



MPG 2026

Meerjaren Prognose Grondbedrijf

11 juni 2026

Inhoudsopgave

- Kennismaking Grondbedrijf
- Actualiteiten
- Cijfers woningbouw Grondbedrijf
- Financiën Grondbedrijf

Wat doet het Grondbedrijf?

- Initiëren en voorbereiden 'eigen' gebiedsontwikkelingen
Openen en voeren IMVA
- Actualisatie en uitvoering bestaande 'eigen' gebiedsontwikkelingen
Openen en voeren grondexploitatie
- Faciliteren en contracteren particuliere gebiedsontwikkelingen
- Aan- en verkoop, verhuur en verpachten van gronden
- Beheer reserves en voorzieningen

U mag het zeggen

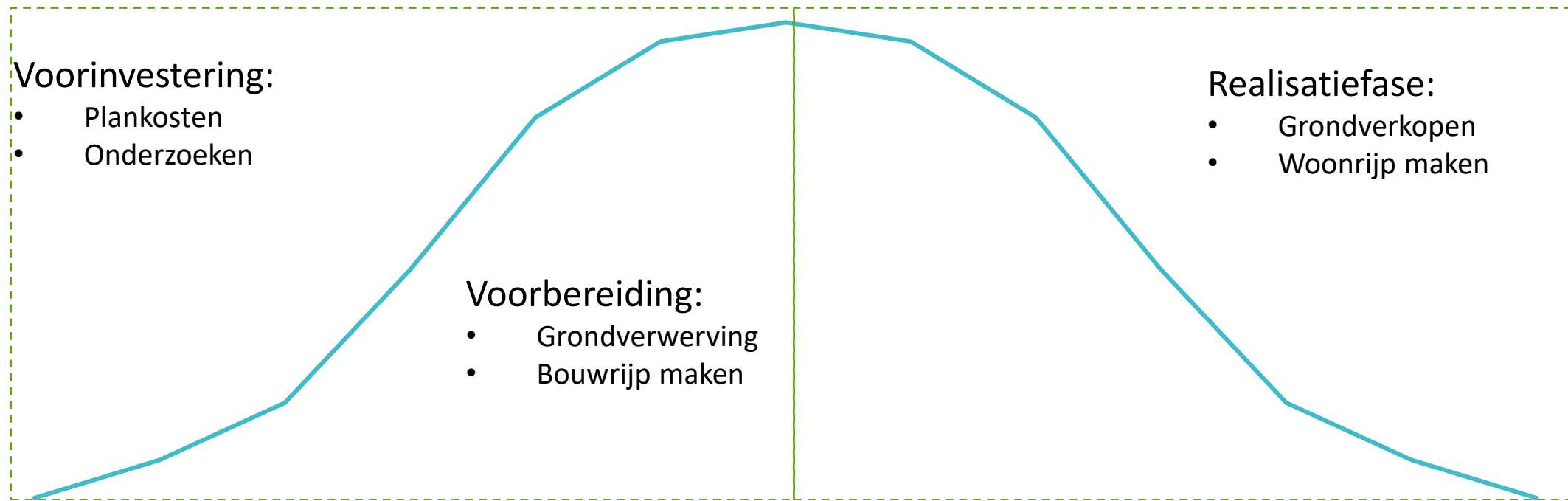
- Jaarlijks 2 rapportages ter vaststelling aangeboden:
 - MPG (ten tijde van jaarrekening) en Najaarsbericht (ten tijde van begroting)
 - Herijken grexen / omvang reserves / vaststelling parameters / aanpassing benodigde voorbereidingskredieten → allen losse beslispunten
- Eens per 5 jaar vernieuwen grondprijnsbeleid (loopt t/m 2030)
- Eens per 10 jaar vernieuwen grondbeleid (loopt t/m 2031)
- Nota Kostenverhaal (loopt t/m 2026)
- Losse besluitvorming omtrent 'eigen' gebiedsontwikkelingen

Gebiedsontwikkeling door gemeente

- **Stadium IMVA:** Immateriële Vaste Activa
 - ❖ Plankosten, onderzoekskosten → boekwaarde
 - ❖ Af te dekken via voorbereidingskrediet
- **Stadium BIE:** Bouwgrond In Exploitatie
 - ❖ Uiterlijk te treffen ten tijde van ruimtelijke procedure
 - ❖ Uitvoeringskosten, verwervingskosten
 - ❖ Uiteenzetting in de tijd, inflatie en rente
 - ❖ Grondopbrengsten
 - ❖ Financiële haalbaarheid verzekeren (dekking)

Investeringscyclus Grex

Boekwaarde



IMVA

Grondexploitatie

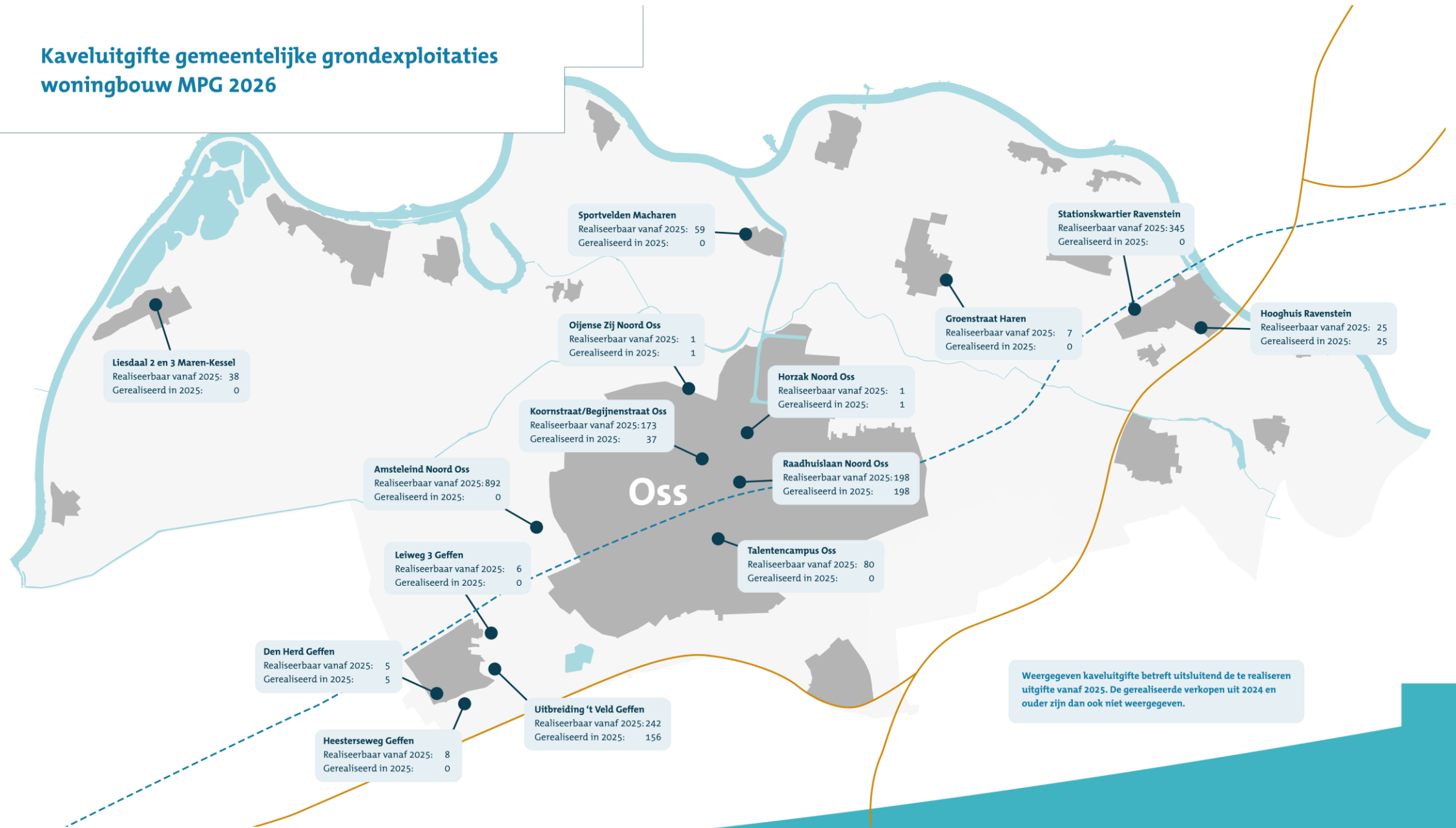
Lopende grondexploitaties Stad Oss

- Amsteleind Noord (geopend in 2025)
- Kapelaan Nausstraat
- Koornstraat Begijnenstraat (Fraterspark)
- Oijense Zij Noord
- Raadhuislaan Noord (Voormalig belastingkantoor)
- Talentencampus
- Winkelcentrum De Ruwert

Lopende grondexploitaties overige kernen

- Geffen - Heesterseweg
- Geffen - Leiweg
- Geffen - 't Veld
- Haren - Groenstraat
- Macharen - Sportvelden
- Maren-Kessel - Liesdaal
- Ravenstein - Hooghuis
- Ravenstein - Stationskwartier

Kaveluitgifte gemeentelijke grondexploitaties woningbouw MPG 2026



Weergegeven kaveluitgifte betreft uitsluitend de te realiseren uitgifte vanaf 2025. De gerealiseerde verkopen uit 2024 en ouder zijn dan ook niet weergegeven.

Afgesloten projecten

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

Projecten in voorbereiding (IMVA)

- Maren-Kessel – Marsna Casella
- Megen – Kapelstraat
- Ravenstein – Vidi Reo
- Oss – Brabantstraat West

• Oss – Amsteleind Kleinussen	300
• Oss – Amsteleind Zuid	1800
• Oss – Raadhuislaan Zuid	450

Actualiteiten

- Veel stedelijke gebiedsontwikkelingen → louter negatief
- Benodigde wegen/tunnels drukken eveneens financiële haalbaarheid

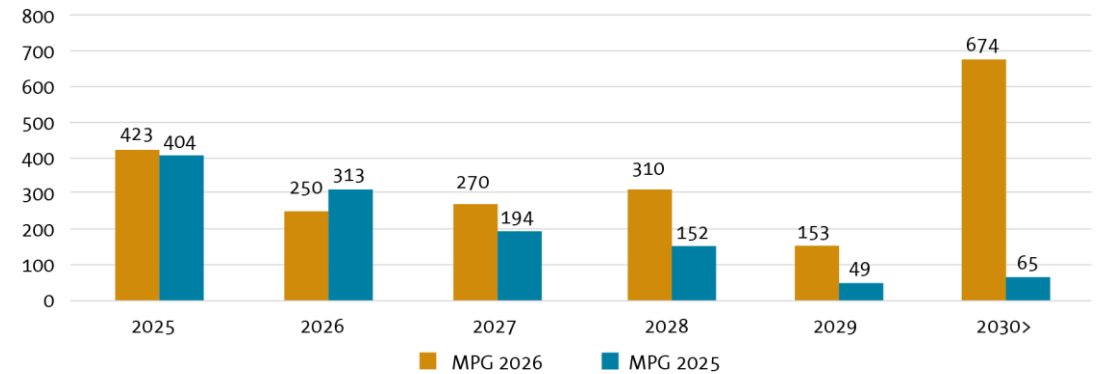
WBI en Wokt helpt hierbij

- Invoering Realisatiestimulans

Cijfers woningbouw

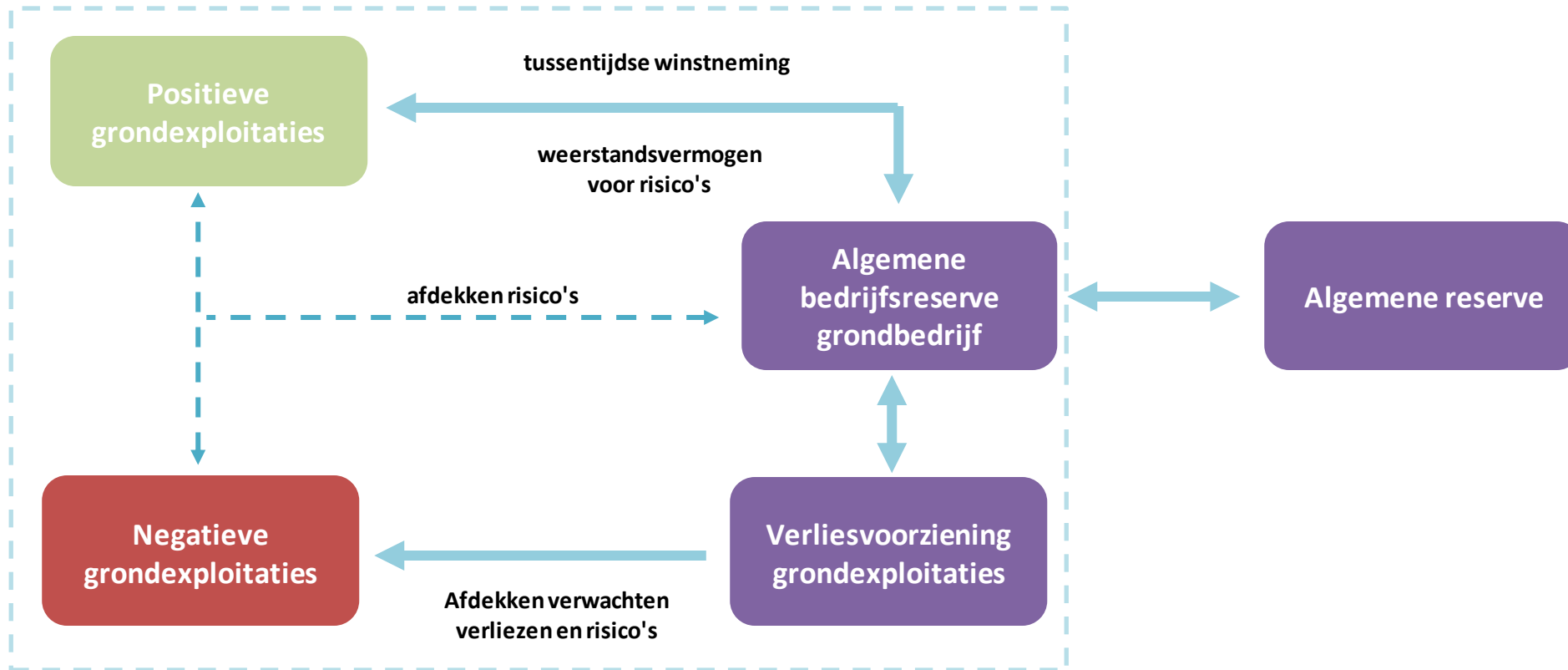
- Nieuw geopende grondexploitatie Amsteleind Noord zorgt voor grote stijgingen in 2028 en verder
- IMVA's niet meegenomen in prognose

Prognose wooneenheden (in aantal kavels/appartementen)

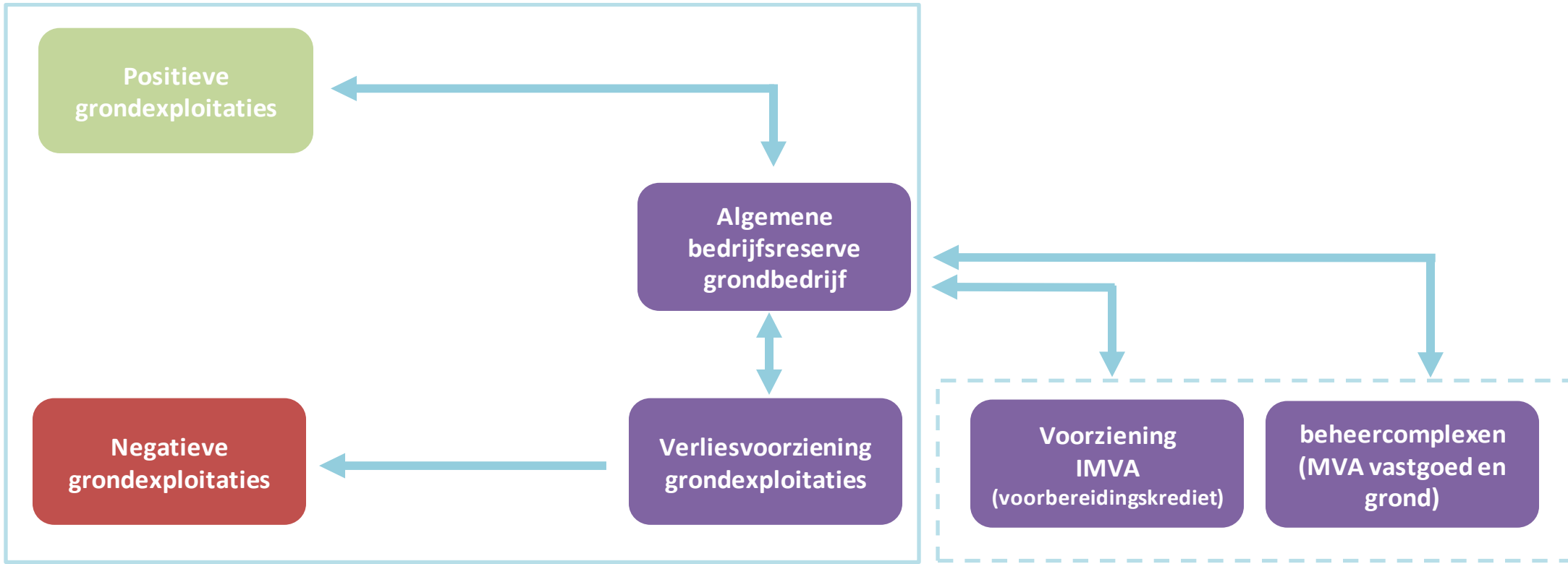


Categorieën	2025	2026	2027	2028	2029	2030 >
Koop particulier	10	37	15	13	13	65
Koop projectmatig	170	89	208	218	91	392
Sociale huur	184	85	47	39	39	192
Overige huur	59	39	0	40	10	25
Totaal	423	250	270	310	153	674

Financieel huis Grondbedrijf



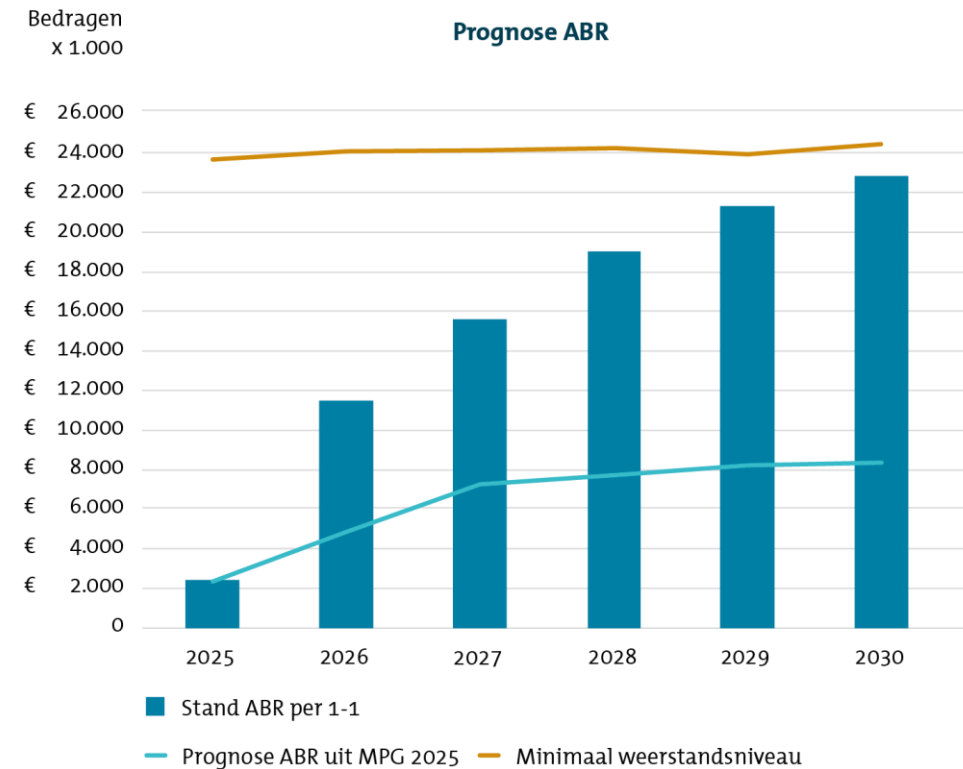
Financieel huis Grondbedrijf



**Geïnvesteed vermogen
(boekwaarde)**

Financiële staat ABR

- Forse groei verwacht de komende jaren
- Stand per 1 januari 2026 circa € 11,5 miljoen
- Prognose is exclusief IMVA's
- Grootste deel groei in toekomst veroorzaakt door Realisatiestimulans

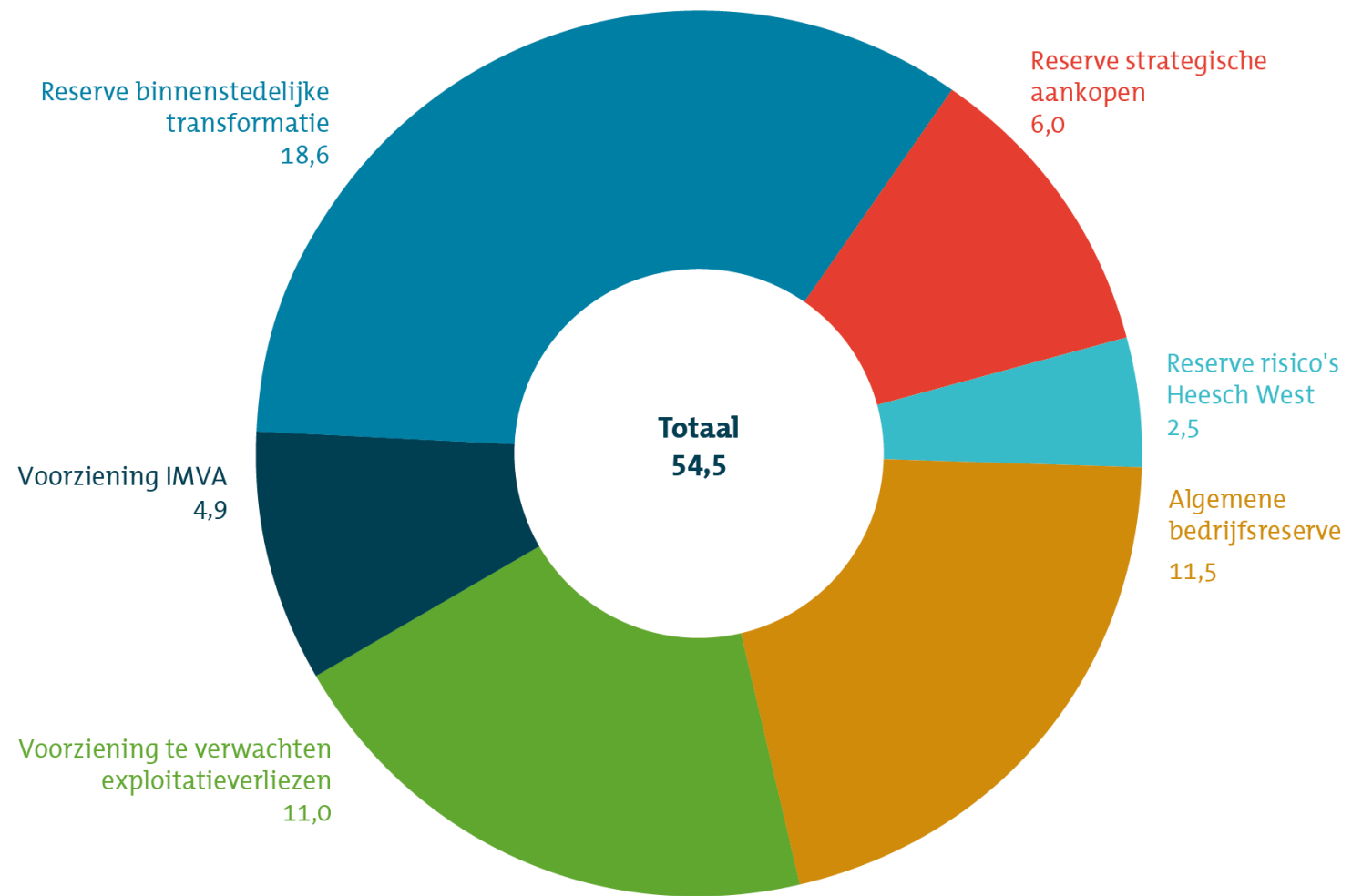


Financiën ABR 2025

• Beginstand ABR 1-1-2025	€ 2,4 miljoen
• Winstnemingen	€ 3,6 miljoen
• Voorzieningen	€ 2,5 miljoen
• Stortingen	€ 4,4 miljoen
• Rente, afdracht bovenwijks	- € 1,3 miljoen
• Eindstand ABR per 31-12-2025	€ 11,5 miljoen

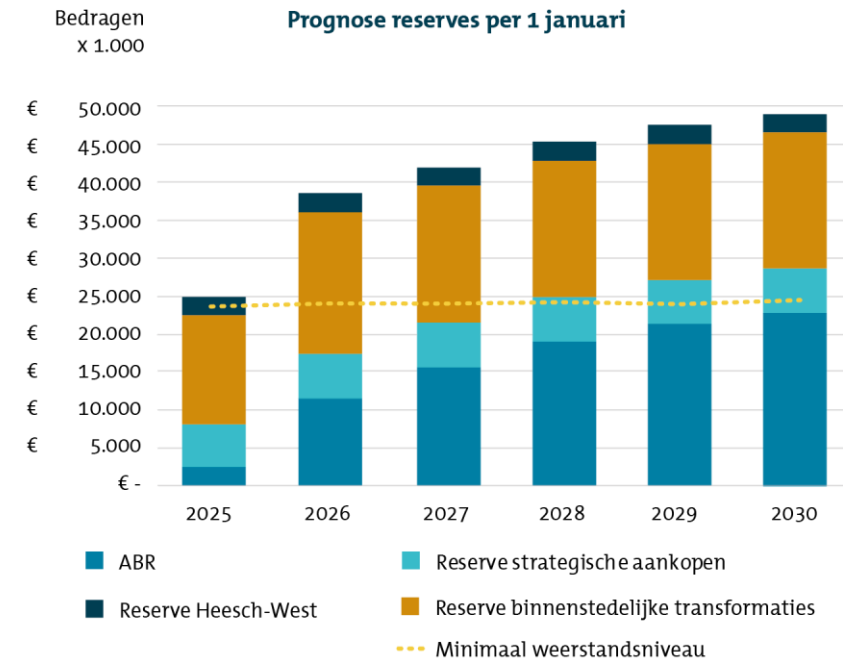
Bedragen
x € 1.000.000

Totaaloverzicht reserves en voorzieningen per 1-1-2026



Risico beheersing Grondbedrijf

- Monte Carlo analyse
- Benodigd weerstandsniveau circa € 25 miljoen
- Reserves grondbedrijf tezamen voldoende gevuld



Vragen?

