn de opgenomen bedragen onderhevig aan prijsontwikkelingen. In de grondexploitatie wordt met deze prijsontwikkeling rekening gehouden door het toepassen van een bepaalde index over alle bedragen vanaf het (volledige) jaar na actualisatie. Op deze manier kunnen de kosten per huidig prijspeil worden ingerekend, waarna de vastgestelde parameters de overbrugging doorrekenen richting het moment van de daadwerkelijke kosten of inkomsten. Mochten er bijvoorbeeld specifieke prijsafspraken zijn gemaakt over het uitvoeren van werkzaamheden of de hoogte van de grondprijs, dan kan in een grondexploitatie beargumenteerd worden afgeweken van de algemene parameters en wordt gerekend conform de specifieke omstandigheden. Zo niet, dan geeft onderstaande tabel aan welke generieke parameters van toepassing zijn. Deze zijn goeddeels gelijk aan de parameters zoals vastgesteld in het MPG 2024.

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

BESLISPUNT

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

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

Rente
De interne rekenrente is gedurende 2024 gewijzigd en bepaald op 1,10%. Dit ligt 0,07% lager dan eerder in het MPG is aangegeven. Ook voor het jaar 2025 is de rekenrente op 1,10% bepaald, wat lager ligt dan de eerdere verwachting van 1,80%. Dit heeft een gunstig financieel gevolg voor het grondbedrijf. Vanaf 2026 wordt een rente van 1,90% verwacht, terwijl de inschatting bij het MPG 2024 1,80% betrof. Deze rente is een afgeleide van de totale leningenportefeuille van de gemeente Oss en betreft een verwacht gemiddeld rentepercentage over alle investeringen.

Kostenstijging
De kostenstijging is gebaseerd op de elementen plankosten en GWW (grond-, weg- en waterbouw). Beide onderdelen zijn veruit de belangrijkste kostenposten binnen een grondexploitatie. Voor 2024 wordt een percentage van 4,00% aangehouden. Daarna bedraagt het voor de jaren 2025 en 2026 3,00% en tot slot 2,00% voor 2027 en verder. Deze prognoses zijn ongewijzigd ten opzichte van het laatste MPG. Er is dus een afzwakking gedurende de looptijd zichtbaar. Ter vergelijk: de algemene inflatie conform de CPI bedraagt respectievelijk 3,50%, 2,50%, 2,50% en 2,00%, zodat onze kostenstijging boven de algemene geldontwaarding ligt.

Opbrengstenstijging
De opbrengststijging bedraagt naar verwachting 0,00%, 2,50%, 2,50% en 2,00% voor achtereenvolgens de jaren 2024, 2025, 2026 en de jaren vanaf 2027. Ook dit ligt in lijn met het MPG. Deze percentages zijn gebaseerd op de verwachtingen in de woningbouwmarkt. De reden om dit als uitgangspunt te hanteren, is dat de parameters voor bedrijven en kantoren amper afwijken en woningen het overgrote deel van de portefeuille van de gemeente Oss betreffen. Vanaf 1 juli 2024 geldt de nieuwe Grondprijzenbrief en is er geen opbrengstenstijging opgenomen in het lopende jaar, omdat de brief immers de actuele prijzen bepaalt. Grondexploitaties waarop deze vernieuwde Grondprijzenbrief effect heeft gehad, zijn hier zonder uitzondering positief door beïnvloed. Het eventuele effect van deze nieuwe Grondprijzenbrief is in iedere actualisatie van de grondexploitaties doorgerekend.

3.2 Verantwoording en vergelijking

De percentages met betrekking tot kosten- en opbrengstenstijgingen zijn een ongewogen gemiddelde van de bandbreedtes zoals gepubliceerd in de Outlook Grondexploitaties 2024 van Metafoor. Zij zijn een gerenommeerde partij die elk kwartaal en jaarlijks een financiële vooruitblik geven over de vastgoedmarkt en grondexploitaties. Net als veel andere gemeenten hanteert Oss deze cijfers. Deze worden verwerkt in het gemeentelijk vastgoedprogramma TotalLink als standaardscenario. De percentages komen overeen met het laatste MPG.

3.3 Economische achtergrond bij parameters

In paragraaf 5.3 wordt meer aandacht besteed aan de economische situatie die aanleiding geeft tot de gehanteerde parameters.

4

Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen



4. Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort uitleg gegeven over het type projecten dat we binnen het grondbedrijf hebben. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties die de gemeente Oss op dit moment kent.

4.1 Algemeen

Wij hanteren drie type projecten met bijbehorende verslagleggingsregels. Het betreffen:

- **BIE:** Bouwgrond In Exploitatie. Dit zijn alle actieve grondexploitaties of zogenaamde complexen. De gemeenteraad moet besluiten tot het openen van een BIE. Grondexploitaties zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd;
- **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; en
- **MVA:** Materiële Vaste Activa zijn gronden en/of gebouwen met een vaste bestemming, die nog niet in een transformatieproces zitten. Dit zijn bijvoorbeeld gronden die vanuit strategisch oogpunt zijn aangekocht, maar waar nog geen raadsbesluit met vaststelling van een grondexploitatie heeft plaatsgevonden.

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

4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)

In onderstaande tabel worden de lopende grondexploitaties weergegeven. Dit zijn er 26, met inbegrip van de restantcomplexen. Deze locaties zijn gericht op de ontwikkeling van bouwgrond voor voornamelijk woningen en eventueel bedrijven, maatschappelijke- en commerciële functies. Het ontwikkelen van het bijbehorende openbare gebied maakt hier ook onderdeel van uit. Alle kosten voor planvorming en uitvoering van deze projecten worden toegevoegd aan de boekwaarde en de opbrengsten worden op de boekwaarde in mindering gebracht. De boekwaarde is daarom het saldo van inkomsten en uitgaven, waarbij een positieve boekwaarde een negatief saldo aangeeft en andersom. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten uit de grondverkoop zijn verkregen wordt het project afgesloten. In de bijlagen vindt u een overzicht.

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

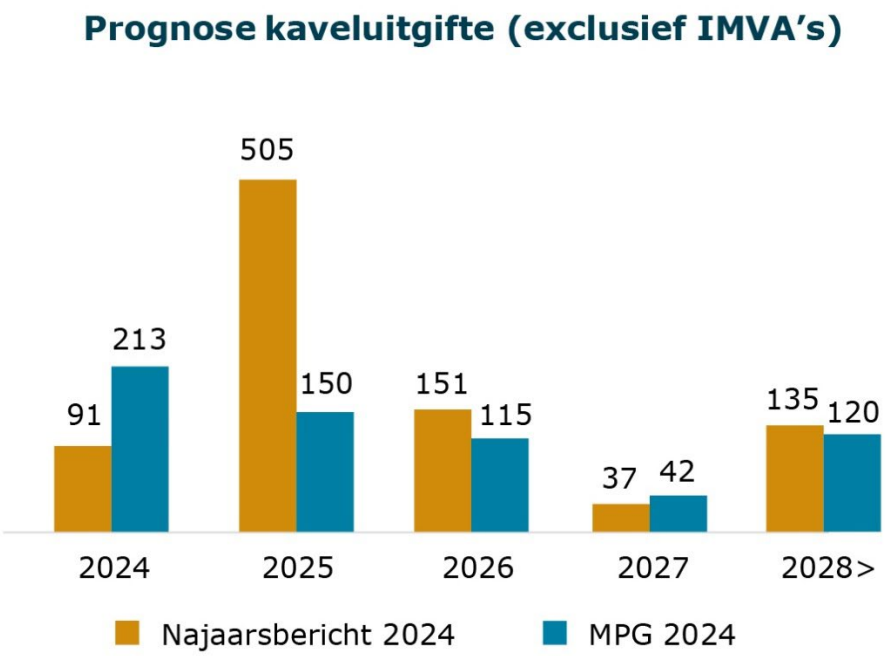
Bovenstaand overzicht bevat drie exploitaties die in 2024 zijn of worden geopend. Momenteel is er één grondexploitatie geopend op het moment dat dit Najaarsbericht wordt geschreven: Hooghuis Ravenstein. Daarnaast volgen bij positieve besluitvorming het Voormalig Belastingkantoor en Sportvelden Macharen voorafgaand aan de besluitvorming van voorliggend Najaarsbericht. De laatstgenoemde grondexploitaties zijn dan ook opgenomen in bovenstaand overzicht. Overige toekomstige grondexploitaties c.q. huidige IMVA's zijn hierin niet meegenomen.

4.3 Woningbouw

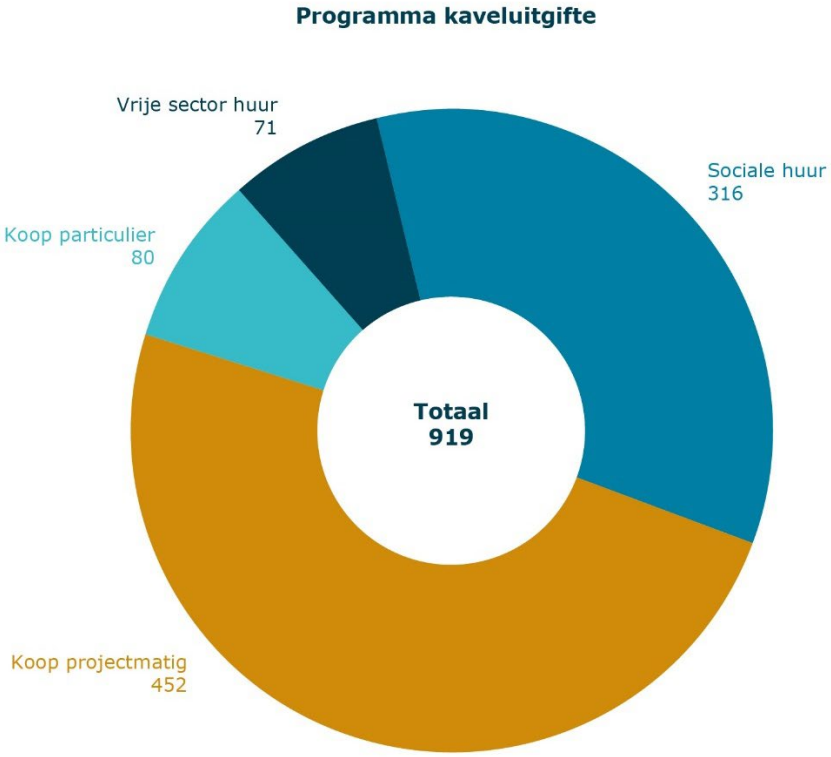
Voor 2025 wordt een totale uitgifte van 505 kavels verwacht. Dit is aanzienlijk meer dan in het MPG 2024 nog werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfaseringen, waarbij sommige verkopen zijn uitgesteld of naar voren gehaald. Met name de herfasering van de grondexploitatie Koornstraat Begijnenstraat, waarvan in de praktijk al bekend was dat dit project herzien wordt en zodoende niet werkelijk in 2024 zou worden uitgegeven, zorgt voor een verschil voor het verwachte programma in 2025 én de werkelijk uitgegeven hoeveelheid kavels in 2024. Ook de herfasering van de grondexploitatie Liesdaal in Maren-Kessel en de opening van de grondexploitaties Hooghuis Ravenstein en Voormalig Belastingkantoor leiden tot een verhoogde verwachte uitgifte in 2025. Met

betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk inmiddels gepland voor 2025.

Wat betreft de toekomstige verkopen (exclusief aantallen van toekomstige grondexploitaties oftewel IMVA's) is de totale portefeuille vanaf 2024 toegenomen van 640 naar 919 kavels. De oorzaak hiervan is de activering van de grondexploitaties Hooghuis Ravenstein, Voormalig Belastingkantoor en Sportvelden Macharen.



Het woningbouwprogramma
Onderstaand diagram geeft inzicht in de categorieën van de 919 te verkopen kavels vanaf 2024. Dit betreft wederom de actieve gemeentelijke exploitaties en niet de woningen bij IMVA's en projecten van derden, zoals eerder genoemd. In de bijlagen van dit MPG is meer informatie te vinden over de woningaantallen alsook de industrieterreinen. Op deze projectbladen wordt twee jaar terug en vier jaar vooruitgekeken.



4.4 Bedrijventerreinen

Eén bedrijfskavel op Vorstengrafdonk is op het moment van schrijven nog beschikbaar met een inschrijvingsprocedure. De verwachting is dat deze kavel in 2025 wordt verkocht. Voor de toekomstige uitgifte van bedrijfskavels wordt momenteel gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor bedrijventerreinen in de gemeente Oss.

Heesch West

De gemeente Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss participeren in de grondexploitatie Heesch West (regionaal bedrijventerrein). Hiervoor is een gemeenschappelijke regeling (GR) aangegaan en is dus geen gemeentelijke grondexploitatie. Heesch West wordt daarom gedeeltelijk meegenomen in de financiële verslaglegging in dit document. Voor het project is samen met de provincie Noord-Brabant is een masterplan opgesteld voor dit bedrijventerrein dat uiteindelijk 80 hectare kan worden. Er zal een gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden. In de eerste fase wordt 50 hectare ontwikkeld en in de tweede fase de overige 30 hectare. De belangstelling voor het terrein Heesch West is nog steeds hoog. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West bij de Raad van State wordt de uitvoering sterk vertraagd. De voor het verweer ingeschakelde advocaat verwacht niet eerder dan in het derde of vierde kwartaal 2024 een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In hoofdstuk 7.5 leest u meer over de financiële wijzigingen in 2025.

4.5 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 door de gemeenteraad geactiveerde grondexploitatie, op basis van separate besluitvorming. Binnen het grondbedrijf werken we op het moment van schrijven van dit Najaarsbericht aan zes projecten met de status IMVA (exclusief de geplande activeringen in 2024 zoals eerder genoemd). Deze plannen staan hieronder weergegeven. Het gaat hierbij om zogenoemde zachte plannen waarover de raad nog een activeringsbesluit moet nemen. Onder voorbehoud is de verwachting dat de grondexploitaties in 2025 of 2026 worden geopend.

	6810090 IMVA - Herstructurering	6810090 IMVA - Woningbouw
IMVA	80130 Marsna Casella 80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid 81160 Vidi Reo	80540 Klein Amsteleind (het Brand Oss) 80560 Groot Amsteleind (Oss west) 81460 Stationskwartier Ravenstein

De IMVA-projecten hebben invloed op het aantal bouwkavels/wooneenheden vanaf 2025. Bijvoorbeeld voor Klein en Groot Amsteleind tezamen worden in totaal 3.000 bouwkavels verwacht. Raadhuislaan Zuid voorziet circa 500 wooneenheden, terwijl Stationskwartier Ravenstein ruim 300 wooneenheden zal toevoegen.

Sinds het Najaarsbericht 2023 worden de voorbereidingskredieten niet meer geraamd als een jaarbudget. Per project is op dat moment een inschatting gemaakt van de totale voorbereidingskosten tot het moment van activering; zie daarvoor de onderstaande tabel. De voorbereidingskredieten lopen (jaaroverstijgend) door tot de verwachte opening van de grondexploitatie. Daarmee bestaat meer inzicht en grip op de voorbereidingskosten. Daarnaast geldt dat waar voorheen de kosten ouder dan vijf jaar moesten worden afgeboekt, dit vanaf 2024 niet meer het geval is. Dit komt de algemene begroting ten goede.

IMVA	Totaalkrediet per 1-1-24	Boekwaarde 1-1-2024	Uitgaven t/m 30-6-2024	Boekwaarde 1-7-2024	Restantkrediet	Ophoging krediet 2025	Planning activering
81160 Vidi Reo	49.028	26.466	426	26.892	22.136	-	2025
81460 Stationskwartier Ravenstein	1.151.248	852.635	235.381	1.088.016	63.232	-	2024
80460 Raadhuislaan Zuid	783.949	595.088	93.376	688.464	95.485	200.000	2025
80540 Klein Amsteleind	2.004.348	1.452.515	214.427	1.666.942	337.406	-	2025
80560 Groot Amsteleind	2.577.328	1.977.506	215.412	2.192.918	384.411	1.200.000	2026
80130 Marsna Casella	52.466	31.028	12.462	43.490	8.976	-	2025
Totaal	**6.618.367**	**4.935.236**	**771.484**	**5.706.720**	**911.647**	**1.400.000**	

In bovenstaande tabel valt terug te zien in hoeverre de eerste helft van dit jaar voorbereidingskosten zijn gemaakt voor de verschillende IMVA's in relatie tot het totaalkrediet ervan. De boekwaarde per 1-7-2024 dient lager te zijn dan het totaalkrediet uit de eerste kolom. Zo niet, dan leidt dit tot een eventueel tekort. Zichtbaar is echter dat overal nog een restantkrediet aanwezig is.

De totale voorbereidingskosten (naar boekwaarde) werden in het MPG 2024 geraamd op € 8,4 miljoen voor begin 2025. Door de activering van grondexploitatie Hooghuis Ravenstein, Voormalig Belastingkantoor en Sportvelden Macharen in 2024, is dit inmiddels naar € 6,6 miljoen bijgesteld. Daartegenover staat dat een deel van de gemeente kosten wordt overgeheveld naar de Voorziening

exploitatieverliezen (naar netto contante waarde). Daarnaast zal een deel van de bovenstaande voorbereidingskosten (naar verwachting) terugvloeien in de ABR bij het activeren van de grondexploitaties in het geval van een positieve eindwaarde of een negatieve eindwaarde die het totale voorbereidingskrediet niet overschrijdt. Dit is echter niet het geval bij negatieve exploitaties zoals bijvoorbeeld Hooghuis Ravenstein. In dat geval dient een aanvullende verliesvoorziening te worden genomen ten laste van de ABR, zoals nader wordt toegelicht onder paragraaf 7.6.

De IMVA van Groot Amsteleind zal waarschijnlijk in 2026 worden vastgesteld als grondexploitatie. Daarom dient ter overbrugging het voorbereidingskrediet te worden opgehoogd voor de jaarschijven 2025 en 2026 met € 600.000 per jaar. Hiervoor wordt totaal € 1.200.000 gevraagd, zoals zichtbaar in voorgaande tabel. Doordat de grondexploitatie Groot Amsteleind waarschijnlijk op een positief resultaat zal uitkomen, worden deze kosten (zoals hierboven reeds benoemd) als het ware alsnog 'terugverdiend'. De plankosten worden enkel naar voren gehaald, waardoor voor nu tijdelijk onvoldoende budget resteert om de werkzaamheden tot aan opening van de grondexploitatie mee te kunnen voltooien. Daarnaast wordt € 200.000 voor Raadhuislaan Zuid gevraagd. Omdat dit vermoedelijk een negatieve exploitatie betreft, werkt de aanvulling van het voorbereidingskrediet kostenverhogend. De besluitvorming omtrent de activering zal tegen die tijd vergezeld gaan met een nader te bepalen dekkingsvoorstel.

BESLISPUNT

In te stemmen met het ophogen van de voorbereidingsbudgetten van de IMVA's Raadhuislaan Zuid en Groot Amsteleind.

5

Grondbedrijf naar de toekomst



5. Grondbedrijf naar de toekomst

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

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

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

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

5.1 Gronduitgifte

De gemeente Oss heeft de ambitie om verder te groeien naar een complete stad waarin werken, wonen en recreëren in balans zijn. Hiertoe is de ambitie om in de periode 2020 – 2040 ongeveer 8.500 nieuwe woningen toe te voegen, overeenkomst de vigerende Woonagenda 2022-2024. Met inbegrip van 2024 worden circa 4.750 woningen gerealiseerd in de toekomst, waarvan 919 woningen binnen actieve grondexploitaties van de gemeente en ongeveer 3.850 woningen binnen IMVA's.

De locaties voor (nieuwe) bedrijven zijn in 2025 opgedroogd. De afdeling Economische Zaken voert een inventarisatie uit waarin zowel wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen als naar uitbreidingsmogelijkheden. Naast dat momenteel Vorstengrafdonk wordt afgerond, loopt in samenwerking met twee andere gemeenten het project Heesch West binnen een gemeenschappelijke regeling.

5.2 Actieve grondpolitiek

Om de ambities op het gebied van voornamelijk woningbouw te realiseren, wordt door de gemeente zowel aan inbreidings- als uitbreidingslocaties gewerkt. Om deze woningbouwopgave te realiseren, voert de gemeente een zogenaamd dynamisch grondbeleid. Binnen het dynamische grondbeleid voert de gemeente een actief grondbeleid bij woningbouw (versnellingsopgave). Daarmee voert de gemeente de regie over de ontwikkeling van de locaties. Het eigendom van de betrokken gronden ligt dan ook bij ons. Hierdoor heeft de gemeente meer of zelfs volledige regie over het resultaat, programma, ruimtelijke kwaliteit, grondprijzen en tempo van de uitbreiding. Overigens sluit dynamisch grondbeleid geen faciliterende projecten uit.

Om dynamisch grondbeleid te kunnen voeren, is het niettemin van belang dat de gemeente voldoende grondposities behoudt of bemachtigt. Hiervoor is het van belang dat de gemeente de middelen heeft om een actief aankoopbeleid te voeren. Om dit beleid te kunnen realiseren, zijn hiervoor binnen het grondbedrijf reserves aanwezig. Uit de reserves dekt de gemeente het eventuele verschil tussen de verwervingskosten en de balanswaardering en daarnaast ook eventuele risico's af. Bij (planmatige) grondaankopen wordt de verwerving in beginsel zelf betaald uit de grondexploitatie of een aan te wijzen reserve.

Deze grondpolitiek heeft in het verleden niet alleen maatschappelijke meerwaarde, maar ook financiële meerwaarde opgeleverd. Winsten uit projecten zijn opgespaard in reserves om op een later moment te (her)investeren in de gemeente. Deze investeringen zijn onder andere het aankopen van grondposities. Maar ook investeringen buiten het grondbedrijf zoals vastgoed, infrastructuur en maatschappelijke ontwikkelingen. Voor deze laatste categorieën zijn in het verleden bijdragen vanuit

de ABR in de gemeentelijke algemene dienst gestort. Bij de programmabegroting van 2023 is vastgesteld dat opbrengsten uit het grondbedrijf zijn voorbehouden aan specifieke reserves.

5.3 Veranderende economische omstandigheden

Na beperkte woningprijsdalingen in met name 2022 en begin 2023 is de woningmarkt inmiddels weer oververhit. De gestegen lonen leiden bij particulieren tot grotere financieringsmogelijkheden met prijsstijgingen tot gevolg. De plan- en aannemerskosten zijn na forse stijgingen de afgelopen jaren verhoudingsgewijs aan het stabiliseren. De materiaalprijzen stijgen relatief nog slechts beperkt, met name door gestabiliseerde wereldvraag en genormaliseerde energieprijzen. De sector kampt echter wel met een personeelstekort met bovengemiddelde loon- en daarmee prijsstijgingen tot gevolg. Echter, de forse stijging van bouwkosten die we sinds 2022 zagen is naar verwachting voorbij.

De gemeentelijke grondprijzen in Nederland waren al wat langere tijd min of meer stabiel. Ook in Oss was de grondprijswijziging conform de Grondprijzenbrief de afgelopen jaren ook nihil of relatief beperkt. Door de beschreven forse prijsstijgingen op de woningmarkt, stijgen ook de residuele grondprijzen inmiddels weer. Dit heeft ook zijn beslag gekregen in de recentste grondprijzenbrief van de gemeente Oss, geldend vanaf 1 juli 2024. Hierbij is tevens een onderscheid in de grondprijs per woningtype en per kern aangebracht, omdat deze in het residuele systeem te ver uit elkaar gingen lopen om één generiek tarief aan te houden.

De hogere rentelasten en overheidsingrijpen hebben gezorgd voor onzekerheid bij beleggers. Omdat geen forse rentestijgingen meer voorzien zijn en zelfs lichte dalingen zichtbaar zijn, lijkt het sentiment wat te gaan verbeteren. Dit staat los van het matige sentiment bij beleggers op de huurmarkt, waarvan het aandeel binnen het grondbedrijf overigens gering is. Bij de overheid en onderzoeks- en adviesbureaus tot slot heerst daarentegen blijvende personeelskrapte. Dit veroorzaakt een stijging in de plankosten en gelet op de bouwopgave in het land wordt hier niet snel een verandering voorzien.

Diverse voorgaande aspecten hebben geen positieve invloed op de ABR, omdat de kosten vooralsnog sterker stegen en stijgen dan de inkomsten uit kavelverkopen. Dit is niettemin inherent aan de situatie en elke gemeente wordt hiermee geconfronteerd.

5.4 Nota kostenverhaal

In december 2021 heeft uw raad de Nota kostenverhaal vastgesteld. Deze nota hield wat betreft terminologie al rekening met de komst van de inmiddels vigerende Omgevingswet. In deze beleidsregel wordt geregeld dat er fondsafdrachten in de vorm van bovenwijkse voorzieningen en netwerkvoorzieningen plaatsvinden binnen zowel de gemeentelijke grondexploitaties als door marktpartijen. Hier is een reserve bovenwijkse voorzieningen voor gevormd. Ook in 2025 worden de bovenwijkse- en netwerkvoorzieningen gevuld vanuit de grondexploitaties. Bij de bovenwijkse voorzieningen gaat dit om een bedrag van € 1,1 miljoen en bij de bovenwijkse netwerkvoorzieningen om een bedrag van € 7 ton, tezamen € 1,8 miljoen. Ander onderdeel van de Nota kostenverhaal is het verhalen van de plankosten (oftewel ambtelijke kosten) die wij maken voor een project van derden. Omdat voorgaande buiten het grondbedrijf om verloopt zijn de genoemde reserves geen onderdeel (meer) van het Najaarsbericht en het MPG en komen dus ook niet meer terug in hoofdstuk 7. Daarnaast bestaan er de Nota's grondbeleid en grondprijsbeleid. In het grondprijsbeleid is vastgelegd hoe de gemeente de grondprijzen bepaalt die wij binnen en buiten het grondbedrijf hanteren. Jaarlijks wordt dit vertaald naar een zogenaamde Grondprijzenbrief met daarin onder meer de kavelprijzen.

6

Stand van zaken grondbedrijf en ABR

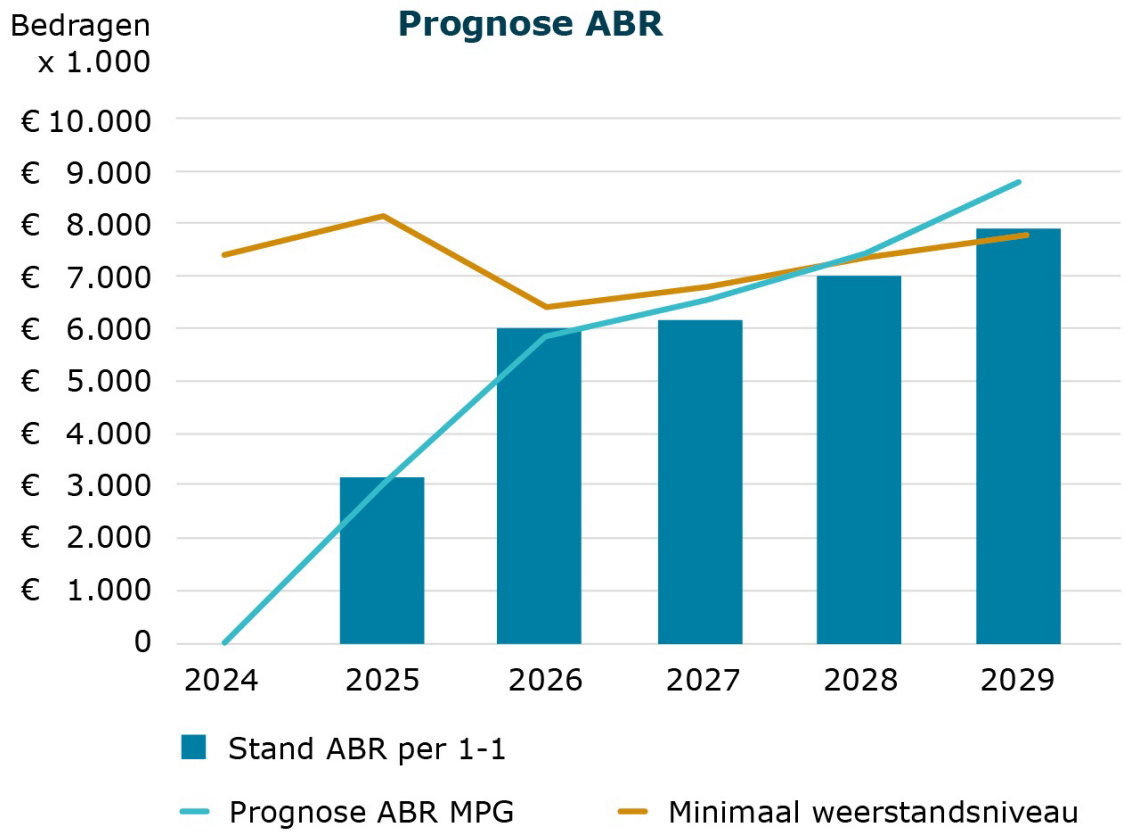


6. Stand van zaken grondbedrijf en ABR

In dit hoofdstuk geven we de ramingen weer van het Najaarsbericht 2024 (als onderdeel van de programmabegroting 2025-2028) en vergelijken we met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het MPG 2024 (als onderdeel van de jaarrekening 2023).

6.1 Huidige stand ABR en prognose

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf. De blauwe lijn geeft de prognose bij het MPG 2024 weer. De staven betreffen de meest actuele raming bij voorliggend Najaarsbericht. Rekening houdende met de geschatte mutaties in 2024, bedraagt de ABR per 1 januari 2025 naar verwachting € 3,2 miljoen. De ABR groeit vermoedelijk verder naar € 7,9 miljoen per 2029. De oranje lijn betreft het minimaal vereiste weerstandsvermogen van de ABR. Dit bedrag van € 8,1 miljoen per 2025 is minimaal nodig om alle risico's af te dekken. Dit bedrag is behoorlijk gestegen ten opzichte van het MPG 2024 vanwege de activering van drie grondexploitaties, waarbij juist in het begin de risico's het hoogst zijn en de risico's van de bestaande exploitaties richting het einde van de looptijd juist afnemen.



Op 1 januari 2025 bedraagt naar verwachting de stand van de ABR zoals vermeld € 3,2 miljoen. Dit is € 1 ton meer dan in het MPG 2024 ingeschat. Wanneer het benodigde weerstandsvermogen van € 8,1 miljoen zuiver wordt afgezet tegen de ABR, dan is er sprake van een fictief tekort van € 4,9 miljoen. Dit is ook zichtbaar in bovenstaande grafiek. Omdat echter op concernniveau alle gemeentelijke risico's in beeld worden gebracht en het uitgangspunt is dat deze zich nooit in volle omvang voordoen, wordt de risicoafdekking als afdoende beschouwd. In de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing van de begroting vindt u hierover meer informatie.

6.2 Mutaties ABR

In onderstaande tabel zijn de mutaties zichtbaar bij de ABR in 2025. De stand van de ABR was eind 2024 nihil. De boekingen zijn te verdelen in mutaties "eigen" aan het grondbedrijf zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, beheersgronden, rente, Vpb, bovenwijkse afdracht en algemene mutaties. Daarnaast zijn er mutaties "vreemd" aan het grondbedrijf, waar overigens alleen nog de Campagne Wonen in Oss van relevant is. Van overige mutaties zoals de Brede School en Taskforce is op basis van besluitvorming uit het verleden geen sprake meer.

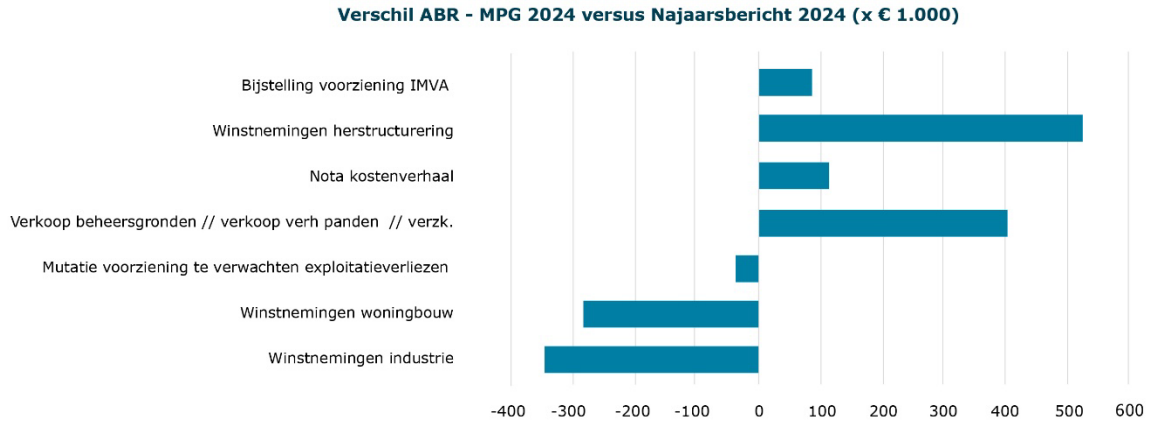
Algemene bedrijfsreserve	Najaarsbericht 2024
Winstnemingen woningbouw	€ 1.991.582
Winstnemingen herstructurering	€ 1.035.464
Winstnemingen industrie	€ 2.592.406
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	€ 32.709-
Bijstelling voorziening IMVA	€ 1.779.131-
Verkoop beheersgronden // verkoop verh panden // verzk.	€ 403.000
Campagne "Wonen in Oss"	€ 2.500-
Afronding bouwclaim overeenkomst	€ 24.500-
Nota kostenverhaal	
Afdracht Bovenwijks	€ 471.090-
Afdracht Netwerkvoorzieningen	€ 357.141-
Rentekosten grondaankoop Het Brand	€ 147.123-
Bijdrage vanuit de reserve binnenstelijke transformaties voor VM belastingkantoor	€ -
	€ 3.208.259

Ter inzage ligt de reservestaat (Verloop reserves en voorzieningen) waarop het verloop van de ABR is weergegeven zoals ingeschat voor 2025 en verder. Daarbij is zoals in dit gehele document een inschatting gemaakt voor de tweede helft van 2024, omdat 2024 op moment van schrijven nog niet is afgerond. In de paragraaf hierna wordt het verschil verklaard tussen de huidige inschatting en die van het MPG 2024.

Belangrijke opmerking hierbij is wederom dat de eerdergenoemde nog niet in het besluitvormingsproces verkerende IMVA's nog geen onderdeel uitmaken van de ABR, 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 2025 naar verwachting € 1 ton hoger dan de prognose in het MPG 2024. In onderstaande afbeelding zijn de verschillen zichtbaar met daarna een tekstuele toelichting. Het betreft hier dus de mutaties in 2024, waarbij de voordelen de nadelen dus met € 1 ton overstijgen, die de verwachte beginstand van 2025 bepalen. Na de tabel volgt per onderdeel een omschrijving.



Voordelige effecten

Bijstelling voorziening IMVA (€ 80.000 voordelig)

Vanuit deze voorziening worden de kosten van mogelijk nieuwe grondexploitaties betaald die nog niet geactiveerd zijn. Als deze plannen wel de status krijgen van BIE, dan worden de kosten ingebracht in de nieuwe grondexploitatie. Indien de plannen niet doorgaan, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt vanuit deze voorziening. Het verwachte voordeel van een kleine ton komt voort uit de drie activeringen en ophoging van de voorbereidingskredieten, zoals eerder toegelicht. Dit laat onverlet dat er in 2025 wel nieuwe voorbereidingskredieten voor Raadhuislaan Zuid en Groot Amsteleind worden toegevoegd. In de jaarschijf van 2025 zal dit pas gevolgen hebben en is nu nog niet zichtbaar in de verschillenvergelijking.

Winstneming herstructurering (€ 500.000 voordelig)

Ten opzichte van het MPG 2024 is de winstneming herstructurering toegenomen. Dit effect zit op diverse projecten alsook de vrijval van de boekwaarde van vastgoedobjecten binnen de grondexploitatie Centrumplan Berghem, omdat de twee opstallen wordt overgezet naar de MVA.

Nota kostenverhaal (€ 100.000 voordelig)
Er zijn minder kavels verkocht dan waarvan uit werd gegaan 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 kosten is.

Verkoop beheersgronden (€ 400.000 voordelig)
Een verkoop bij een faciliterend project was eerder nog niet in het overzicht opgenomen. Conform het beleid wordt de betrokken verkoopsom, minus de eventuele boekwaarde, aan de ABR toegevoegd. Dit betreft grond met een nihile balanswaarde.

Nadelige effecten
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen (€ 30.000 nadelig)
Deze verliesvoorziening is ter dekking van het totaal aan uitstaande negatieve exploitaties. Zodra deze worden afgesloten, wordt dit bedrag verrekend met de ABR. Het verschil tussen de eerdere verwachting is nagenoeg nihil en heeft geen specifieke oorzaak.

Winstneming woningbouw (€ 290.000 nadelig)
De winstneming woningbouw is ten opzichte van het MPG 2024 circa € 3 ton lager. De oorzaak hiervan is dat de winstnemingen voor Piekenhoef en Den Herd een jaar later vallen. Dit is dus geen tegenvaller, maar een vertraging van de winstnemingen.

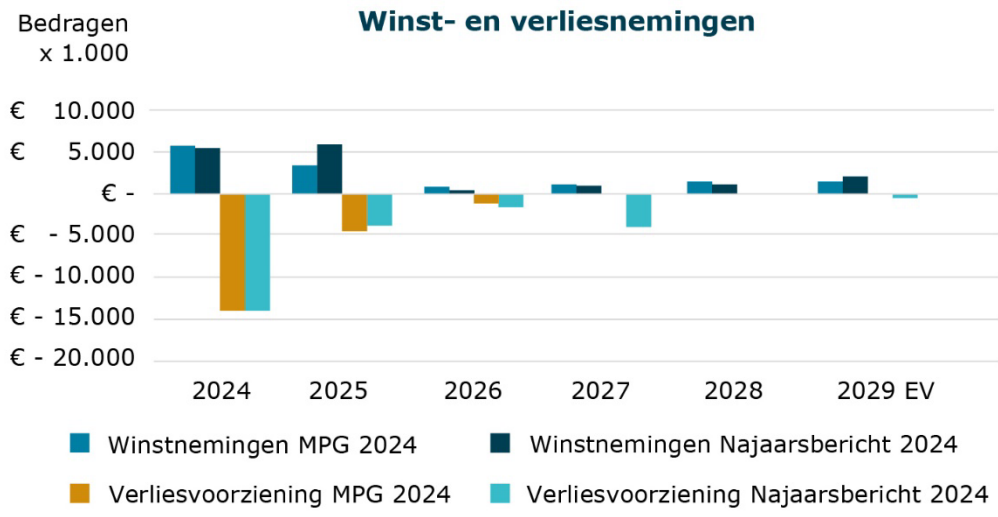
Winstneming industrie (€ 350.000 nadelig)
De winstnemingen voor industriecomplexen zijn lager. Ook hier betreft dit een vertraging, zodat de inkomsten alsnog komen. In dit geval komt het voort uit een gedeeltelijk vertraagde winstneming binnen Vorstengrafdonk.

6.4 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen
In 2025 wordt € 6,0 miljoen aan winst uit de actieve grondcomplexen verwacht en toegevoegd aan de ABR. Hier staat vooralsnog geen verhoging van de te verwachten exploitatieverliezen tegenover. Vanaf 2026 tot en met einde looptijd verwachten we in totaal nog netto € 4,5 miljoen aan winst te kunnen nemen. In 2025 wordt aldus een relatief groot deel van de winst gerealiseerd. De grootste bijdrage wordt dan geleverd vanuit de projecten 't Veld Geffen en Oijense Zij Noord.

Verliesneming
Vanaf 2025 verwachten we nog netto € 10,3 miljoen aan verlies te moeten nemen, waarvan € 3,9 miljoen in 2025. Deze verliesneming wordt in dit jaar voor het grootste deel veroorzaakt door de Talentencampus. Om deze verliezen te dekken is er reeds een verliesvoorziening getroffen en zal daarom 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 2024. Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR.



6.5 Geïnvesteerd vermogen/boekwaarde

De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) van de grondexploitaties per 1 januari 2025 is naar verwachting € 9,6 miljoen. Dit is een daling van € 11,6 miljoen ten opzichte van het jaar ervoor en komt voort uit afsluiting van het Walkwartier en verkopen die de kosten overstijgen. Dit fenomeen heet balansverkorting. 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 2025 behorend bij de jaarrekening 2024 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. Bij de jaarrekening 2023 (MPG 2024) hebben we een indicatief bedrag van € 253.000 verwerkt. Wat de definitieve aanslag 2023 wordt is op moment van schrijven niet bekend. Ook het voorlopige bedrag voor 2024 is nog niet duidelijk. De verschuldigde Vpb betalen we uit de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). Op grond van het vorenstaande hebben we geen mutatie hieromtrent bij de ABR opgenomen. Indien de cijfers bij het opmaken van de jaarrekening 2024 bekend zijn, dan worden deze hierin en ook in het MPG 2025 verwerkt.

7

Risicobeheer en weerstand



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 Algemene bedrijfsreserve (ABR) en indien nodig overige reserves binnen het grondbedrijf of de gemeente. Deze afweging 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 opvangen van afwijkingen op de prognoses binnen de ABR heet egaliseren. 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, kunnen de overige reserves in beschouwing 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. We ramen de risico's op drie niveaus:

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:

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

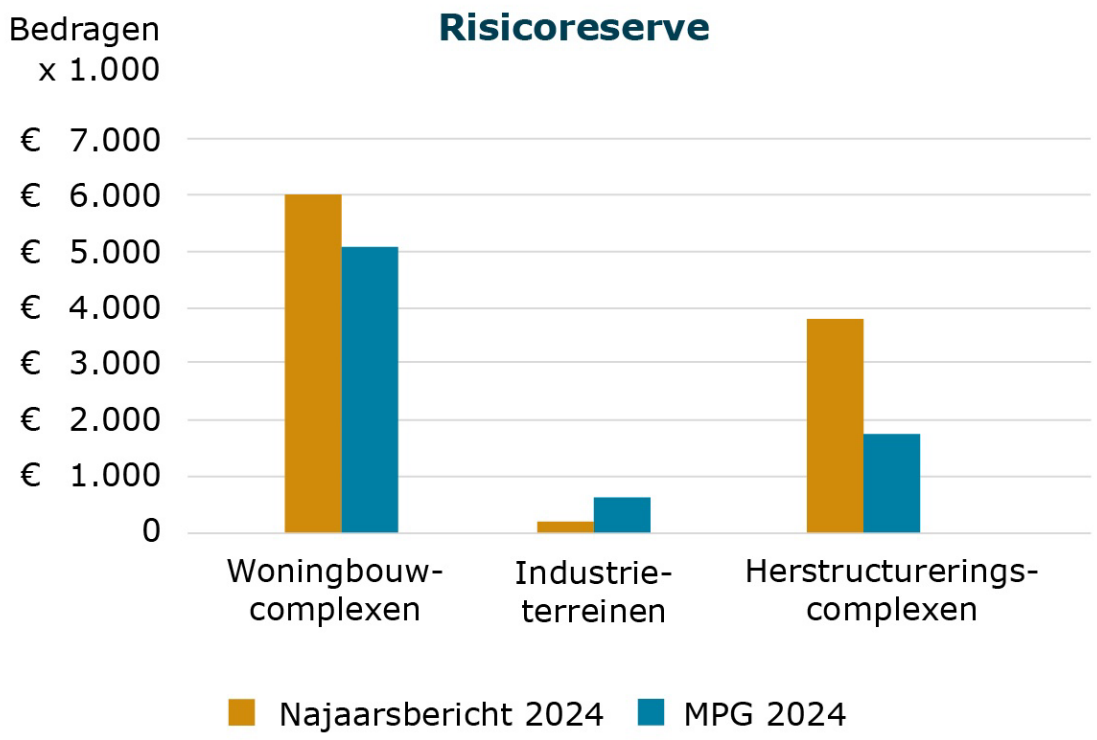
Oplopende marktrentes door interventie ECB:
- Effect: rentekosten voor gemeente worden hoger

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
Tot slot 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.

7.3 Risicoreservering
De hiervoor uitgelegde Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaalbedrag in dezen bedraagt € 9,9 miljoen per 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 en herstructureringsplannen zijn bij voorliggend Najaarsbericht hoger ingeschat dan bij het MPG 2024. Bij industrieterreinen juist andersom, zij het dat deze post relatief verwaarloosbaar is. Ten aanzien van individuele exploitaties is geen bijzondere aanwijsbare reden voor de verhoging, deze komt voor het overgrote deel namelijk voort uit de activering van nieuwe exploitaties.

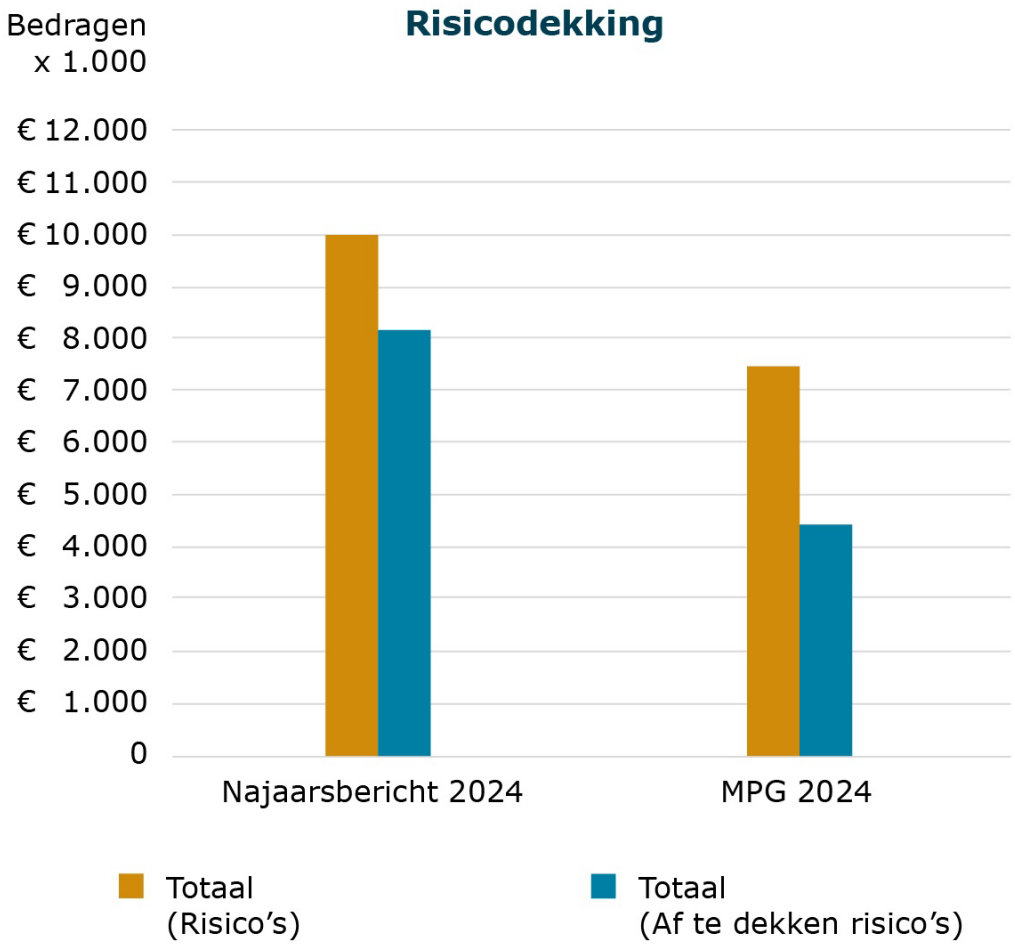


De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 9,9 miljoen aan risico's af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle verliesgevende projecten is circa € 5,5 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 € 4,4 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 € 2,6 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per begin 2025 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 8,1 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 5,5 en € 2,6 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is omschreven in hoofdstuk 6.



Resultaten en risico's basisscenario en zeer slecht scenario
De Monte Carlo-analyse is uitgevoerd op basis van onderstaande gegevens:

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

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

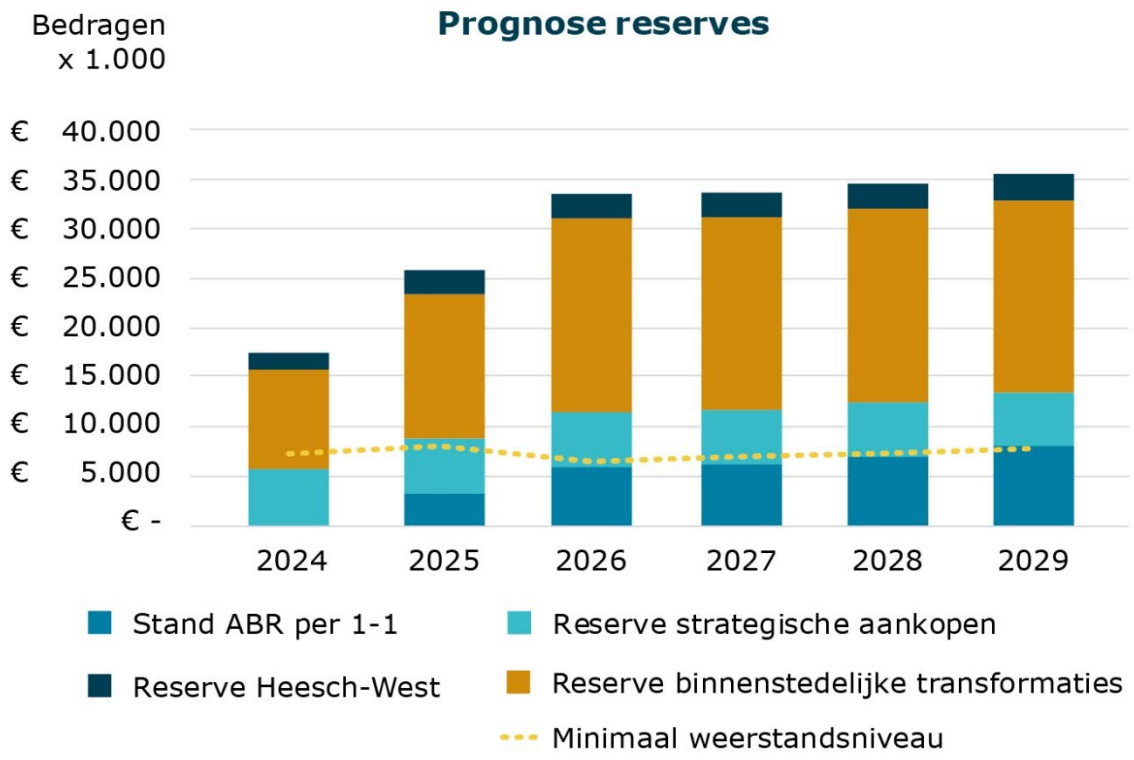
Marktrisico's	**Basisscenario**	**Zeer slecht scenario**
Uitgiftevertraging	-7.030	74.667
Kostenstijging	-167.235	-1.651.922
Opbrengstenstijging	0	-404.984
Rentestijging	-219.294	-638.613
Totaal	**-393.558**	**-2.620.852**

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.

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 betreft de verwachte stand. In de oranje stippellijn wordt de minimale stand van het weerstandsvermogen weergegeven, zoals toegelicht in paragraaf 6.1. Onder het 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 egaliseren. Het weerstandsvermogen betreft de risico's van de BIE en niet de IMVA's, een en ander zoals hiervoor beschreven. De ABR is naar verwachting per 1 januari 2025 € 3,2 miljoen. In paragraaf 6.2 is beschreven hoe deze stand tot stand is gekomen. In de jaren na 2025 loopt de ABR steeds wat verder op met voor zover nu ingeschat kan worden tot € 7,9 miljoen per begin 2029. Met name in 2025 kent de ABR onvoldoende vermogen om aan het minimale weerstandsvermogen te voldoen. Zoals eerder omschreven wordt deze kwestie op concernniveau beschouwd. Daar waar de ABR algemeen van aard is, zijn de overige reserves die hierna aan bod komen geoormerkt voor specifieke doeleinden.

Reserve binnenstedelijke transformaties

Deze reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaven op te vangen. Behalve kosten voor grondexploitaties, kunnen dit ook kosten zijn die niet aan grondexploitaties zijn toe te rekenen zoals kosten voor openbare ruimte buiten een exploitatiegebied. Deze opgaven kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. De reservestand is begin 2025 € 14,4 miljoen, dit bedrag is de afgelopen jaren vanuit de algemene dienst van de gemeente gestort. In 2024 is € 6 ton onttrokken voor nieuwe exploitaties (Hooghuis Ravenstein en Voormalig belastingkantoor). In 2025 is de laatste storting van € 5,0 miljoen vanuit de begroting voorzien, waarmee er bijna € 20,0 miljoen in de pot zal zitten. Van die € 20,0 miljoen is de helft afkomstig uit de ABR in 2022.

Reserve strategische grondaankopen
Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële uitbreidingslocaties aan te kopen. Als de gemeente strategische gronden of gebouwen koopt voor toekomstige ontwikkelingen, kan het zijn dat de aankoopwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het doel van deze reserve is dit verschil tijdelijk af te dekken, hoewel dit door gewijzigde verslagleggingsregels minder vaak voorkomt. Ook worden de rentekosten over het aankoopbedrag uit deze reserve betaald. De reserve bedraagt per begin 2025 € 5,7 miljoen.

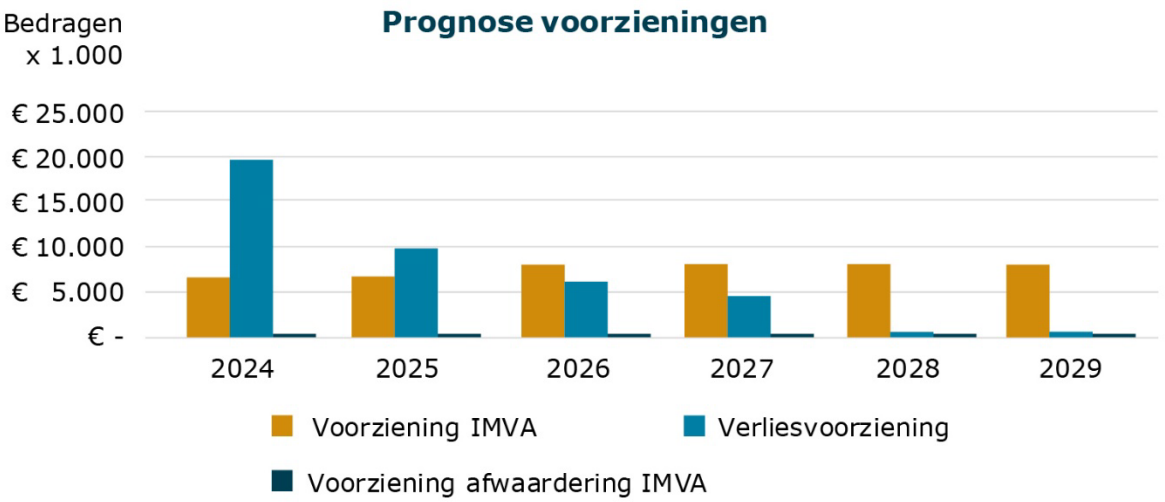
Reserve risico's Heesch West (gemeenschappelijke regeling)
De grondexploitatieberekening van Heesch West wordt gemaakt door de gemeente 's-Hertogenbosch. Het is dus geen Osse exploitatie, maar betreft een gemeenschappelijke regeling. Op de exploitatie hebben wij zelf een risicoanalyse uitgevoerd. Hierbij 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 inschatting maken. Deze alternatieve schatting op basis van onze risicoanalyse maakt dat we in 2025 een reserve van € 2,5 miljoen aanhouden, nadat deze in 2024 met € 8 ton is opgehoogd. Deze ophoging is als een zogenaamde 3O-ontwikkeling 2024 opgenomen in de programmabegroting 2025-2028.

7.6 Voorzieningen
Het navolgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Daar waar reserves een raadsbevoegdheid zijn, zijn voorzieningen een collegebevoegdheid. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De beginstand van 2025 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.

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 2025 is € 9,8 miljoen. De belangrijkste reden voor de daling in 2024 is de afsluiting van het Walkwartier met een verlies van ruim € 14 miljoen.

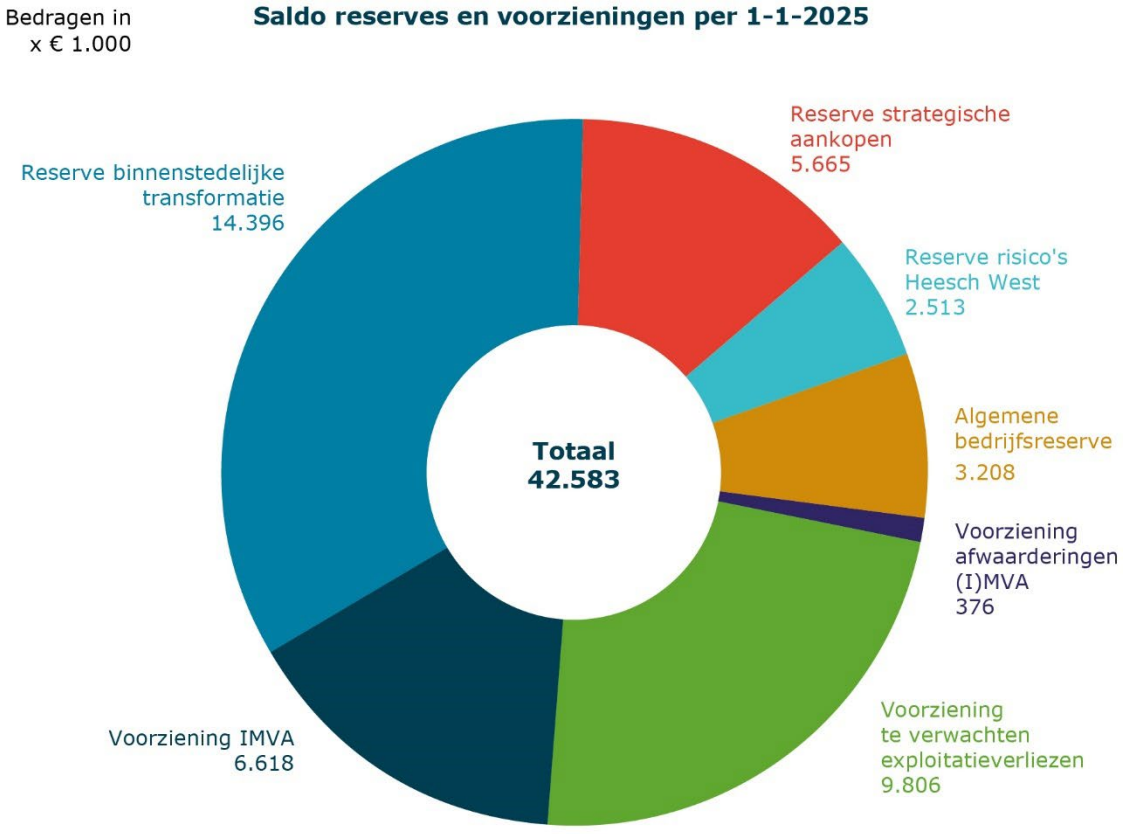
Voorziening IMVA
Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte voorbereidingskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie. De beginstand per 2025 is € 6,6 miljoen.

Voorziening afwaarderingen (I)MVA
Deze voorziening geldt voor een tijdelijke correctie op materiële vaste activa ten behoeve van (toekomstige) grondexploitaties. Hierdoor kan de volledige boekwaarde van de activa te zijner tijd ingebracht worden bij een eventuele grondexploitatie. Bij activa waarvan de bestemming verandert, moet de actuele waarde bepaald worden. Indien de actuele waarde duurzaam lager is dan de boekwaarde (aankoopbedrag), dan wordt het verschil in deze voorziening gestort. De stand primo 2025 bedraagt naar verwachting overeenkomstig 2024 circa € 4 ton. Dit betreft gronden nabij het Stationskwartier. Bij activering van deze grondexploitatie wordt deze voorziening afgesloten.



7.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen

In totaal beheert het grondbedrijf begin 2025 voor € 42,6 miljoen aan reserves en voorzieningen. De verdeling is te zien in navolgende cirkeldiagram. In de bijlagen vindt u een verdere uitsplitsing.



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 twee jaar en de prognose voor de komende vier jaar per project weer. Het betreft grondbedrijfcomplexen die de status van BIE hebben.

Het gaat hier om 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. Met inbegrip van 2024 zijn 919 toekomstige woningen voorzien.

Lopende grondexploitaties	2023	2024	2025	2026	2027	2028 en verder
80120 Koornstraat Begijnenstraat			108			
80140 Elzeneind Slowcare		25				
80190 Centrumplan Berghem						
80200 Talentencampus Oss	74		91			
80230 Groenstraat Haren			7			
80260 Wal Kwartier Oss						
80310 Piekenhoef						
80330 Wilgendaal 2-4	52	5				
80430 Herontwikkeling Kapelaan Nausstraat		21				
80440 Voormalig Belastingkantoor			198			
80520 Horzak- Noord		2				
80530 Oijense Zij Noord		1	1			
80550 Sportvelden Macharen				36	2	21
80590 Restcomplex woningbouw						
81120 Centrumplan Lith		10				
81140 Dorpshart Oijen						
81150 Hooghuis Ravenstein			25			
81400 Lith Oost						
81420 Liesdaal 2 en 3		27	30			7
82340 Den Herd Geffen			5			
82350 Leiweg 3 Geffen				6		
82360 Heesterseweg Geffen				8		
82370 Uitbreiding 't Veld Geffen			40	101	35	107
Gronduitgifte in aantal kavels	126	91	505	151	37	135

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 3.850 kavels of appartementen.

IMVA	2024	2025	2026	2027	2028 en verder
80130 Marsna Casella			3	3	3
80460 Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan zuid			201	215	96
80540 Klein Amsteleind			150	200	400
80560 Groot Amsteleind					2.250
81160 Vidi Reo			7		
81460 Stationskwartier Ravenstein			50	50	230
Gronduitgifte in aantal kavels	0	0	411	468	2.979

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	2023	2024	2025	2026 en verder
80290 Winkelcentrum De Ruwert		1.922		
80310 Piekenhoef		3.000		
80630 Vorstengrafdonk		31.737	14.780	
80720 Crematorium Oss			6.045	
Gronduitgifte in m2	0	36.659	20.825	0

1.3. Boekwaarden Bouwgronden in Exploitatie

BIE

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1 januari 2024	mutatie 2024	1 januari 2025
Herstructureringsplannen			
80120 Koornstraat	574.941	213.390	788.331
80140 Elzeneind-Slowcare	-1.375	1.375	
80190 Centrumplan Berghem	-2.148.231	1.189.373	-958.858
80200 Talentencampus Oss	311.682	207.668	519.350
80230 Groenstraat Haren	315.522	52.314	367.836
80260 GREX Wal Kwartier	13.526.280	-13.526.280	
80290 De Ruwert	361.916	-301.898	60.018
80430 Kapelaan Nausstraat	1.365.653	-1.095.964	269.689
80440 Voormalig Belastingkantoor	969.873	1.188.898	2.158.771
81120 Centrumplan Lith	970.467	-645.177	325.290
81140 Dorpsplan Oijen	-27.464	27.464	
81150 Hooghuis Ravenstein	164.042	2.278.827	2.442.869
subtotaal	*16.383.306*	*-10.410.010*	*5.973.296*
Woningbouwcomplexen			
80310 Piekenhoef	430.758	-666.933	-236.175
80330 Wilgendaal 2-4	-2.176.672	357.628	-1.819.044
80520 Horzak- Noord	-2.912	2.912	
80530 Oijense Zij	-8.809.152	1.752.628	-7.056.524
80550 Sportvelden Macheren	451.428	577.472	1.028.900
80590 Restcomplex woningbouw			
81400 Lith Oost	-246.524	246.524	
81420 Liesdaal 2 en 3	1.664.812	-299.446	1.365.366
82340 Den Herd Geffen	197.206	173.880	371.086
82350 Leiweg 3 Geffen	987.689	27.077	1.014.766
82360 Heesterseweg Geffen	1.705.311	43.424	1.748.735
82370 ’t Veld Geffen	5.023.547	-379.304	4.644.243
subtotaal	*-774.510*	*1.835.862*	*1.061.352*
Industrieterreinen			
80630 Vorstengrafdonk	4.758.573	-3.020.051	1.738.522
80720 Crematorium Oss	755.190	35.190	790.380
subtotaal	*5.513.763*	*-2.984.861*	*2.528.902*
Totaal	21.122.559	-11.559.009	9.563.550

1.4. Winst- en verliesnemingen

Hieronder staan de winst- en verliesnemingen van projecten momenteel tot de BIE-complexen behoren. Negatieve bedragen in de onderstaande tabel zijn verliesnemingen waarvoor bij voorbaat een verliesvoorziening is getroffen. De positieve bedragen zijn winstnemingen, welke gaandeweg in de ABR vloeien.

	Prognose					
Projectnaam	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029 e.v.**
Herstructurering						
Centrumplan Berghem	510.000	191.257				
Centrumplan Lith			-707.195			
Elzeneindlocatie Slowcare	396.353					
Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert			-968.514			
Groenstraat Haren			-3.310			
Hooghuis Ravenstein				-2.396.035		
Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex		-573.665				
Koornstraat Begijnenstraat		-441.887				
Talentencampus		-2.765.938				
Voormalig Belastingkantoor / Raadhuislaan Noord				-1.349.565		
Walkwartier	-14.190.069					
Wilgendaal 2	129.111	338.252				
Subtotaal	*-13.154.604*	*-3.251.980*	*-1.679.019*	*-3.745.600*		
Woningbouw						
Den Herd Geffen	12.795	285.641	6.819			
Dorpsplan Oijen	33.367					
Heesterseweg, Geffen		1.885	1.986	21		
Horzak Noord	339.805					
Leiweg, Geffen				-346.716		
Liesdaal 2 en 3	436.619	1.054.653	-11.084	165.021	17.613	1.367.439
Lith Oost	129.236					
Oijense Zij Noord	820.340	2.497.291				
Piekenhoef		427.623				
Restantcomplexen						
Sportvelden Macharen						-623.024
Uitbreiding 't Veld Geffen	219.420	264.923	400.394	824.543	1.076.583	625.648
Subtotaal	*1.991.582*	*4.532.017*	*398.115*	*642.869*	*1.094.196*	*1.370.063*
Industrie						
Crematorium Oss		-77.054				
Vorstengrafdonk	2.592.406	976.221				
Subtotaal	*2.592.406*	*899.167*				
Totaal	**-8.570.616**	**2.179.204**	**-1.280.904**	**-3.102.731**	**1.094.196**	**1.370.063**
Totaal winstnemingen	5.619.453	6.037.748	398.115	989.585	1.094.196	1.993.087
Totaal verliesvoorziening	-14.190.069	-3.858.544	-1.679.019	-4.092.316	-	-623.024

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 2024 weergegeven.

Totaalresultaat - Eindwaarde		MPG 2024	Najaarsbericht 2024	Verschil
	Herstructureringsplannen			
80120	Koornstraat Begijnenstraat	-625.313	-678.280	-52.967
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	1.119.103	1.112.102	-7.001
80190	Centrumplan Berghem	-4.483.993	-3.906.099	577.894
80200	Talentencampus	-2.782.327	-2.765.938	16.389
80230	Groenstraat Haren	-989.674	-921.324	68.350
80260	Walkwartier	-14.199.537	-14.190.069	9.468
80290	Winkelcentrum De Ruwert	-961.243	-968.514	-7.271
80430	Kapelaan Nausstraat	-582.471	-573.665	8.806
80440	Voormalig Belastingkantoor	-	-1.349.565	-1.349.565
81120	Centrumplan Lith	-1.413.979	-1.411.173	2.806
81140	Dorpsplan Oijen	-1.980.421	-1.980.440	-18
81150	Hooghuis Ravenstein	-	-2.396.035	-2.396.035
	subtotaal	*-26.899.856*	*-30.028.999*	*-3.129.143*
	Woningbouwcomplexen			
80310	Piekenhoef	28.242.913	28.145.011	-97.902
80330	Wilgendaal 2	2.177.242	2.106.636	-70.606
80520	Horzak Noord	1.677.620	1.997.914	320.294
80530	Oijense Zij Noord	5.122.960	5.336.124	213.165
80550	Sportvelden Macheren	-	-623.024	-623.024
80590	Restantcomplexen	575.505	575.505	-0
81400	Lith Oost	952.030	1.058.858	106.828
81420	Liesdaal 2 en 3	3.038.318	3.688.342	650.024
82340	Den Herd Geffen	356.710	305.255	-51.454
82350	Leiweg, Geffen	-337.218	-346.716	-9.499
82360	Heesterseweg, Geffen	1.169	3.892	2.723
82370	Uitbreiding 't Veld Geffen	3.429.043	3.434.803	5.760
	subtotaal	*45.236.292*	*45.682.600*	*446.308*
	Industrieterreinen			
80630	Vorstengrafdonk	32.852.263	33.483.079	630.816
80720	Crematorium Oss	-59.312	-77.054	-17.743
	subtotaal	*32.792.951*	*33.406.025*	*613.073*
TOTAAL		**51.129.388**	**49.059.626**	**-2.069.762**

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 hoofdstuk 7.

Bandbreedtes bij de risico's
De meeste benoemde risico's vallen binnen bandbreedtes. Een risico kan zich voordoen. En als het risico zich voordoet, dan zijn de kosten tussen X en Y. Voorbeeld: de kans op een saneringsopgave is 49% en de kosten liggen tussen de € 50.000 en € 100.000.

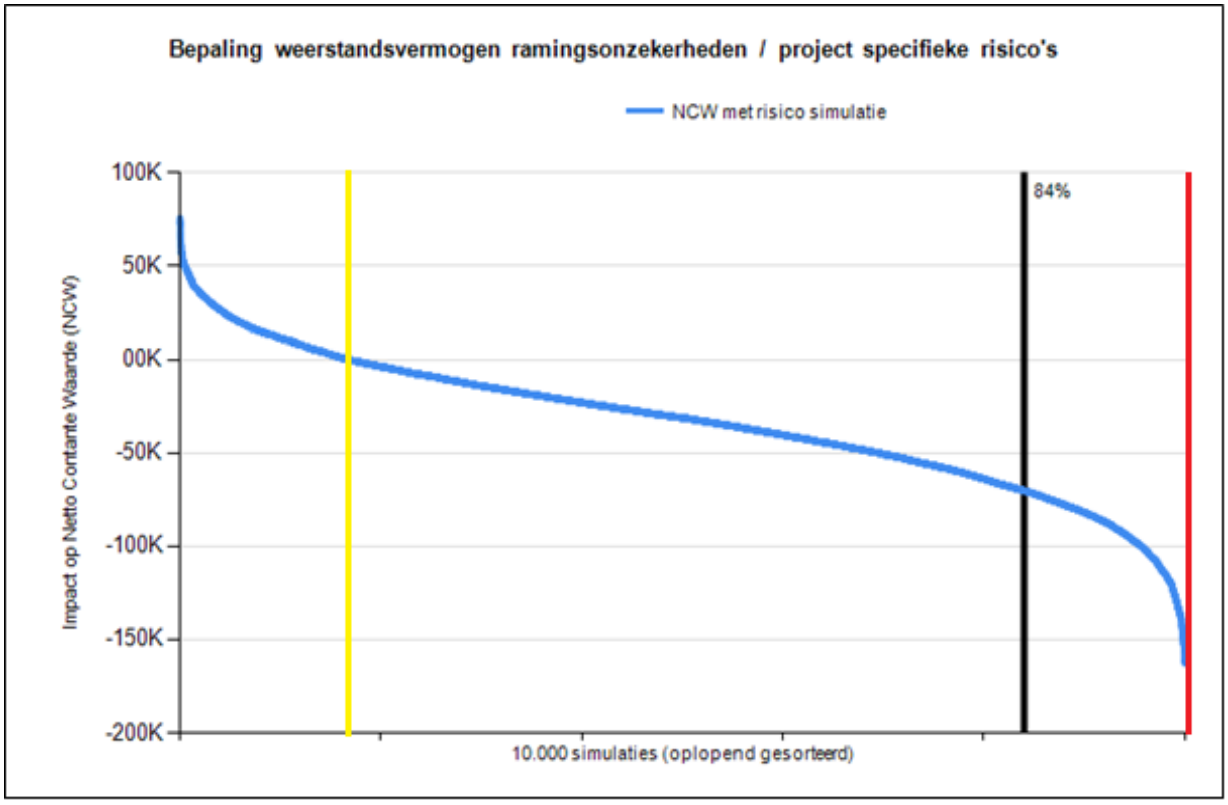
Daarnaast kunnen de bedragen in de grondexploitatie hoger of lager uitvallen. De kosten voor bijvoorbeeld infrastructurele werken worden geschat op een bedrag X. Deze kosten kunnen echter fluctueren binnen een bepaalde bandbreedte, bijvoorbeeld 5% meer of minder.

Ook de parameters kunnen fluctueren binnen bandbreedtes. De langetermijnrente hebben we op dit moment bepaald op basis van de huidige uitgangspunten. Dit percentage kan in de toekomst wijzigen.

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 10.000 keer 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 de werking 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 in onze berekeningen uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties:

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

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

Daarnaast is per project gekeken naar de specifieke risico's en bandbreedtes. Deze worden in de volgende tabel per project weergegeven. 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:

- Plan- en onderzoekskosten minimaal 0% - maximaal 20%
- Verwervingen minimaal 0% - maximaal 10%
- Openbare werken minimaal -10% maximaal 20%
- Sanering minimaal 0% - maximaal 10%
- Verkopen minimaal -5% - maximaal 5%

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	Koornstraat Begijnenstraat	€ 441.887-	€ 118.874-	€ 118.874-	€ -
80140	Elzeneindlocatie Slowcare	€ 396.353	€ 10.236-	€ -	€ 10.236-
80190	Centrumplan Berghem	€ 701.257	€ 107.551-	€ -	€ 107.551-
80200	Talentencampus	€ 2.765.938-	€ 2.696.802-	€ 2.696.802-	€ -
80230	Groenstraat Haren	€ 3.310-	€ 74.274-	€ 74.274-	€ -
80260	Walkwartier	€ 14.190.069-	€ 2.415	€ 2.415	€ -
80290	Gebiedsontwikkeling winkelcentrum De Ruwert	€ 968.514-	€ 89.538-	€ 89.538-	€ -
80310	Piekenhoef	€ 427.623	€ 789.670-	€ 362.047-	€ 427.623-
80330	Wilgendaal 2	€ 467.363	€ 685.937-	€ 218.574-	€ 467.363-
80430	Kapelaan Nausstraat, vaststelling grex	€ 573.665-	€ 61.169-	€ 61.169-	€ -
80440	Voormalig Belastingkantoor / Raadhuislaan Noord	€ 1.349.565-	€ 490.159-	€ 490.159-	€ -
80520	Horzak Noord	€ 339.805	€ 4.586-	€ -	€ 4.586-
80530	Oijense Zij Noord	€ 3.317.631	€ 729.245-	€ -	€ 729.245-
80550	Sportvelden Macharen	€ 623.024-	€ 770.151-	€ 770.151-	€ -
80590	Restantcomplexen	€ 0	€ -	€ -	€ -
80630	Vorstengrafdonk	€ 3.568.627	€ 153.943-	€ -	€ 153.943-
80720	Crematorium Oss	€ 77.054-	€ 32.944-	€ 32.944-	€ -
81120	Centrumplan Lith	€ 707.195-	€ 67.586-	€ 67.586-	€ -
81140	Dorpsplan Oijen	€ 33.367	€ 1.763-	€ -	€ 1.763-
81150	Hooghuis Ravenstein	€ 2.396.035-	€ 145.248-	€ 145.248-	€ -
81400	Lith Oost	€ 129.236	€ 56.253-	€ -	€ 56.253-
81420	Liesdaal 2 en 3	€ 3.030.261	€ 717.818-	€ -	€ 717.818-
82340	Den Herd Geffen	€ 305.255	€ 54.904-	€ -	€ 54.904-
82350	Leiweg, Geffen	€ 346.716-	€ 144.530-	€ 144.530-	€ -
82360	Heesterseweg, Geffen	€ 3.892	€ 281.223-	€ 277.331-	€ 3.892-
82370	Uitbreiding 't Veld Geffen	€ 3.411.511	€ 1.683.623-	€ -	€ 1.683.623-
Totaal		**€ 8.310.788-**	**€ 9.965.612-**	**€ 5.546.811-**	**€ 4.418.801-**

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

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle verliesgevende projecten is circa € 5,5 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 € 4,4 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 € 2,6 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per begin 2025 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 8,1 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 5,5 en € 2,6 miljoen.

Relatie met ABR
Het onderscheid tussen de twee situaties is van belang gelet op de gevolgen voor de ABR. Uitgaande van de regels van het BBV (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.

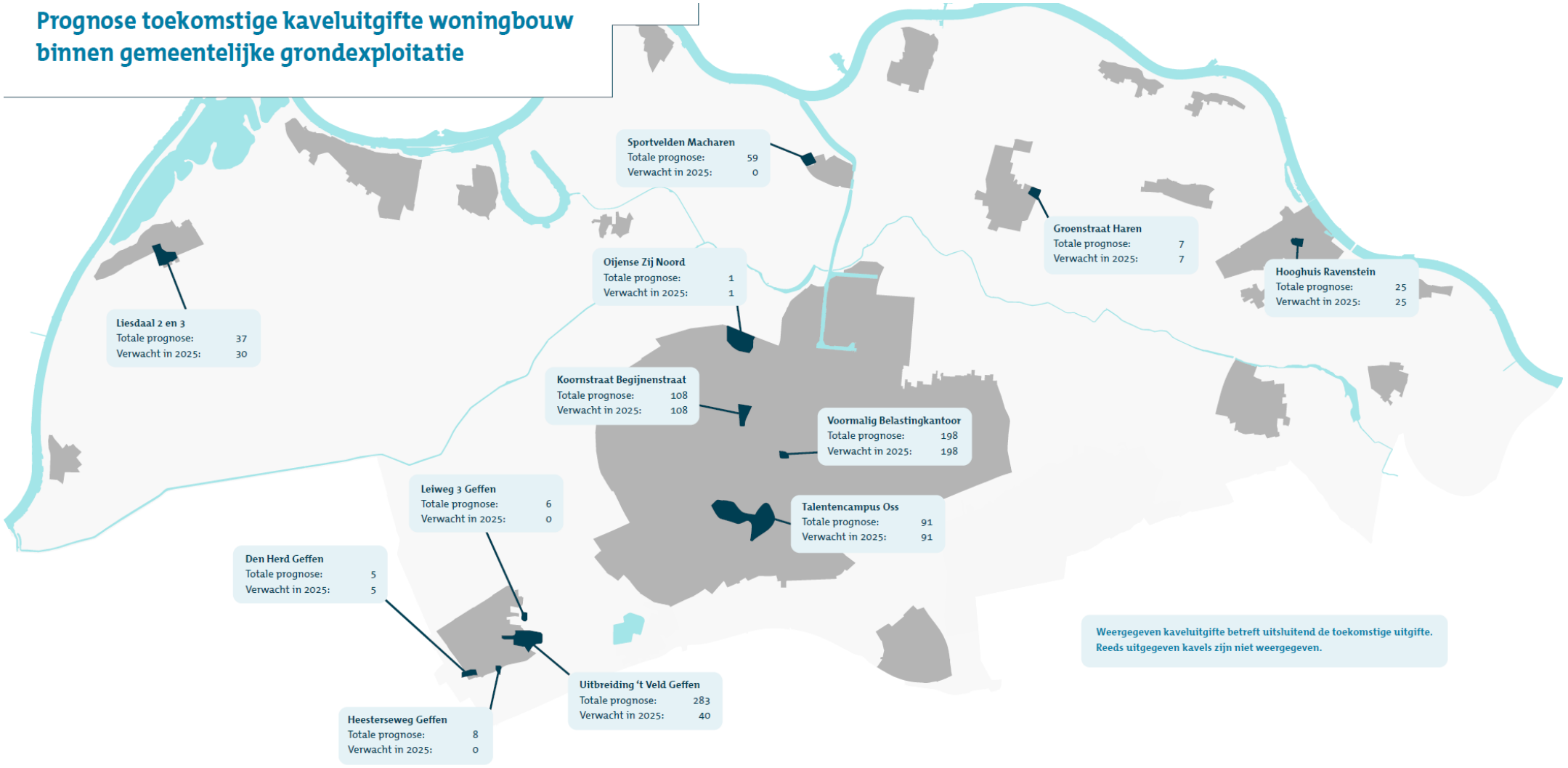
Voordoen risico's
Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voordoen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt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