

Onderwerp

Vaststelling Najaarsbericht 2025 behorend bij begroting 2026

Datum	7 oktober 2025	Naam en telefoon	Gert-Jan van der Maas
Afdeling	VB-VO	Portefeuillehouder	F.F.G.P. den Brok
Volgnr.	766		

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad te adviseren het Najaarsbericht 2025 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat in de begroting 2026 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%

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het grondbedrijf van de gemeente Oss informeert het gemeentebestuur tweemaal per jaar. Dit gebeurt middels de Meerjarenprognose Grondbedrijf (MPG) bij elke jaarrekening en via het Najaarsbericht bij elke begroting. In dit geval is het voorliggende Najaarsbericht 2025 een onderdeel van de begroting 2026-2029.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Een geactualiseerd en inzichtelijk grondbedrijf als onderdeel van de begroting 2026 inclusief de daarbij behorende beslispunten en verslaglegging.

Welk resultaat willen we bereiken?

U vraagt de gemeenteraad het Najaarsbericht 2026 vast te stellen. Met dit besluit worden onder meer:

- De herziene grondexploitaties op basis van de recentste ontwikkelingen, inschattingen en voorziene uitgaven en inkomsten vastgesteld;
- De nieuwe parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld; en
- De mutaties tussen alle reserves en voorzieningen doorgevoerd op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het advies is in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Er is een verplichting dat de grondexploitaties jaarlijks worden herzien. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat de gemeenteraad deze jaarlijkse actualisatie vaststelt en daarmee de mutaties tussen de bijbehorende reserves en voorzieningen doorvoert. Ook het afsluiten, treffen of aanpassen van BIE's (grondexploitaties) of IMVA's (voorbereidingskredieten) is op uw voorstel een raadsbevoegdheid, hoewel deze punten nu niet aan de orde zijn. Tevens worden de parameters, die verwerkt zijn in de afzonderlijke exploitaties, aan u voorgelegd. In dit advies worden geen nieuwe grondexploitaties getroffen, omdat dit doorgaans middels separate besluitvorming gebeurt. Afsluitingen zijn wel voorzien, hoewel deze pas middels het MPG 2026 (jaarrekening 2025) worden voorgesteld en verwerkt.

1.2 De informatie in de financiële projectrapportages en reservestaat blijft vertrouwelijk.

In de financiële projectinformatie staan bedragen en inschattingen van gemaakte en te maken kosten en opbrengsten. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dit mogelijk de financiële belangen en (onderhandelings)positie van de gemeente. Daarom is dit document vertrouwelijk ter inzage in de leeskamer voor de raadsleden. De vertrouwelijkheid geldt ook voor de reservestaat, waarop alle mutaties zichtbaar zijn, hoewel deze wel niet-openbaar aan de raad wordt meegestuurd. Overigens zijn voor u beide stukken wel integraal aangehecht.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. Er is een (afnemend) tekort aan weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf.

Per project inventariseren we de risico's en kansen die een positieve of negatieve invloed kunnen hebben op het resultaat van elke afzonderlijke exploitatie. Daarnaast zijn er generieke risico's die betrekking hebben op de gehele projectenportefeuille, zoals algemene marktrisico's. Het risicobedrag dat hier in totaliteit bij hoort wordt afgedekt via de ABR. In het Najaarsbericht is te lezen dat dit risico primo 2026 de stand van de ABR overstijgt (€ 11,9 miljoen vereist versus € 7,2 miljoen beschikbaar). Echter, vanwege het uitgangspunt dat nooit alle risico's zich in volle hevigheid tegelijk manifesteren, wordt de buffer daarmee als afdoende verondersteld. Positief punt is overigens dat op basis van de huidige vooruitblik deze discrepantie zich vanaf 2027 niet meer voordoet als gevolg van een stijgende ABR. Echter, hierin zijn de toekomstige (verlieslatende) activeringen van IMVA's nog niet meegenomen, waarover hierna meer.

1.2. Er wordt beperkt rekening gehouden met toekomstige exploitaties (IMVA's).

Het Najaarsbericht omvat, afgezien van de voorbereidingskredieten en een weergave van de beoogde woningaantallen, geen doorrekening van de beoogde plussen en minnen van toekomstige exploitaties. In concept zijn wel de verwachte winsten of verliezen inzichtelijk, maar deze grijpen vanwege de verwerkingsregels nog niet in op de reservestanden en het weerstandsvermogen. Dit komt omdat uitsluitend de door de raad geactiveerde grondexploitaties leidend zijn voor de financiële verslaglegging. De ophoging van de voorbereidingskredieten voor Amsteleind, waarvoor al eerder separate besluitvorming is doorgelopen, verhoogt evenwel de voorziening IMVA's, welke ten laste komt van de ABR. Voor de andere IMVA's wordt geen verhoging voorgesteld. In het Najaarsbericht en de reservestaat (vertrouwelijk) is per begin 2026 rekening gehouden met deze mutaties en bijbehorende begin- en eindstand. Bij de toekomstige activeringen van de IMVA's naar grondexploitaties wordt aan u en de raad middels een separaat besluit voorgelegd wat de verwachte individuele winst of het verlies van het project is en hoe dit ingrijpt op de reserves, weerstandsvermogen en voorzieningen. Daarna gaat dit project mee in de reguliere P&C-cyclus.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De stand van de ABR is ultimo 2025/primo 2026 € 7,2 miljoen. Het saldo zal tot en met 2029 vermoedelijk verder aangroeien naar € 13,4 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen op basis van de zogenaamde Monte Carlo-analyse bedraagt begin 2026 € 11,9 miljoen. Dit vereist vermogen zit voorsnog boven de beschikbare stand van de ABR, een en ander zoals verwoord onder kanttekening 1.1. In 2026 wordt onder meer € 5,0 miljoen aan verwachte winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR. In de jaren daarna tot en met 2030 verwachten we nog € 2,7 miljoen aan winst te kunnen nemen. Daartegenover staat € 12,6 miljoen aan uitstaande verliesvoorzieningen per begin 2026. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen. De totale boekwaarde (saldo van uitgaven en inkomsten) per heden is € 5,1 miljoen wat betreft de actieve exploitaties. Bij de komende jaarrekening wordt de totale boekwaardepositie van het grondbedrijf inzichtelijk gemaakt, omdat dit tussentijds voor de beheersgronden en dergelijke niet mogelijk is. Zoals eerder omschreven wordt bij voorgaande getallen geen rekening gehouden met de huidige IMVA's.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing.

c. Communicatie

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

d. Uitvoering

Aan de afzonderlijke grondexploitaties en het grondbedrijf in het algemeen wordt binnen de reguliere werkzaamheden en P&C-cyclus invulling gegeven.

e. Overlegd met

Vastgoed, Projectbureau, F&C en accountant.

Bijlagen

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

Samenvatting

Met de vaststelling van het Najaarsbericht 2025, als onderdeel van de begroting 2026, wordt akkoord gegaan met de geactualiseerde grondexploitatiecomplexen en parameters. Middels het document Najaarsbericht 2025 wordt volledige inzage gegeven in en verantwoording gegeven over de financiële situatie van het Osse grondbedrijf.