Najaarsbericht Grondbedrijf 2026



GEMEENTE OSS

Najaarsbericht 2026

Grondbedrijf

1. Samenvatting Najaarsbericht grondbedrijf 2026 5
Hoofdstuk 2 – Inleiding 5
Hoofdstuk 3 – Parameters 5
Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 5
Hoofdstuk 5 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR 6
Hoofdstuk 6 – Risicobeheer en weerstand 7
Hoofdstuk 7 – Grondbedrijf naar de toekomst 8
Conclusie 8

Beslispunten Najaarsbericht grondbedrijf 2026 10

2. Inleiding 12
2.1 Inhoud van het Najaarsbericht 12
2.2 Wat is een grondexploitatie? 12
2.3 Leeswijzer 12

Deel I

3. Parameters 14
3.1 Toelichting parameters 14
3.2 Verantwoording en vergelijking 15

4. Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen 17
4.1 Algemeen 17
4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's) 17
4.3 Afsluitingen en activeringen 17
4.4 Woningbouw 18
4.5 Bedrijventerreinen en overige functies 18
4.6 Gemeenschappelijke regeling 19
4.7 IMVA's 19
4.8 Wijziging voorbereidingskredieten 20

Deel II

5. Stand van zaken grondbedrijf en ABR 22
5.1 Huidige stand ABR en prognose 22
5.2 Mutaties ABR 23
5.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG 23
5.4 Winst- en verliesnemingen 25
5.5 Vennootschapsbelasting (Vpb) 25

Deel III

6. Risicobeheer en weerstand 27
6.1 Risicobeheer 27
6.2 Toepassing 27
6.3 Risicoreservering 27
6.4 Kosten IMVA 29
6.5 Reserves 29
6.6 Voorzieningen 31
6.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen 32
6.8 Conclusie 32

7. Grondbedrijf naar de toekomst 34
7.1 Ontwikkeling Stad Oss 34
7.2 Ontwikkeling stadjes en kernen 34
7.3 Ontwikkelingen in het grondbedrijf 35
7.4 Landelijke ontwikkelingen 35
7.5 Geopolitieke ontwikkelingen 36
7.6 Ruimte voor werken 36
7.7 Stand van zaken Rijkssubsidies 36
7.8 Realisatiestimulans 37
7.9 Bevindingen en constateringen na gereedkomen actualisaties 39

Bijlage I: Cijfers op projectniveau 41
1.1. Details verkopen – woningbouw 41
1.2. Details verkopen – industrie 42
1.3. Winst- en verliesnemingen 42
1.4. Totaalresultaat (eindwaarde) 43

Bijlage II: Achtergrond risicobeheer 45

Bijlage III: Overzichtskaart 51

Ter inzage I: Reservestaat en projectbladen (vertrouwelijk) 53

1

Samenvatting Najaarsbericht



1. Samenvatting Najaarsbericht grondbedrijf 2026

Voor u ligt het Najaarsbericht grondbedrijf 2026. Deze is opgesteld als onderdeel van de programmabegroting 2027-2030. Het Najaarsbericht gaat dus uit van de recentste inzichten en verwachtingen. Hierna leest u per hoofdstuk een samenvatting met daarna de uitgebreide inhoudelijke hoofdstukken zelf.

Hoofdstuk 2 – Inleiding

Dit document is opgebouwd uit drie hoofdonderdelen:

1. Algemene ontwikkelingen binnen het grondbedrijf (Hoofdstukken 3 en 4): Hierin wordt ingegaan op de bredere context en beleidsmatige kaders van het grondbedrijf van de gemeente Oss.
2. Financiële positie (Hoofdstuk 5): Dit deel bevat een cijfermatig overzicht van de financiële situatie van het grondbedrijf.
3. Risicobeheer, weerstand en de toekomst (Hoofdstuk 6 en 7): Dit behandelt de risicoanalyse, beschikbare reserves en voorzieningen van het grondbedrijf.

Het document bevat daarnaast drie bijlagen die verdieping bieden:

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

Hoofdstuk 3 – Parameters

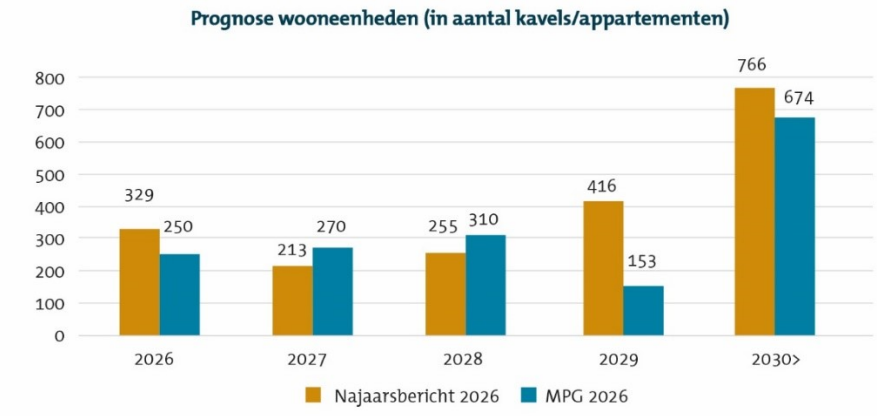
Bij elke jaarrekening en begroting actualiseert de gemeente alle grondexploitaties grondig. Omdat we toekomstige kosten en opbrengsten spreiden over meerdere jaren, beïnvloeden prijsontwikkelingen de opgenomen bedragen. Om hier rekening mee te houden, passen we vanaf het jaar na actualisatie een index toe op alle bedragen binnen de grondexploitatie. In standaardgevallen gebruiken we de generieke parameters uit onderstaande tabel. Bij deze actualisatie zijn alle parameters zijn gelijk gebleven ten opzichte van het MPG 2026.

Parameters MPG	2026	2027	2028	2029 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	3,50%	3,50%	2,00%

Hoofdstuk 4 – Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

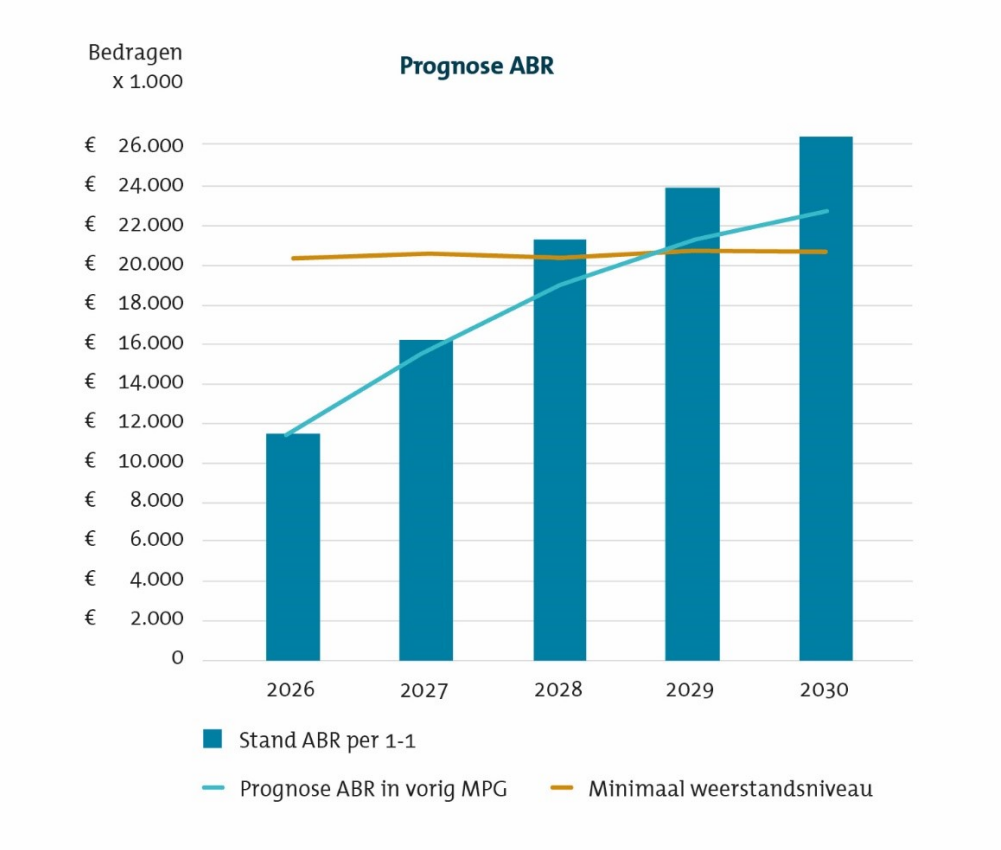
Het grondbedrijf van Oss beschikt over 18 actieve grondexploitaties (inclusief restantcomplexen), oftewel BIE's. In 2026 is de grondexploitaite 'Oss – Raadhuislaan Zuid' geopend. Eind 2026 wordt bij het vaststellen van de jaarrekening voorgesteld om naar verwachting 1 grondexploitaties over te hevelen naar restantcomplexen, namelijk 'Oss – Kapelaan Nausstraat'.

Voor 2027 wordt een totale uitgifte van 213 wooneenheden verwacht exclusief IMVA's. Dit is minder dan bij het MPG 2026 werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfasering waarbij verkopen voornamelijk naar achteren zijn geschoven. Het grootste verschil kan verklaard worden door Talentencampus, daar wordt de uitgifte van 80 woning verschoven van 2027/2028 naar 2030/2031.



Hoofdstuk 5 – Stand van zaken grondbedrijf en ABR

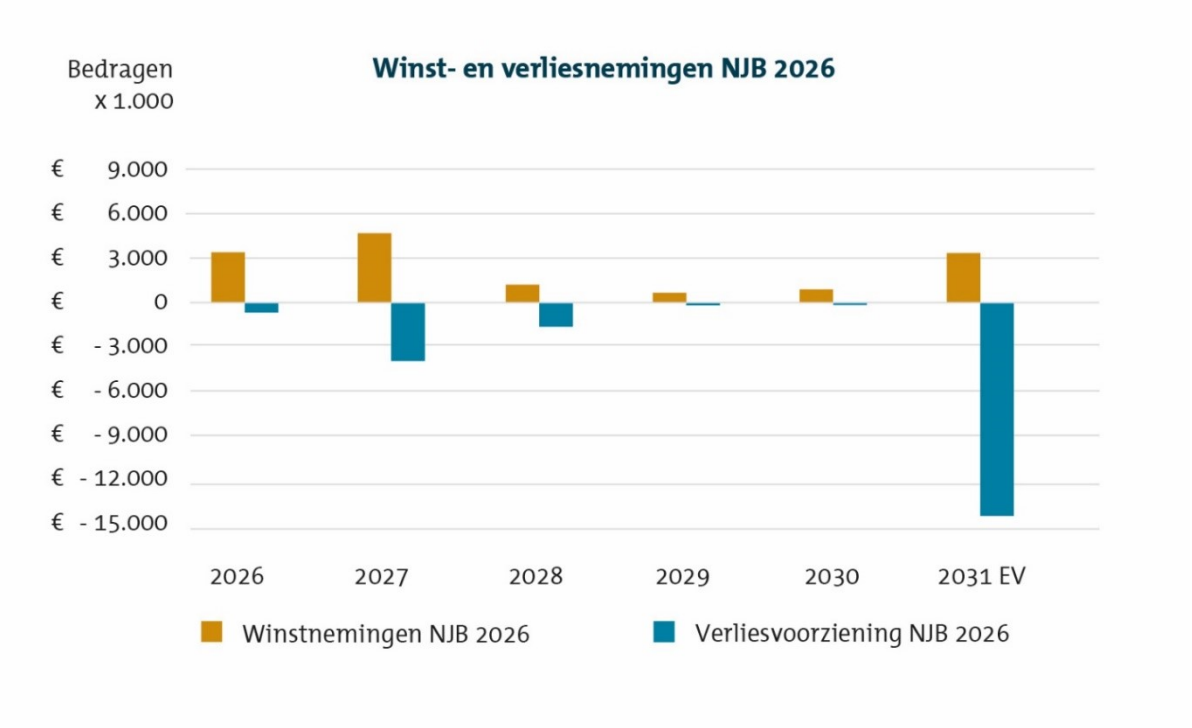
De stand van de ABR is naar verwachting eind 2026 € 16,3 miljoen. Dit wijkt € 0,7 miljoen positief af van de verwachting in het MPG 2026, waarin € 15,6 miljoen werd voorzien. Het saldo zal tot 2030 verder aangroeien tot € 26,6 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen bedraagt in 2027 € 20,7 miljoen. De ABR zit daarmee in 2027 € 4,4 miljoen onder de stand van het benodigde weerstandsniveau. Dit verschil wordt afgevangen door de overige reserves van het grondbedrijf. Vanaf 2028 is de hoogte van de ABR voldoende om de risico's op te vangen. Onderstaande tabel geeft de prognose weer van de ABR.



Het verloop van de ABR wordt bepaald door mutaties zoals winstnemingen, verliesvoorzieningen, verkoop van beheersgronden, voorbereidingskredieten, rentelasten, vennootschapsbelasting, de afdracht i.v.m. bovenwijkse voorzieningen en algemene mutaties. De mutaties worden vergeleken met het MPG 2026. In 2026 is € 2,5 miljoen toegevoegd aan de ABR als gevolg van resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025. Verder leidt het grotere aantal woninguitgiften tot meer te ontvangen Realisatiestimulans, wat eveneens positief is voor de ABR. Een derde significante meevaller, is dat er meer beheersgronden zijn verkocht.

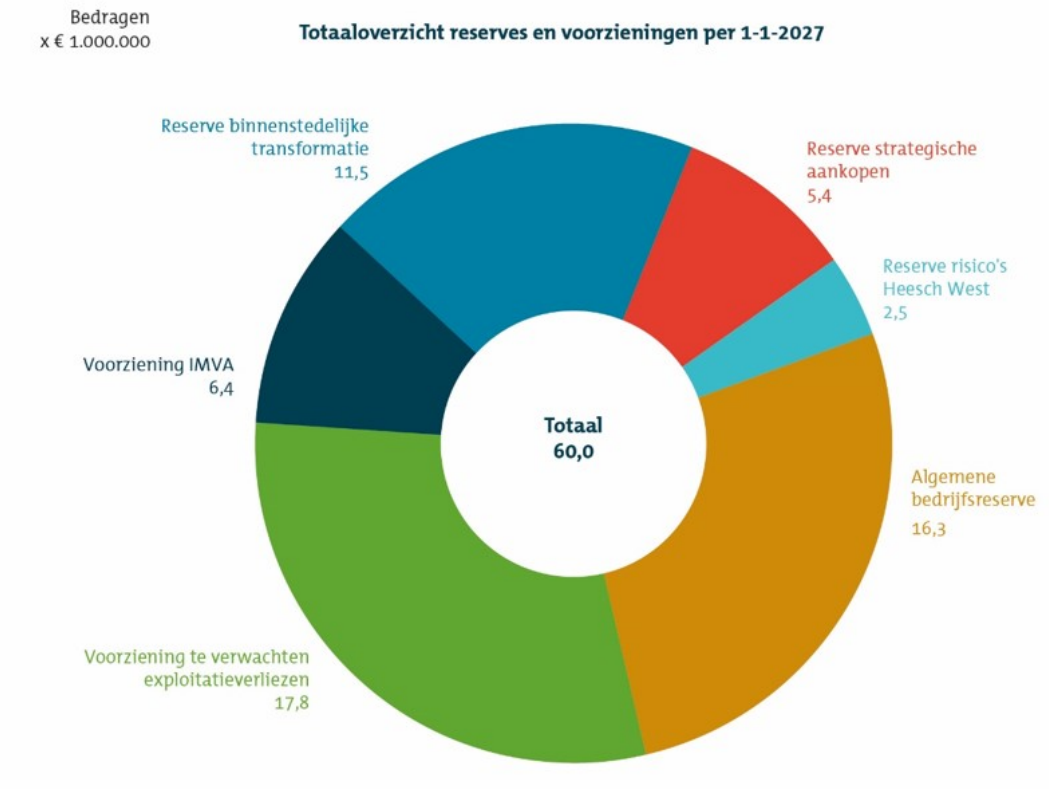
Daartegenover staat de uitstelling van de verkoop van het laatste kavel op Vorstengrafdonk. Onder andere hierdoor wordt € 1,8 miljoen aan verwachte winst niet langer in 2026 genomen, maar staat deze voor 2027 geprognotiseerd. Ook het aanvullend benodigde voorbereidingskrediet voor Amsteleind Zuid leidt tot een negatieve mutatie voor de ABR. Daarnaast valt de verwachte vennootschapsbelasting over 2026 hoger uit dan in het MPG werd aangenomen.

Vanaf 2027 tot en met einde looptijd van de reeds geactiveerde BIE's verwachten we nog netto € 10,5 miljoen aan winst te kunnen nemen. In diezelfde periode wordt € 20,0 miljoen aan verlies genomen. Om deze verliezen af te dekken is reeds een verliesvoorziening getroffen, waardoor deze verliezen niet (nogmaals) ingrijpen op de stand van de ABR. Zie in de grafiek op de volgende pagina een overzicht van de te verwachten winsten en verliezen per jaarschijf.



Hoofdstuk 6 – Risicobeheer en weerstand

In totaal beheert het Osse grondbedrijf naar verwachting begin 2027 voor circa € 60 miljoen aan reserves en voorzieningen. Reserves worden gebruikt voor onder meer het toevoegen van winsten, het opvangen van verliezen en eventuele overige mutaties. Met een voorziening dekken we toekomstige verliezen en voorbereidingskosten ten aanzien van IMVA's af. Onderdeel van de reserves is het op basis van de Monte Carlo-analyse berekende benodigde weerstandsvermogen van € 20,7 miljoen in 2027. De reserves en het weerstandsvermogen houden nog geen rekening met de activering van de huidige IMVA's oftewel toekomstige grondexploitatiecomplexen.



Hoofdstuk 7 – Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss is voornemens om tot en met 2040 circa 10.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Ongeveer 80% daarvan moet gaan landen in de Osse Spoorzone en het gebied Amsteleind. De resterende 20% landt in de overige kernen van onze gemeente.

Om alle ramingen, werkwijzen en inschattingen actueel te houden, kijkt het grondbedrijf voortdurend naar landelijke en internationale ontwikkelingen. Zo is de prijs van asfaltverharding de laatste periode flink gestegen, wat tot enkele actualisaties van kostenramingen heeft geleid. Daarnaast worden de problemen rondom netcongestie vooralsnog niet minder, wat op termijn mogelijk tot wijzigingen in de planning van woningbouwprojecten gaat leiden. Zulke risico's worden doorlopend gemonitord en wanneer nodig verwerkt in de scenario's van de grondexploitaties.

Uiteraard gebeurt deze monitoring ook bij eventuele kansen, zoals de subsidieregelingen van het Rijk waarop gemeentelijke woningbouwprojecten in sommige gevallen aanspraak kunnen maken. Dit geldt voor zowel projectspecifieke subsidieregelingen als ook de meer generieke varianten. Zo ontvangt de gemeente in het kader van de Realisatiestimulans vanuit het Rijk € 7.000,- per gerealiseerde betaalbare woning. In dit Najaarsbericht wordt voorgesteld in navolging van de jaarrekening 2025 om deze inkomsten structureel ten gunste van de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf te laten komen. Hiermee sluit de bestemming voor deze verkregen gelden goed aan bij het doel dat het Rijk met deze subsidieregeling voor ogen heeft: de versnelling van de woningbouwopgave.

Conclusie

Het Osse grondbedrijf kent uiteenlopende exploitaties met winsten en verliezen. Zichtbaar is dat het aantal verlieslatende projecten toeneemt ten opzichte van het verleden waardoor reserves onder druk kunnen komen te staan. De meeste nieuwe of nog nieuw te activeren exploitaties zijn verlieslatend, hoewel dat niet voor alle exploitaties geldt. Daarentegen worden nog steeds de financiële vruchten geplukt van de winstgevende complexen, omdat deze winsten in tegenstelling tot verliezen pas in de loop van de tijd aan de reserves worden toegevoegd. De resterende winsten lopen echter vanaf 2028 aanzienlijk terug. De ABR is van een nulstand begin 2024 onder andere vanwege toevoeging van de Realisatiestimulans gestaag aan het groeien en bereikt in 2028 het punt dat de stand boven het minimale weerstandsvermogen uitkomt. Hoewel waakzaamheid geboden is, beschouwen we het Osse grondbedrijf als gezond.

Beslispunten



Beslispunten Najaarsbericht grondbedrijf 2026

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

1. Het Najaarsbericht 2026 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat in de begroting door te voeren;

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

Parameters MPG	2026	2027	2028	2029 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	3,50%	3,50%	2,00%

3. In te stemmen met het per 2026 ophogen van het bestaande voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Amsteleind Zuid ten bedrage van € 500.000,-;

4. De jaarlijkse inkomsten uit de Rijksbijdrage Realisatiestimulans structureel toe te kennen aan de ABR.

2

Inleiding



2. Inleiding

2.1 Inhoud van het Najaarsbericht

Het college informeert de raad twee keer per jaar via het Meerjarenprogramma Grondbedrijf (MPG) en het Najaarsbericht. Deze rapportages zijn onderdeel van de planning- en controlcyclus.

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

Daarnaast verwijzen we naar de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting 2027–2030. Deze biedt beleidsmatige duiding en wordt, net als het MPG en het Najaarsbericht, vastgesteld door de raad.

2.2 Wat is een grondexploitatie?

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

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

2.3 Leeswijzer

Het Najaarsbericht bestaat uit drie delen en een aantal bijlagen:

Deel 1 (Algemene ontwikkelingen binnen het grondbedrijf)

- Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de gehanteerde parameters voor de actualisatie en de recente situatie op de woning- en bedrijvenmarkt in Oss;
- Hoofdstuk 4 geeft uitleg over het type projecten die we binnen het grondbedrijf hebben en wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties;

Deel 2 (Financiële stand van zaken Algemene Reserve Grondbedrijf)

- Hoofdstuk 5 geeft de stand van zaken weer van het grondbedrijf en de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf (ABR).

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

- Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op ons huidige risicomanagement en de stand van de aanwezige reserves en voorzieningen.
- Hoofdstuk 7 geeft de conclusies en het beleid van het grondbedrijf naar de toekomst.

Bijlagen

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

3
Parameters



3. Parameters

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

3.1 Toelichting parameters

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

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

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

Bijbehorend beslispunt:

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

Parameters MPG	2026	2027	2028	2029 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	3,50%	3,50%	2,00%

Verdisconteringspercentage
Dit percentage is niet gewijzigd ten opzichte van het MPG 2026. De Commissie BBV stelt dit vast en houdt het al meerdere jaren op 2,00%. We gebruiken het verdisconteringspercentage om de netto contante waarde van toekomstige geldstromen te berekenen.

Rente
De interne rekenrente blijft ongewijzigd ten opzichte van het MPG 2026. Deze interne rente is gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille.

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

Opbrengstenstijging
De opbrengststijging in 2026 is nihil, omdat per 1 juli van dit jaar de nieuwe (verhoogde) grondprijzen zijn verwerkt. Deze zijn geldend tot en met 31 december 2026. Vooralsnog worden in de grondexploitaties de percentages aangehouden zoals hierboven gepresenteerd. Bij het MPG 2027 worden de prijzen voor 2027 verwerkt op basis van de nieuwe grondprijzenbrief met een ingangsdatum van 1 januari 2027.

3.2 Verantwoording en vergelijking

De gehanteerde percentages voor kosten- en opbrengstenstijgingen zijn gebaseerd op een ongewogen gemiddelde van de bandbreedtes zoals opgenomen in het Meerjarenprogramma Grondbeleid (MPG) 2026. Voor de jaren 2026 tot en met 2029 (en verder) blijven we zoals genoemd vasthouden aan de eerder vastgestelde parameters. Op dit moment zijn er geen signalen vanuit relevante vakorganisaties of informatiebronnen die aanleiding geven om deze percentages te herzien en waarmee we de schattingsonzekerheid verkleinen.

4

Uitgangspunten woningbouw en bedrijventerreinen



4. Uitgangpunten woningbouw en bedrijventerreinen

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

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Totaaloverzicht grondexploitaties (BIE's)

In onderstaande tabel worden de lopende grondexploitaties weergegeven. Dit zijn er 18 inclusief de restantcomplexen. De toekomstige grondexploitaties c.q. huidige IMVA's zijn nog niet in het overzicht opgenomen. In Restantcomplexen zitten nog 8 af te ronden projecten. Al deze grondexploitaties 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.

	6320010	Herstructureringsplannen	Eindjaar	6820000	Woningbouwcomplexen	Eindjaar
BIE	80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	2030	80330	Herpen - Wilgendaal 2	2027
	80200	Oss -Talentencampus	2032	80530	Oss - Oijense Zij Noord	2027
	80230	Haren - Groenstraat	2027	80540	Oss - Amsteleind Noord	2034
	80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	2027	80550	Macharen - Sportvelden	2032
	80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	2026	80590	Restantcomplexen	∞
	80440	Oss - Raadhuislaan Noord	2028	81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	2033
	80460	Oss - Raadhuislaan Zuid	2035	81460	Ravenstein - Stationskwartier	2032
	81150	Ravenstein - Hooghuis	2027	82350	Geffen - Leiweg	2029
				82360	Geffen - Heesterseweg	2029
				82370	Geffen - 't Veld	2029

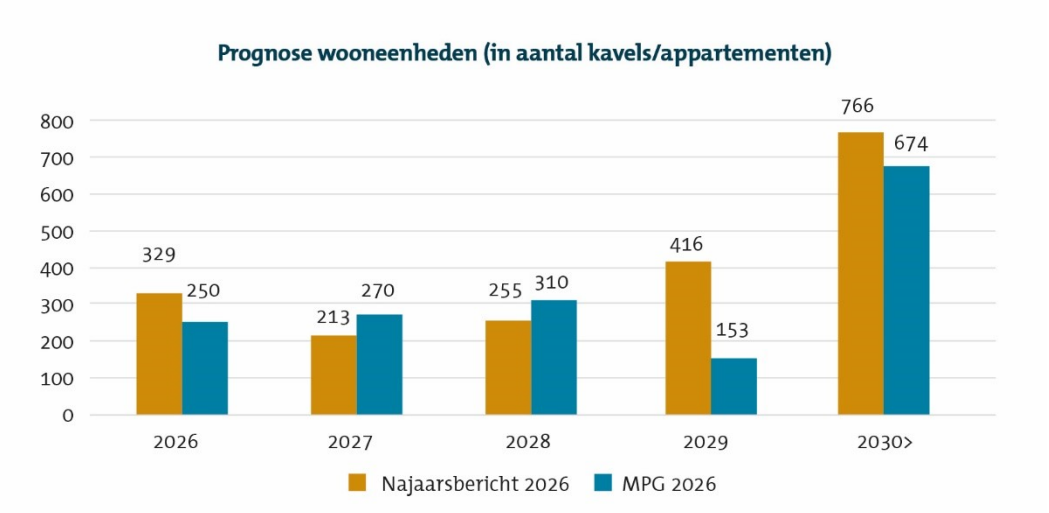
4.3 Afsluitingen en activeringen

In het tweede kwartaal van 2026 is middels separate besluitvorming de grondexploitatie 'Oss – Raadhuislaan Zuid' geopend. Naar verwachting wordt bij het vaststellen van de jaarrekening 2026 voorgesteld om de grondexploitatie "Oss - Kapelaan Nausstraat" over te hevelen naar restantcomplexen. Voor deze exploitatie moet nog een beperkt aantal kosten of reserveringen worden aangehouden. Omdat het geactiveerd houden van deze exploitatie relatief veel werk kost in relatie tot de verslaglegging en een vertekend beeld opleveren qua actualiteit, wordt bij het vaststellen van het MPG de overheveling van deze gelden naar het restantcomplex voorgelegd.

4.4 Woningbouw

Voor 2027 wordt een totale uitgifte van 213 wooneenheden verwacht exclusief IMVA's. Dit is minder dan bij het MPG 2026 werd verwacht. De afwijking komt voort uit herfasering waarbij verkopen naar achteren worden geschoven. De grondexploitaties Talentencampus in Oss heeft het grootste aandeel waarbij de uitgifte vanwege prioritering van projecten twee jaar naar achteren is geschoven. In 2027 worden in totaal 57 woningen minder uitgegeven dan voorzien bij het MPG 2026.
Door openen van grondexploitatie Raadhuislaan Zuid zijn in totaal 444 woningen toegevoegd, waarvan een deel al in 2026 wordt geleverd. De overige woningen worden geleverd vanaf 2029.
In totaal worden, inclusief 2026, nog 1.979 wooneenheden voorzien in de huidige exploitaties.

In onderstaande grafiek is de vergelijking tussen voorliggend Najaarsbericht en het MPG 2026 zichtbaar. Hoewel door herfaseringen bepaalde uitgiften van kavels naar achteren zijn geschoven, wordt voor 2026 zelf inmiddels een groot aantal uitgiften méér verwacht dan tijdens het MPG 2026. Dit komt door de opening van de grondexploitatie Raadhuislaan Zuid, waarvoor de uitgiften in onderstaande grafiek staan opgenomen. Door de eerdere status van IMVA kwamen de daar geprognotiseerde woningen eerder nog niet voor in de grafiek. In onderstaande tabel is daarnaast het onderscheid in de verschillende categorieën zichtbaar. In bijlage I paragraaf 1.1. is tevens een uitgebreider overzicht per exploitatie opgenomen. Daar is ook inzichtelijk wat de verwachte woningaantallen zijn bij de IMVA's, oftewel toekomstige exploitaties, alsmede de bedrijventerreinen, omdat deze niet in de onderstaande grafiek en tabel zijn opgenomen.



Categorieën	2026	2027	2028	2029	2030 >
Koop particulier	40	2	15	6	33
Koop projectmatig	89	168	180	80	507
Sociale huur	133	43	30	210	198
Overige huur	67	0	30	120	28
	329	**213**	**255**	**416**	**766**

Het is van belang om in het achterhoofd te houden dat het jaar van uitgifte vanuit de optiek van een grondexploitatie afwijkt van het jaar van oplevering voor de bewoners. In de praktijk zit hier één à twee jaar tussen.

4.5 Bedrijventerreinen en overige functies

Met betrekking tot de bedrijventerreinen is door een vertraagde verkoop de werkelijke uitgifte van de laatste kavel op Vorstengrafdonk gepland voor 2027. In Piekenhoef zijn nog 2 woon-werkkavels beschikbaar. Uitgifte van deze kavels is gepland in 2027. Voor beide projecten geldt dat deze zijn opgenomen in restantcomplexen. Binnen Sportvelden te Macharen wordt de locatie voor het nieuwe gemeenschapshuis in 2027 intern overgedragen tegen de maatschappelijke grondwaarde. De details hiervan zijn ook in de bijlagen te vinden. Voor de toekomstige uitgifte van bedrijfskavels wordt momenteel gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor bedrijventerreinen in de gemeente Oss.

4.6 Gemeenschappelijke regeling

De gemeente Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss participeren in de grondexploitatie Heesch West (regionaal bedrijventerrein). Hiervoor is een gemeenschappelijke regeling (GR) aangegaan in 2014. Dit is dus geen gemeentelijke grondexploitatie. Samen met de provincie Noord-Brabant is een masterplan opgesteld voor dit bedrijventerrein dat uiteindelijk 80 hectare kan worden. Er zal een gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden. In de eerste fase wordt 50 hectare ontwikkeld en in de tweede fase de overige 30 hectare. De bestemmingsplannen zijn begin 2022 vastgesteld door de gemeenteraden. Door de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West bij de Raad van State wordt de uitvoering enorm vertraagd. Begin 2025 hebben de gemeenteraden herstelbesluiten genomen. Eind mei 2026 hebben de zittingen bij de afdeling plaatsgevonden voor zowel de bestemmingsplannen Heesch West als voor Cereslaan-West. Begin juli heeft de Afdeling al uitspraak gedaan over Cereslaan-West. Overeenkomstig de lijn ter zitting wordt er voor Cereslaan-West een beknopt herstelbesluit opgesteld waarmee het woon- en leefklimaat van de appelanten concreter wordt geborgd. Later dit jaar is de uitspraak voor de bestemmingsplannen Heesch West voorzien.

In de zomer is het herstelbesluit voor plan Cereslaan-West voorbereid en komt 1 oktober 2026 in de gemeenteraad van Bernheze. Dit betreft kleine aanpassingen en met name ook een nadere borging van een passend woon- en leefklimaat. Na de beoogde goedkeuring kan het selecteren van bedrijven die zich op Heesch West kunnen vestigen starten.

Ondanks dat het geen gemeentelijke grondexploitatie is, wordt deze wel deels in de verslaglegging meegenomen. In de programmabegroting 2027-2030 wordt in de paragraaf Weerstandsvermogen/risicobeheersing en in de paragraaf Verbonden partijen een verdere toelichting op dit project gegeven.

4.7 IMVA's

Binnen onze gemeente kennen we diverse zogenaamde IMVA's (kosten voor immateriële vaste activa c.q. voorbereidingskredieten voor toekomstige exploitaties), die naar verwachting in de toekomst leiden tot een grondexploitatie. Binnen het grondbedrijf werken we op het moment van schrijven van dit Najaarsbericht aan zes projecten met de status IMVA. Deze plannen staan hieronder weergegeven. Het gaat hierbij om zogenoemde zachte plannen waarover de raad nog een activeringsbesluit moet nemen. In 2026 is Raadhuislaan Zuid als grondexploitatie geopend en staat daarom niet meer in onderstaand overzicht. Ten opzichte van het MPG 2026 is Brabantstaat West toegevoegd aan de IMVA's. Onder voorbehoud is de verwachting dat de grondexploitatie Vidi Reo in 2028 wordt geopend en de overige 5 IMVA's in 2027.

	6810090 IMVA - Herstructurering		6810090 IMVA - Woningbouw	
IMVA	80130	Maren-Kessel - Marsna Casella	80150	Megen - Kapelstraat
	80340	Oss - Brabantstraat West	80560	Oss - Amsteleind Zuid
	81160	Ravenstein - Vidi Reo	80730	Oss - Amsteleind Kleinussen

De IMVA-projecten hebben invloed op het aantal bouwkavels/wooneenheden na 2026. Bijvoorbeeld voor Amsteleind Zuid en Kleinussen tezamen worden in totaal 1.850 wooneenheden verwacht. De overige 4 IMVA's zijn goed voor een kleine 300 wooneenheden. In bijlage I paragraaf 1.1 staat hierover meer informatie.

4.8 Wijziging voorbereidingskredieten

In onderstaande tabel is te zien wat het totale voorbereidingskrediet is voor de IMVA's per 1 januari 2026 en welke kosten (boekwaarde) tot en met die periode zijn gemaakt. Vervolgens valt terug te zien welke boekingen hebben plaatsvonden (mutaties) in de periode tot en met 30 juni en wat vervolgens de stand van de boekwaarde was per 1 juli 2026. Daarmee is het restantbudget voor de betreffende IMVA zichtbaar in de kolom restantkrediet. De boekwaarde per 1-7-2026 dient lager te zijn dan het totaalkrediet uit de eerste kolom. Zo niet, dan leidt dit tot een eventueel tekort. Op dit moment zijn er geen voorbereidingskredieten met een tekort. Bij het voorbereidingskrediet voor Amsteleind Zuid stellen we voor om deze op te hogen met € 0,5 miljoen. Eerder was de verwachting dat we de grondexploitatie zouden openen in 2026. De opening staat nu gepland voor het 1ste kwartaal 2027. Dit heeft vooralsnog geen negatieve invloed op de planning is verwachting. Deze ophoging wordt gedekt vanuit de Algemene Bedrijfsreserve van het grondbedrijf. De verwerking hiervan is zichtbaar in onderstaande tabel.

IMVA	Totaal krediet per 1-1-26	Boekwaarde 1-1-2026	Mutaties 2026	Boekwaarde 1-7-2026	Restant krediet per 1-7-2026	Aanvullend krediet NJB 2026	Planning activering
81160 Ravenstein - Vidi Reo	49.028	33.070	4.351	37.422	11.606	-	2028
80730 Oss - Amsteleind Kleinussen	535.300	25.306	112.560	137.866	397.434	-	2027
80560 Oss - Amsteleind Zuid	4.781.166	3.714.524	744.232	4.458.756	322.411	500.000	2027
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella	95.568	75.890	225	76.115	19.453	-	2027
80150 Megen - Kapelstraat	350.000	73.692	30.183	103.875	246.125	-	2027
80340 Oss - Brabantstraat West	100.000	20.500	9.360	29.860	70.141		2027
Totaal	**5.911.062**	**3.942.981**	**900.911**	**4.843.892**	**1.067.170**	**500.000**	

Het totale voorbereidingskrediet was circa € 6,0 miljoen begin 2026. Na ophoging van de voorbereidingskredieten van Amsteleind Zuid komt het totale voorbereidingskrediet uit op ruim € 6,4 miljoen. De voorbereidingskredieten lopen daarna (jaaroverstijgend) door tot de verwachte opening van de grondexploitatie. De inschatting van die jaartallen is tevens zichtbaar in de tabel.

Mogelijk zal een deel van de bovenstaande voorbereidingskosten terugvloeien in de ABR bij het activeren van de grondexploitaties in het geval van een positieve eindwaarde óf in het geval van een negatieve eindwaarde die het totale voorbereidingskrediet niet overschrijdt. Dit is echter niet het geval bij negatieve exploitaties. Als hier sprake van is, dan wordt een aanvullende verliesvoorziening getroffen ten laste van de ABR, zoals nader wordt toegelicht onder paragraaf 6.6.

Bijbehorend beslispunt:

3. In te stemmen met het per 2026 ophogen van het bestaande voorbereidingskrediet (IMVA) voor project Amsteleind Zuid ten bedrage van € 500.000,-.

5

Stand van zaken grondbedrijf en ABR



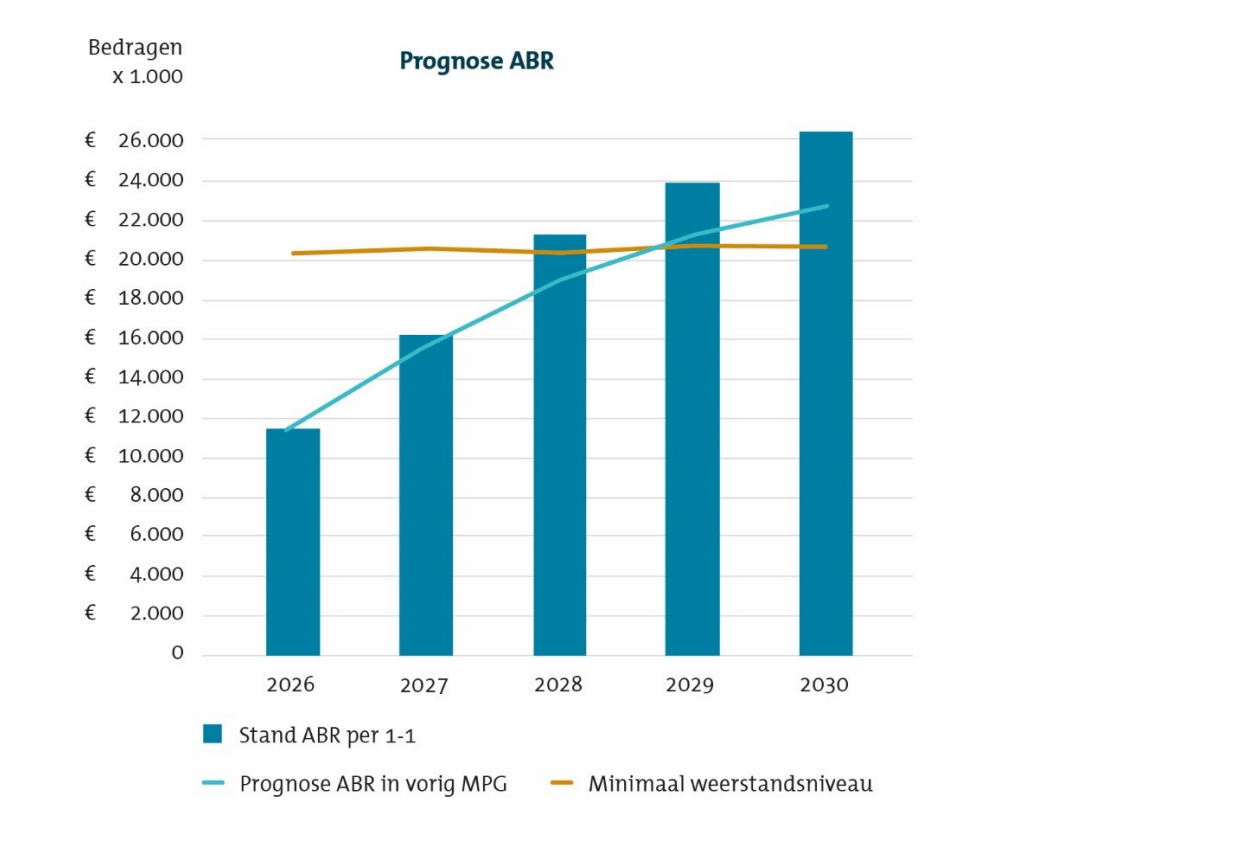
5. Stand van zaken grondbedrijf en ABR

In dit hoofdstuk geven we de ramingen weer van het Najaarsbericht 2026 (als onderdeel van de programmabegroting 2027-2030) en vergelijken we deze met de ramingen die we hebben gepresenteerd in het MPG 2026 (als onderdeel van de jaarrekening 2025).

5.1 Huidige stand ABR en prognose

Onderstaande grafiek geeft inzicht in het verloop van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf. De lichtblauwe lijn geeft de prognose bij het MPG 2026 weer. De kolommen betreffen de meest actuele stand of raming bij voorliggend Najaarsbericht. Rekening houdende met de geschatte mutaties in 2026, bedraagt de ABR per 1 januari 2027 naar verwachting € 16,3 miljoen. In het MPG 2026 werd voor de ABR per 1 januari 2027 nog een stand van € 15,6 miljoen geprognotiseerd. Een specificatie over de verschillen tussen dit Najaarsbericht en het laatste MPG vindt u onder paragraaf 5.3. De komende jaren groeit de ABR naar verwachting door, met in 2030 een verwachte stand van € 26,6 miljoen.

De oranje lijn betreft het minimaal vereiste weerstandsvermogen van de ABR. Gelet op de risicoberekeningen, is er in 2027 een bedrag benodigd van € 20,7 miljoen om alle risico's binnen de lopende grondexploitaties af te dekken. Bij het MPG 2026 werd voor het jaar 2027 nog uitgegaan van een benodigd weerstandsvermogen van € 24,1 miljoen. De tussenliggende daling van het benodigd weerstandsvermogen wordt met name veroorzaakt door een wijziging van de gehanteerde parameters in het 'worst-case-scenario' per grondexploitatie. In Bijlage II wordt hier nader op ingegaan.



Wanneer het benodigde weerstandsvermogen in 2027 wordt afgezet tegen de ABR (€ 16,3 miljoen), dan is er sprake van een tekort van € 4,4 miljoen. Het komende jaar wordt het verschil tussen de stand van de ABR en het benodigde weerstandsvermogen steeds kleiner, waarbij in 2028 de benodigde stand van de ABR afgezet tegen het vereiste weerstandsvermogen lijkt te worden behaald. In Hoofdstuk 6 staat de opbouw van het benodigde weerstandsvermogen beschreven, met daarbij ook de nu nog bestaande discrepantie ten aanzien van de ABR en waarom deze aanvaardbaar wordt geacht.

Vertrouwelijk ter inzage ligt de reservestaat (Verloop reserves en voorzieningen), waarop onder andere het verloop van de ABR is weergegeven voor het lopende jaar, maar waar ook een inschatting is gemaakt voor 2027 en verder. Een belangrijke opmerking ten aanzien van deze inschatting voor de komende jaren, is dat de nog niet in het besluitvormingsproces verkerende IMVA's geen onderdeel uitmaken van de geprognotiseerde stand van de ABR. Om deze reden grijpen de IMVA's dus ook niet in op de stand van het vereiste weerstandsvermogen in de nabije toekomst. Gelet op de grootte van de verschillende IMVA's, zullen deze ten tijde van activering – zowel in het geval van winstgevende als verlieslatende projecten – hun weerslag gaan hebben op het minimaal benodigde weerstandsvermogen.

5.2 Mutaties ABR

In onderstaande tabel zijn de mutaties zichtbaar die betrekking hebben op de ABR in 2026. De stand van de ABR was per 1 januari 2026 € 11,5 miljoen en loopt op tot € 16,3 miljoen per einde jaar. Zoals in dit gehele document berust de tweede helft van 2026 op een inschatting omdat op moment van schrijven het jaar 2026 nog niet is afgerond.

Beginstand ABR 1-1-2026	**11.487.167**
Winstnemingen	3.341.266
Woningbouw	3.341.266
Herstructurering	0
Industrie	0
Voorzieningen	-2.418.325
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	49.756
Voorbereidingskredieten (IMVA)	-2.468.081
Stortingen	4.512.611
Verkopen (beheersgronden)	730.931
Realisatiestimulans	1.289.680
Resultaatbestemming Jaarrekening 2025	2.492.000
Rente, Vpb & afdracht bovenwijks	-622.243
Vennootschapsbelasting (Vpb)	-187.939
Afdracht bovenwijks	-58.442
Afdracht netwerkvoorzieningen	-375.863
Som mutaties	**4.813.309**
Eindstand ABR 31-12-2026	**16.300.476**

5.3 Verschillen tussen Najaarsbericht en MPG

De stand van de ABR is per 1 januari 2027 naar verwachting € 0,7 miljoen hoger dan in het MPG 2026 nog werd geprognotiseerd. Hiervoor zijn verschillende verklaringen, die in onderstaande tabel cijfermatig staan weergegeven. Hierin zijn de aanvankelijk verwachte mutaties (MPG) voor het jaar 2026 afgezet tegen de meest recente prognoses (Najaarsbericht). De belangrijkste verschillen worden hieronder tekstueel toegelicht.

Algemene bedrijfsreserve	**MPG 2026 (prognose mutaties 2026)**	**NJB 2026 (verwachte werkelijke mutaties 2026)**	**Verschil**
Winstnemingen woningbouw	€ 5.157.511	€ 3.341.266	€ 1.816.245-
Mutatie voorziening te verwachten exploitatieverliezen	€ -	€ 49.756	€ 49.756
Bijstelling voorziening IMVA	€ 2.075.564-	€ 2.468.081-	€ 392.517-
Verkoop beheersgronden en panden	€ 529.000	€ 730.931	€ 201.931
Onttrekking Vennootschapsbelasting (Vpb)	€ -	€ 187.939-	€ 187.939-
Nota kostenverhaal	€ 483.041-	€ 434.304-	€ 48.737
Waarvan afdracht Bovenwijks	€ 93.819-	€ 58.442-	€ 35.378
Waarvan afdracht Netwerkvoorzieningen	€ 389.222-	€ 375.863-	€ 13.359
Realisatiestimulans (exclusief anterieure projecten)	€ 980.000	€ 1.289.680	€ 309.680
Resultaatbestemmingen jaarrekeningsaldo 2025	€ -	€ 2.492.000	€ 2.492.000
	€ 4.107.905	**€ 4.813.309**	**€ 705.403**

Voordelige effecten

Resultaatbestemming jaarrekening 2025 (€ 2,5 miljoen voordelig)

De jaarrekening 2025 van de gemeente Oss is met een positief resultaat afgerond. Een van de voordelen die tot dit positieve saldo hebben geleid, is de ontvangst van de Realisatiestimulans. Deze was ten tijde van de vaststelling Jaarrekening nog niet middels besluitvorming toegekend aan de ABR. Hierdoor is de verkregen Realisatiestimulans over het jaar 2025 bij resultaatsbestemming alsnog aan de ABR toegekend.

Realisatiestimulans (€ 3,1 ton voordelig)

Onder de beslispunten in dit Najaarsbericht vindt u onder andere de toewijzing van de te verkrijgen Realisatiestimulans aan de ABR. Derhalve zijn de daarbij begrote ontvangsten in bovenstaande staat niet langer als resultaatsbestemming benoemd, maar direct toegevoegd aan de ABR. Op basis van de huidige inschatting worden er in 2026 meer kavels verkocht dan waarvan werd uitgegaan bij het MPG. De gemeente ontvangt de Realisatiestimulans voor het aantal goedkope woningen waarvan de bouw in dat jaar daadwerkelijk aanvangt.

Verkoop (beheers)gronden en panden (€ 2,0 ton voordelig)

De gemeente heeft verschillende erfpachtkavels in haar bezit. De eigenaren van de daarop gebouwde woningen kunnen onder voorwaarden alsnog eigenaar worden van de kavel. Dat is in 2026 enkele malen gebeurd, zonder dat hier in het MPG 2026 al rekening mee was gehouden. Aangezien de transactiesom in deze gevallen vaak hoger ligt dan de boekwaarde van de kavel, vloeit de ‘overwaarde’ richting de ABR. Hierdoor komt de post Verkoop beheersgronden en panden voor dit jaar hoger uit dan aanvankelijk werd gedacht.

Nadelige effecten

Winstnemingen woningbouw (€ 1,8 miljoen nadelig)

Er zijn verschillende kleinere verschuivingen onder de verwachte winstneming voor 2026, maar het overgrote deel van het nadelig effect komt door de vertraagde verkoop van het laatste kavel op Vorstengrafdonk. Doordat deze kavel naar verwachting in 2027 pas geleverd zal worden, kan ook dan pas de daarbij horende winst worden genomen. Zodoende levert dit een ‘tegenvaller’ op voor jaarschijf 2026, maar wordt dit een jaar later alsnog ‘gerepareerd’. Doordat de kavel momenteel is ondergebracht onder ‘restantcomplexen’, kwalificeert de grondexploitatie als woningbouwcomplex. Zodoende dat de wijziging valt onder de categorie ‘Winstnemingen woningbouw’ in plaats van ‘Winstnemingen industrie’.

Bijstelling voorziening IMVA (€ 3,9 ton nadelig)

Dit verschil wordt naast enkele kleine wijzigingen veroorzaakt door het aanvullend aangevraagd voorbereidingskrediet (zie beslispunten) voor de IMVA Amsteleind Zuid.

Onttrekking vennootschapsbelasting (€ 1,9 ton nadelig)

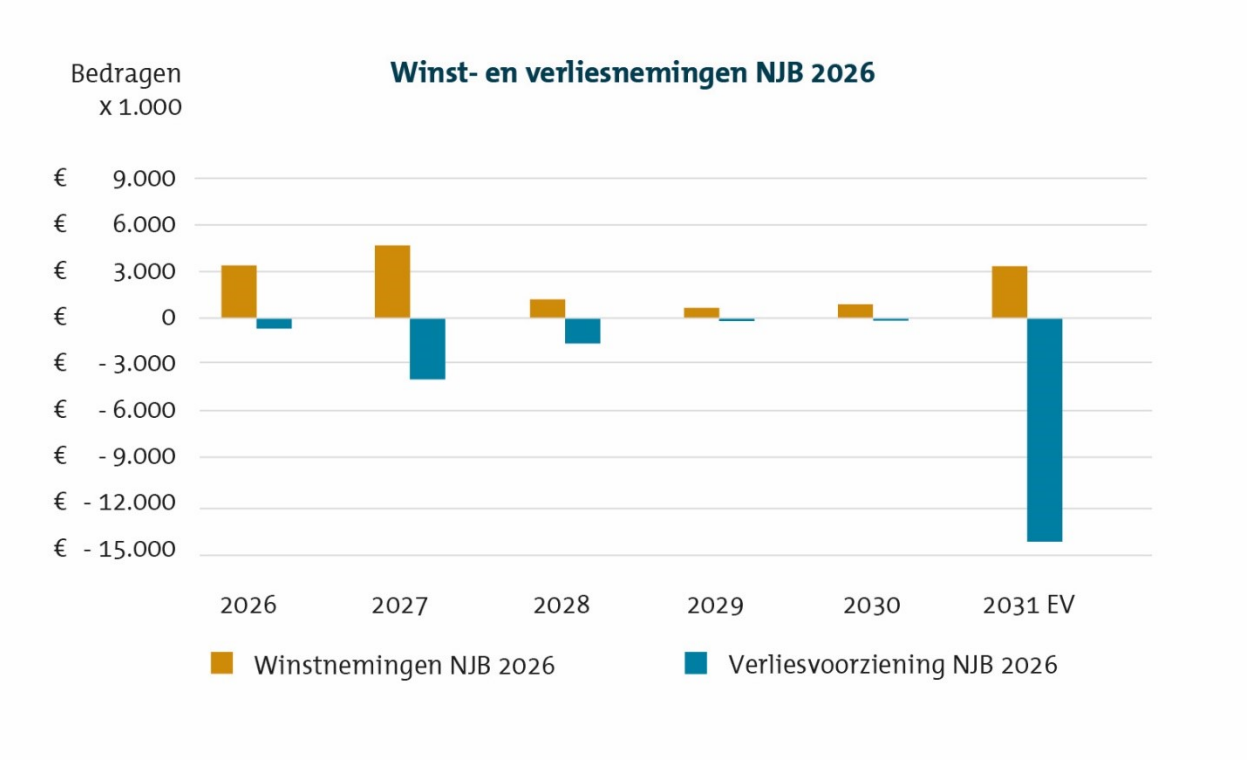
Ten tijde van het opstellen van het MPG was er nog geen raming beschikbaar voor de te verwachten Vpb-last voor het jaar 2026. Inmiddels is er wel een raming beschikbaar ter grootte van circa € 1,9 ton. Dit heeft dan ook een nadelig effect op de stand van de ABR.

5.4 Winst- en verliesnemingen

Winstnemingen
In 2026 wordt ruim € 3,3 miljoen aan winst uit de actieve grondcomplexen verwacht en toegevoegd aan de ABR. In de jaren daarna wordt nog € 10,5 miljoen aan te nemen winsten verwacht. Het zwaartepunt ligt daarbij in 2027, waarna de winsten teruglopen. Dit heeft te maken met afronding van diverse projecten, maar ook het algemene beeld dat de grondexploitaties steeds meer financieel onder druk komen te staan. De grootste bijdragen aan winstnemingen worden vanaf 2027 nog geleverd vanuit de projecten 't Veld Geffen, Oijense Zij Noord, Amsteleind Noord, Restantcomplexen (verkoop van het laatste kavel op Vorstengrafdonk) en Liesdaal Maren-Kessel.

Verliesneming
Vanaf 2027 verwachten we nog € 20,0 miljoen aan verliezen te moeten nemen. De voornaamste verliesnemingen in 2027 komen van de dan te sluiten grondexploitaties Hooghuis Ravenstein en De Ruwert. Daarna komt het leeuwendeel van de te nemen verliezen pas na 2030, waarbij Raashuislaan Zuid het grootste deel vormt. Omdat op de verliezen vooruit wordt gelopen, er is bij activering van de betreffende grondexploitaties reeds een verliesvoorziening getroffen. Hierdoor zal dit niet (nogmaals) negatief ingrijpen op de stand van de ABR.

Overzicht
De volgende grafiek geeft een overzicht van de winst- en verliesnemingen binnen de grondexploitaties (BIE's) in miljoenen euro's vanaf 2026. Deze winst- en verliesnemingen zijn verwerkt in de prognose van de ABR. In de bijlage 1.3 is een compleet overzicht te vinden van alle geprognotiseerde winsten en verliezen. Onderstaande gegevens zijn zonder de IMVA's.



5.5 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. Voor het jaar 2026 is naar verwachting een bedrag van circa € 1,9 ton verschuldigd, welke dan ook is opgenomen in de Reservestaat. Voor de jaren erna wordt vanwege de verrekening van verliezen een nihile Vpb-last verwacht, hoewel dit sterk afhankelijk is van of grote transacties plaatsvinden in de jaren zoals ze nu ingeschat en verwerkt zijn in de grondexploitaties.

6

Reserves en risicobeheer



6. Risicobeheer en weerstand

6.1 Risicobeheer

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

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

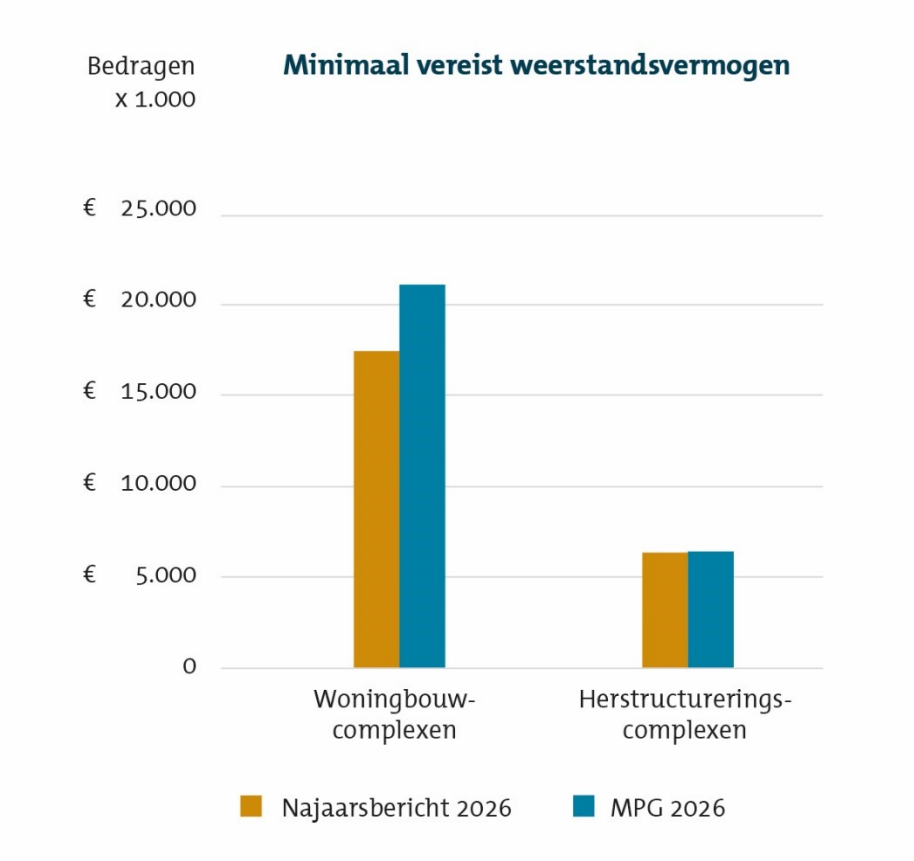
Naast het waar mogelijk afdekken van risico's geeft het risicobeheer ook inzicht in wanneer er een afroming van de ABR kan plaatsvinden of juist niet. In de ABR worden namelijk winsten uit de grondexploitaties gestort, maar daaruit wordt ook de voorziening voor verliezen gevoed. Het bedrag aan risico's dient bij voorkeur altijd afgedekt te kunnen worden binnen de ABR. Omdat over 2027 de stand van de ABR ontoereikend is in relatie tot de totaalsom aan risico's, kunnen de overige reserves binnen het grondbedrijf in beschouwing worden genomen als eventuele dekking. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de risicoparagraaf van de programmabegroting. 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.

6.2 Toepassing

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

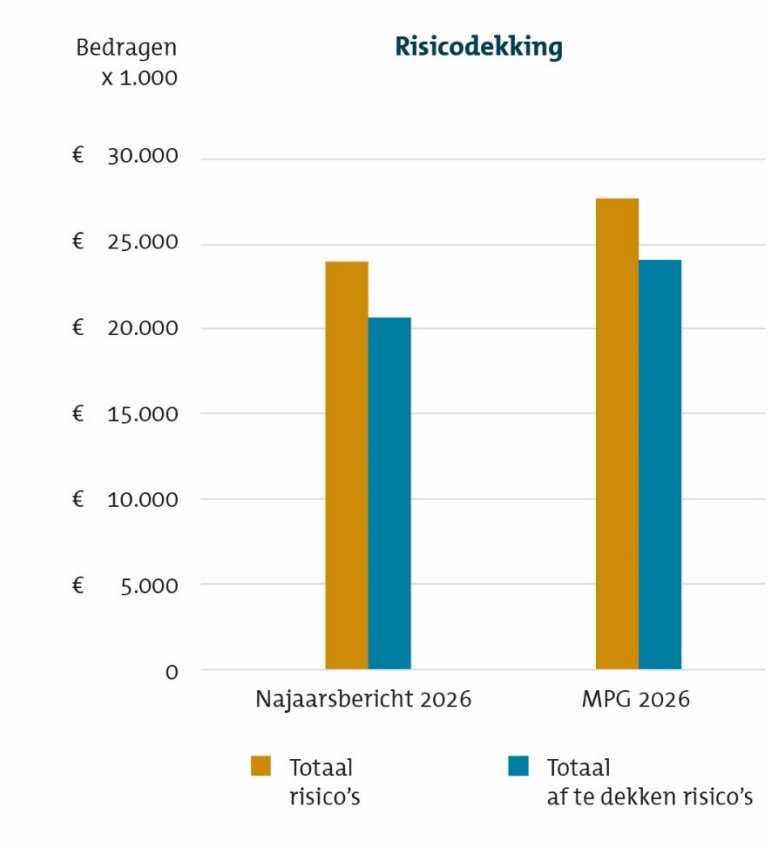
6.3 Risicoreservering

De hiervoor uitgelegde Monte-Carlomethode leidt tot een bepaald risicobedrag per exploitatie. Deze bedragen tellen we bij elkaar op. Het totaalbedrag aan risico's bedraagt bijna € 24 miljoen per eind 2026. Dit is het risicoprofiel van alle grondexploitaties samen exclusief de IMVA's. In onderstaande afbeelding is dit bedrag opgedeeld naar soorten exploitaties. De risico's bij herstructureringscomplexen zijn nagenoeg gelijk gebleven. De risico's bij de herstructureringscomplexen zijn in voorliggend Najaarsbericht nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het MPG 2026. De risico's bij woningbouwcomplexen zijn ten opzichte van het MPG 2026 lager ingeschat, bijna € 3,7 miljoen lager. Dit valt met name te verklaren door de verlaagde parameters in de risicoscenario's. Zie voor een verdere toelichting hiervan Bijlage II van dit Najaarsbericht. Het grootste verschil in benodigd weerstandsvermogen is waarneembaar bij Amsteleind Noord en Stationskwartier Ravenstein. Bij deze grondexploitaties zijn de risico's ten opzichte van met MPG 2026 respectievelijk € 3,5 miljoen en € 1,3 miljoen lager. Daarentegen is de grondexploitatie Raadhuislaan Zuid geopend met een risicoprofiel van € 1,9 miljoen, wat het effect van lagere risicobedragen deels teniet doet.



De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 24 miljoen af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle projecten met een verlies is circa € 19,5 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 € 4,5 miljoen. De blootstelling aan de risico's is echter minder. Een deel van de winst moet nog worden genomen en kan dus een deel van de risico's opvangen binnen de jaarschijf. Echter is een deel van de winsten al genomen, dus daar bestaat een kans op terugboeken. Dit deel bedraagt € 1,2 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.



Per 2026 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op afgerond € 20,7 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 19,5 en € 1,2 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is omschreven in hoofdstuk 5.

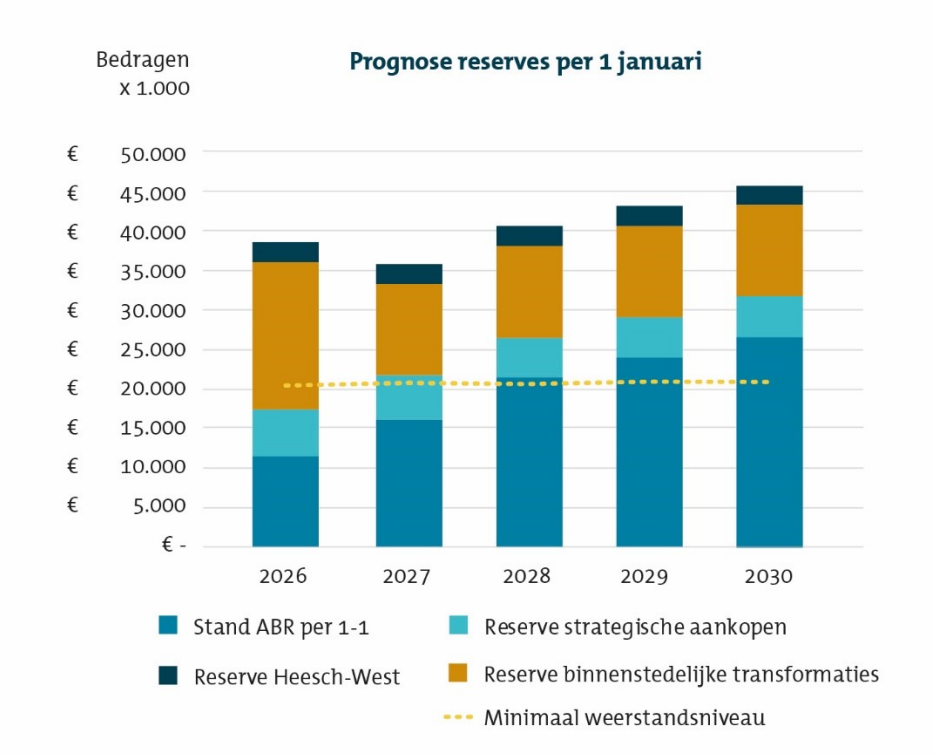
6.4 Kosten IMVA

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

6.5 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 2026 is de daadwerkelijke eindstand van 2025 en de beginstand van 2027 betreft de verwachte eindstand van 2026. De jaren erna betreffen inschattingen.

De stippellijn geeft het minimale weerstandsvermogen weer. In hoofdstuk 5.1 is het weerstandsvermogen afgezet tegen de ABR, maar in onderstaande afbeelding is het weerstandsvermogen afgezet tegen zowel de ABR als de gehele reservepositie van het grondbedrijf. 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 ook wel egaliseren. Het weerstandsvermogen betreft de risico's van de BIE en niet de IMVA's, zoals hiervoor beschreven. De ABR is naar verwachting per 1 januari 2027 € 16,3 miljoen. In paragraaf 5.2 is beschreven hoe deze stand tot stand is gekomen. In de jaren na 2026 loopt de ABR steeds verder op, met voor zover nu ingeschat kan worden tot € 27 miljoen per begin 2031. In 2026 en 2027 kent de ABR onvoldoende vermogen om aan het minimale weerstandsniveau te voldoen, echter vanaf 2028 is te zien dat de ABR boven het minimale weerstandsniveau uitkomt.

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

Reserve binnenstedelijke transformaties
Deze reserve is bedoeld om de verliezen van binnenstedelijke herstructureringsopgaven op te vangen. Behalve kosten voor grondexploitaties, kunnen dit ook kosten zijn die niet aan grondexploitaties zijn toe te rekenen zoals kosten voor openbare ruimte buiten een exploitatiegebied. Deze opgaven kosten in de regel meer geld dan dat ze opleveren. De reservestand is begin 2027 € 11,5 miljoen ten opzichte van € 18,6 miljoen begin 2026. In 2026 is in totaal bijna € 7,2 miljoen onttrokken ten behoeve van flexwoningen aan de Gewandeweg, voor een gebiedsvisie voor Euterpepark en de Spoorzone én voor de activering van de nieuwe grondexploitatie Raadhuislaan Zuid (€ 6,3 miljoen).

Reserve strategische aankopen
Met deze middelen kan de gemeente actief handelen om gronden voor potentiële in- en 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 kunnen de rente- en voorbereidingskosten uit deze reserve worden betaald. In 2026 wordt ruim € 5 ton onttrokken vanwege voorbereidingskosten oriëntatie stedelijk gebied, rentelasten en eigenaarslasten. Dit zorgt ervoor dat de hoogte van de reserve per begin 2027 € 5,4 miljoen bedraagt.

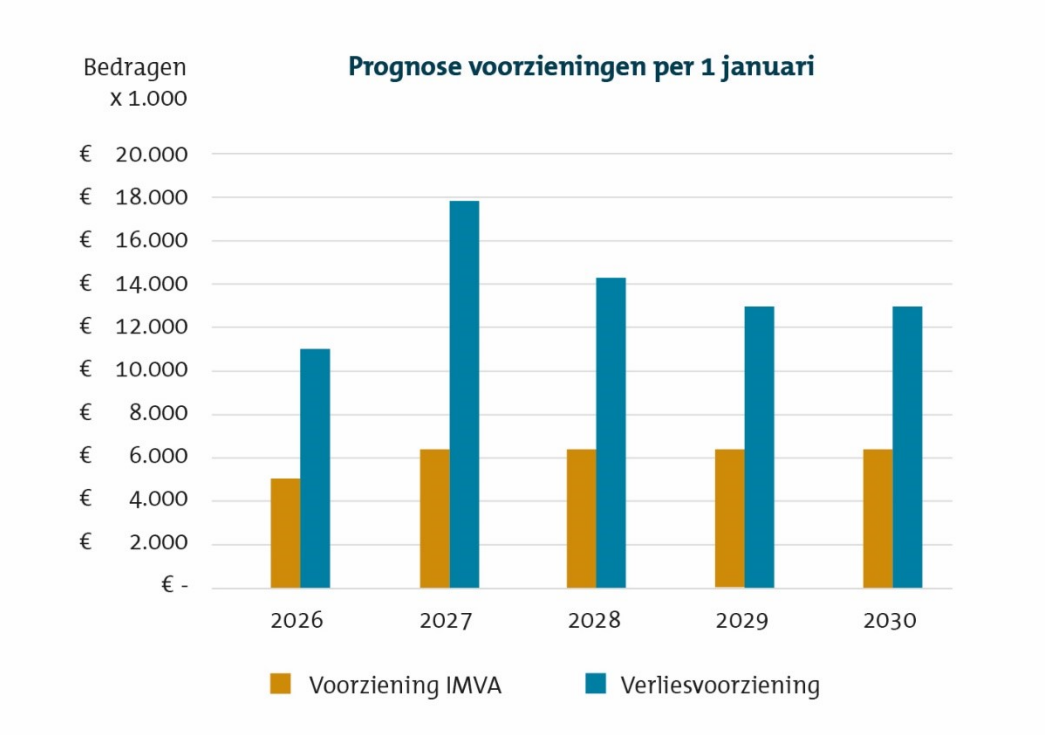
Reserve risico's Heesch West (gemeenschappelijke regeling)
Deze reserve is bedoeld als extra financiële buffer voor Heesch West. Oss neemt voor 30% deel in deze Gemeenschappelijke Regeling (GR). De deelnemende gemeenten hebben in 2022 de verliesvoorziening overgedragen aan de GR. Het aandeel van Oss bedroeg destijds € 13,1 miljoen. Dit bedrag was afgeleid van ons deelnemingspercentage van 30% en op het toen gecalculeerde verlies van € 43,7 miljoen. De grondexploitatie Heesch West is begin 2026 geactualiseerd.

Het berekende tekort bedraagt € 38,4 miljoen. De GR heeft ook een egalisatiereserve van ruim € 5 miljoen om daarmee fluctuaties binnen de grondexploitatie op te vangen.

De GR Heesch West heeft een risicoanalyse op basis van eigen principes uitgevoerd. Gelet daarop hebben we als Oss een eigen reserve ingesteld. Het gaat dus om een Osse inschatting, zoals de andere gemeenten die deelnemen aan Heesch West ook een eigen risico-inschatting maken. Op basis van de gemaakte risicoanalyse is een alternatieve schatting gemaakt met een risicobedrag van € 2,5 miljoen.

6.6 Voorzieningen

Het navolgende staafdiagram geeft het verloop van de voorzieningen van het grondbedrijf weer. Daar waar reserves een raadsbevoegdheid zijn, zijn voorzieningen een collegebevoegdheid. Echter zijn voorzieningen specifiek en gebonden aan verplichtingen. Onder het staafdiagram volgt een toelichting per voorziening. De beginstand van 2027 betreft de verwachte stand. Het verloop van de voorzieningen is net als bij de reserves een weerspiegeling van geactualiseerde prognoses en risicoanalyse. In de bijlagen treft u een gedetailleerde specificatie aan per voorziening.



Voorziening te verwachten exploitatieverliezen

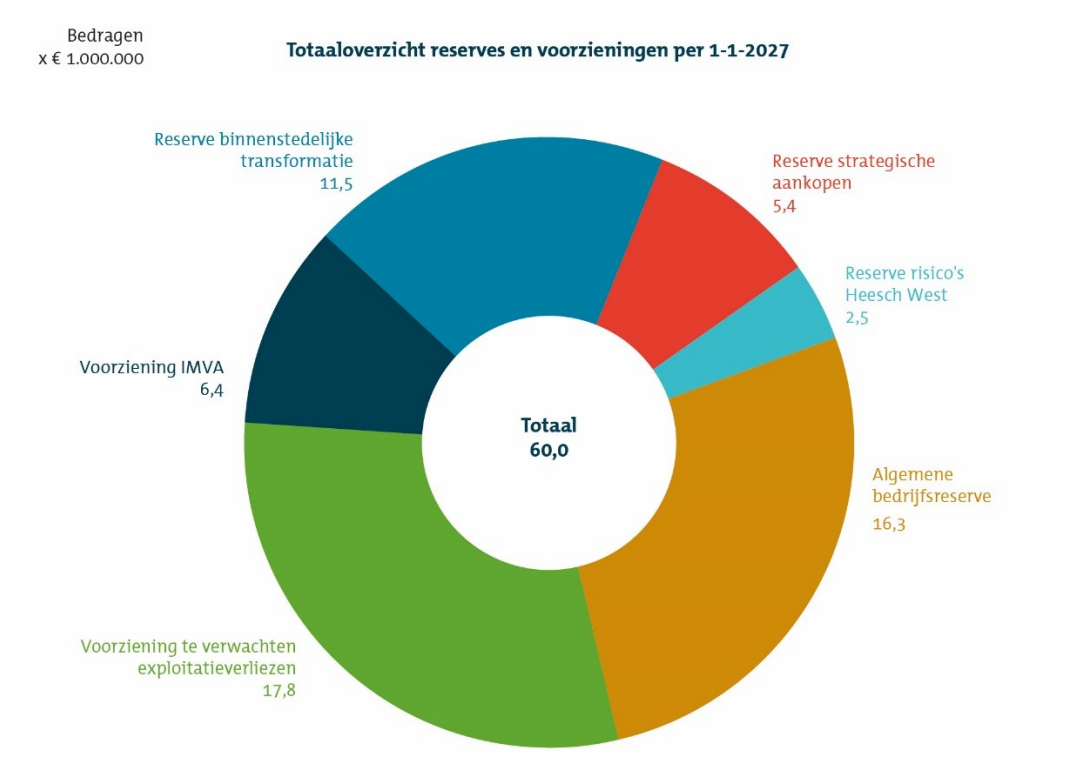
Dit is een voorziening om de verwachte verliezen bij de complexen af te dekken. Deze voorziening wordt gevormd in het jaar dat een complex een negatief resultaat laat zien. Verliesvoorzieningen dienen direct genomen te worden. Hierbij wordt aangesloten bij de netto contante waarde, waarbij de voorziening afgezien van inhoudelijke aanpassingen elk jaar 2,00% (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 2027 is € 17,8 miljoen. Dit is een stijging van € 6,8 miljoen ten opzichte van de beginstand 2026. De stijging van de voorziening wordt met name verklaard door opening van de grondexploitatie Raadhuislaan Zuid en een nadeel binnen de grondexploitatie Winkelcentrum de Ruwert.

Voorziening IMVA

Deze voorziening is voor het afdekken van de gemaakte voorbereidingskosten bij het eventueel niet doorgaan van een beoogde toekomstige grondexploitatie. Met andere woorden: indien een IMVA niet tot een BIE wordt omgevormd. De beginstand per 2027 is € 6,4 miljoen.

6.7 Totaaloverzicht reserves en voorzieningen

In totaal beheert het grondbedrijf begin 2027 voor € 60,0 miljoen aan reserves en voorzieningen. De verdeling is te zien in navolgende cirkeldiagram. In de bijlagen vindt u een verdere uitsplitsing.



6.8 Conclusie

Het Osse grondbedrijf kent uiteenlopende exploitaties met winsten en verliezen. Zichtbaar is dat het aantal verlieslatende projecten toeneemt ten opzichte van het verleden waardoor reserves onder druk kunnen komen te staan. De meeste nieuwe of nog nieuw te activeren exploitaties zijn verlieslatend, hoewel dat niet voor alle exploitaties geldt. Daarentegen worden nog steeds de financiële vruchten geplukt van de winstgevende complexen, omdat deze winsten in tegenstelling tot verliezen pas in de loop van de tijd aan de reserves worden toegevoegd. De winsten lopen echter vanaf 2028 aanzienlijk af. De ABR is van een nulstand begin 2024 voornamelijk dankzij toevoeging van de realisatiestimulans gestaag aan het groeien en bereikt in 2028 het punt dat de stand boven het minimale weerstandsvermogen uitkomt. Hoewel waakzaamheid geboden is, beschouwen we Osse grondbedrijf als gezond.

7

Grondbedrijf naar de toekomst



7. Grondbedrijf naar de toekomst

De gemeente Oss ontwikkelt zich tot een ondernemende woon- en werkgemeente met meer dan 100.000 inwoners. Om dit te realiseren, wordt er de komende jaren een fors aantal woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad.

7.1 Ontwikkeling Stad Oss

De stad Oss staat voor een grote verstedelijkingsopgave. Tussen 2025 en 2040 worden er circa 8.100 woningen bijgebouwd. Deze doelstelling is ook opgenomen in de Woonagenda 2025-2027. Naar nu wordt verwacht zal ongeveer de helft van deze woningen voortkomen uit corporatie- en marktinitiatieven, die zich met name binnen de grenzen van de bestaande stad zullen ontvouwen. De andere helft van de toe te voegen woningen zal worden gebouwd in gebieden die in eigendom zijn (of komen) van de gemeente en dus uiteindelijk in een grondexploitatie worden opgenomen. Het gebied Amsteleind neemt daarvan circa 2.850 woningen voor haar rekening. Het overige deel waarvoor de gemeente zelf aan de lat staat betreffen voornamelijk inbreidingslocaties, zoals de recent geopende grondexploitatie Raadhuislaan Zuid.

Aangezien inbreidingslocaties vaak met financiële uitdagingen te kampen hebben en de ambities van de stad Oss met name binnen de bestaande stadsgrenzen liggen, is in 2022 de Reserve Binnenstedelijke Transformaties in het leven geroepen. Deze reserve dient grotendeels als achtervang bij financiële knelpunten bij inbreidingslocaties, zodat ook verlieslatende projecten doorgang kunnen vinden. Met name de inmiddels gesloten grondexploitatie Walkwartier als ook de recente geopende Raadhuislaan Zuid, laten zien dat ook het toevoegen van grote hoeveelheden woningen het financieel tekort soms niet voldoende kan ondervangen.

7.2 Ontwikkeling stadjes en kernen

In de Omgevingsvisie Oss 2040 worden de stadjes en kernen van onze gemeente verdeeld in vier soorten: Groeikernen, Hoofdkernen, Dorpse kernen en Landelijke kernen.

De Groeikernen zijn goed bereikbaar door hun ligging aan het spoor en/of snelweg A59, waardoor zij een regionale potentie hebben als het aankomt op de vraag naar woningbouw. Onder deze categorie vallen Ravenstein, Herpen en Geffen. Hier werden en worden momenteel relatief grote aantallen woningen gebouwd, binnen de gebiedsontwikkelingen Stationskwartier, Wilgendaal en ’t Veld. Hoewel dit alle drie uitbreidingslocaties betreffen, gaat de voorkeur bij nieuwe woningbouwprojecten naar inbreiding binnen de bestaande grenzen van de betreffende kern.

De kernen Megen en Lith zijn aangemerkt als Hoofdkern, maar bieden voor wat betreft de woningbouwopgave geen regionale potentie. Zodoende dat bij de woningbouwopgave wordt gericht op autonome groei van de betreffende kern. Ook hier krijgt inbreiding de voorkeur.

Voor de Dorpse kernen, te weten Deursen-Dennenburg, Haren, Lithoijen, Macharen, Maren-Kessel, Oijen en Overlangel, wordt ingezet op medewerking aan particuliere woningbouwprojecten, zolang deze passen bij de lokale behoeften. Kleinschalige initiatieven zijn mogelijk, mits deze een aanvulling op het bestaande aanbod betreffen, een duurzame verdichtingsmogelijkheid zijn en/of een zorgvuldige afronding van de dorpsrand kan vormen.

De laatste categorie betreft de Landelijke kernen. Voor de dorpen Dieden, Demen, Huisseling, Neerloon, Neerlangel, Teeffelen en ’t Wild geldt dat terughoudendheid wordt betracht bij het toevoegen van woningen. Alleen in het geval van transformatie of herbestemming is woningbouw normaliter mogelijk.

De coalitie heeft in haar Coalitieakkoord ‘Met elkaar, aan de slag’ vastgelegd dat ambtelijke capaciteit beschikbaar wordt gesteld om aanvullende woningbouw te onderzoeken in de kernen Megen, Haren, Lith, Oijen en in Demen-Dieden-Deursen en Dennenburg. Voor het stadje Megen geldt dat door u al een IMVA is geopend, waarin de toevoeging van woningen wordt onderzocht. Voor de overige kernen is dit nog niet het geval. In de nabije toekomst zal blijken of het grondbedrijf hier een actieve rol bij moet gaan spelen, of dat marktinitiatieven de gewenste woningbouwproductie op zich zullen nemen. Het grondbedrijf houdt hierbij samen met het team Wonen de regie.

7.3 Ontwikkelingen in het grondbedrijf

Bij iedere rapportage evalueert het grondbedrijf de gebruikte parameters en berekeningsmethoden om zo goed als mogelijk aan te kunnen sluiten bij de actualiteiten. Zodoende wordt ook in dit Najaarsbericht als beslispunt aan u voorgelegd om de parameters vast te stellen. Voor wat betreft de berekeningsmethoden wordt aan u niet periodiek een beslispunt voorgelegd, maar op de achtergrond worden deze wel tweejaarlijks geëvalueerd.

Al enige tijd wordt gesignaleerd dat het berekende risicoprofiel (en daarmee minimaal aan te houden weerstandsvermogen) niet in verhouding staat tot de financiële gevolgen van de zich werkelijk voordoende risico's. Zodoende zal richting het komende MPG een analyse worden uitgevoerd op de huidige berekeningswijze van dit risicoprofiel. De resultaten daarvan zullen in het MPG met u worden gedeeld.

7.4 Landelijke ontwikkelingen

De vraag naar woning is in Nederland groot, zoals dat de afgelopen jaren ook al het geval was. Aan het feit dat de vraag het aanbod overstijgt lijkt ook de komende jaren nog geen einde te komen. Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties betreft het tekort in 2026 liefst 384.000 woningen, wat circa 4,6% van de totale huidige woningvoorraad betreft. Hoewel het gecreëerde aanbod uiteraard altijd nog aan zal moeten sluiten bij de vraag naar specifieke woningtypen, is de afzetmarkt min of meer verzekerd.

Toch ligger er significante risico's op de loer die zich meer toespitsen op de aanbodzijde van de woningmarkt. Allereerst is er sinds enkele jaren sprake van het netcongestie-probleem. De wachtlijst bij netbeheerder Enexis groeit harder dan zij weg kan werken, waardoor zij een aanmeldstop heeft opgeworpen. Dit betekent dat de projecten die nu nog in de kinderschoenen staan, en die dus niet vóór de aanmeldstop bij Enexis gemeld zijn, mogelijk relatief laat van stroom zullen worden voorzien. Dit gegeven wordt uiteraard meegenomen in de planning van deze projecten, maar kan desalniettemin ingrijpen op de gemeentelijke ambities voor wat betreft woningbouw. Daarnaast is ook het risico van vertraging bij bestaande projecten nog niet geweken. Wanneer zulke vertraging zich voordoet, heeft dat niet alleen impact op de woningbouw, maar vaak ook op de financiën van de grondexploitatie. Zodra zulke vertragingen zich aandienen, wordt de planning van de grondexploitatie herijkt en wordt de financiële impact daarvan aan de gemeenteraad gepresenteerd in één van de twee jaarlijkse rapportages van het grondbedrijf.

Een voor de gemeente Oss minder ingrijpend risico is het stikstofprobleem. Vanuit woningbouwperspectief heeft de gemeente Oss het geluk dat zij voor het grootste deel van haar oppervlak niet dicht bij een Natura-2000 gebied gelegen is. Hierdoor is de impact van stikstofmetingen vaak beperkt, al blijft het een risicofactor voor met name grote gebiedsontwikkelingen, waarin relatief veel stikstof in één kalenderjaar uitgestoten kan worden.

Al jaren wil de Rijksoverheid zo'n 100.000 woningen per jaar bouwen om het landelijk tekort aan woningen in te lopen, maar de laatste jaren is dit doel niet gehaald. Sterker nog, het aantal vergunde nieuwbouwwoningen daalt al enkele jaren. Om het tij te keren, is het Rijk overgegaan tot het benoemen van verschillende Grootschalige Woningbouwlocaties. Hoewel Oss nog niet tot deze locaties behoort, is de Spoorzone per 1 oktober 2025 door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening benoemd tot Regionale Grootschalige Woningbouwlocatie. De urgentie van de ontwikkeling Spoorzone en de bijdrage die Oss hierdoor kan leveren aan het woningtekort, wordt door het Rijk dus erkend. Mogelijk biedt dit op termijn ook financieel de nodige openingen, zoals bijvoorbeeld door aanvullende Rijksbijdragen, al dan niet in de vorm van subsidies.

Een andere ontwikkeling die de woningbouw mogelijkerwijs kan versnellen is de uitspraak van de Europese Unie van eind 2025, waarbij ook het middenhuursegment gezien mag worden als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Dit is van belang, omdat dit ertoe kan leiden dat corporaties zich meer zullen toeleggen op dit type woningbouw en daartoe ook de financiële middelen kunnen aanwenden. Voor sociale woningbouw kunnen zij namelijk al tegen gunstiger voorwaarden kapitaal aantrekken. Mogelijk geldt dat in de nabije toekomst ook voor middenhuur, waardoor corporaties eenvoudiger de benodigde financiering kunnen verwerven.

De laatste relevante landelijke ontwikkeling die voor deze rapportage noemenswaardig is, is de Wet versterking regie volkshuisvesting. Hierdoor is de gemeente onder andere verplicht om per 1 juli 2027 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. Dit is een publiekrechtelijk instrument waardoor de gemeente meer sturing krijgt op waar zij bepaalde woningtypen wél of juist niet wil hebben. Mogelijk grijpt het daarin opgenomen woningbouwprogramma van bepaalde locaties in op de achterliggende businesscase van sommige gebiedsontwikkelingen. Dit kan leiden tot macro-aftopping bij marktpartijen of tot financiële onuitvoerbaarheid van gemeentelijke gebiedsontwikkelingen. Om dit te voorkomen, kijkt het grondbedrijf mee bij de totstandkoming van dit Volkshuisvestingsprogramma en geeft zij waar nodig advies.

7.5 Geopolitieke ontwikkelingen

Geopolitieke ontwikkelingen kunnen financieel flinke impact hebben op het grondbedrijf. Zo is de aanlegprijs voor wegen met gesloten verharding (in de regel asfaltverharding) begin dit jaar fors gestegen. De grootste oorzaak hiervan is de sluiting van de Straat van Hormuz, waardoor de aanvoer van grondstoffen stil kwam te liggen. De overige stijgingen in de grond- weg- en waterbouw lijken overigens vooralsnog mee te vallen, waardoor de generieke parameter hiervoor in dit Najaarsbericht niet is aangepast. Waar nodig is projectspecifiek een aanvullende post opgenomen voor de indexatie van de gesloten verharding.

De gestegen energieprijzen door diezelfde sluiting van de Straat van Hormuz leidt ook tot prijsstijgingen op andere vlakken. Zo is energie het afgelopen jaar fors in prijs gestegen. Dit geldt in de regel als aanjager van de inflatie, wat mogelijk dus ook weer haar doorwerking zal hebben in andere typen kosten van gebiedsontwikkelingen. Onder andere hierom heeft de ECB haar rente op 10 september 2026 verhoogd met 0,25 procentpunt. Dit heeft op haar beurt weer tot gevolg dat geld lenen duurder zal worden. De eventuele gevolgen hiervan voor het grondbedrijf zullen ook in de komende rapportage worden opgenomen onder de parameter ‘rente’.

7.6 Ruimte voor werken

De gemeente Oss heeft, op één kavel op het industrieterrein Vorstengrafdonk en twee woon-werk-kavels op Piekenhoef na, geen kavels meer in haar portefeuille waarop bedrijven zich kunnen vestigen. Om de ontwikkeling van bedrijven en daarmee gemoeide werkgelegenheid zo goed als mogelijk te kunnen bedienen, lopen er onderzoeken naar nieuw aan te leggen bedrijventerreinen.

Daarnaast participeert de gemeente Oss, zoals in paragraaf 4.6 al uitgebreid is besproken, in de gemeenschappelijke regeling Heesch West. De verwachting is dat eind 2026 de Raad van State haar uitspraak zal doen over het voorliggend bestemmingsplan. Mocht deze daarbij onherroepelijk worden, dan komt er een aanzienlijke hoeveelheid industriegrond ter beschikking in de directe nabijheid van onze gemeente.

7.7 Stand van zaken Rijkssubsidies

De gemeente Oss heeft de afgelopen jaren vier Rijkssubsidies ontvangen. Twee daarvan zijn voor het Stationskwartier in Ravenstein, die zowel een WBI (Woningbouwimpuls) heeft ontvangen als ook een Wokt (Woningbouw op korte termijn). Daarnaast het Raadhuislaan Zuid in 2023 een bijdrage ontvangen uit de regeling WBI en begin 2026 heeft ook Amsteleind (Zuid) een WBI-bijdrage mogen ontvangen.

Tijdens de aanvraag van de subsidie committeert de gemeente zich aan verschillende uitgangspunten waaraan het project moet gaan voldoen. Echter, er verandert gaandeweg het project nog wel eens iets aan de inzichten, planning of is er simpelweg sprake van overmacht. Om de daaruit voortvloeiende afwijking ten aanzien van het eerder bij het Ministerie ingediende verzoek te kanaliseren, voert de gemeente voortdurend voortgangsgesprekken met het Ministerie. Zo proberen wij hen te betrekken bij eventuele knelpunten, zodat wijzigingen ten aanzien van de indiening niet als een verrassing zullen komen.

De Wokt-subsidie in het Stationskwartier Ravenstein is verleend met als één van de voorwaarden dat de start bouw van de ondertunneling zou aanvangen in 2027. Inmiddels is duidelijk dat deze voorwaarde niet gehaald gaat worden. Toch is het effect van een eventuele terugbetaling vooralsnog niet opgenomen in de grondexploitatie, aangezien deze planningswijziging direct bij het Ministerie is gemeld en de verwachting is dat uitvoering van de vernieuwde planning niet tot terugbetaling zal leiden. Uiteraard wordt hier doorlopend over gesproken met het Ministerie en zodra er andere signalen worden afgegeven voor wat betreft een eventuele (gedeeltelijke) terugbetaling, wordt dat opgenomen in het resultaat van de grondexploitatie.

Voor wat betreft verleende WBI-subsidie voor het project Raadhuislaan Zuid geldt dat het aantal opgenomen woningen in de aanvraag op basis van voortschrijdend inzicht alsnog teveel gebleken is voor het projectgebied dat destijds gehanteerd. De hoeveelheid woningen is aangepast naar een meer passende vorm voor deze locatie en tevens zijn de grenzen van het projectgebied opgerekt. Ook voor dit project geldt dat er geen financieel effect van deze programmawijziging in de grondexploitatie is opgenomen, omdat het Ministerie een vernieuwde beschikking heeft verstuurd op basis van de nieuwe uitgangspunten. Eventuele wijzigende signalen in de toekomst zullen worden vertaald in het gepresenteerd financieel resultaat van deze grondexploitatie.

In de zoektocht naar financiële haalbaarheid in het geval van onrendabele gebiedsontwikkelingen is de gemeente voortdurend op zoek naar dekkingsmiddelen, waarbij de eventuele aanspraak op Rijksbijdragen ook wordt onderzocht.

7.8 Realisatiestimulans

Sinds 2025 bestaat de regeling Realisatiestimulans ten behoeve van de versnelling van de woningbouw. Elke gemeente in Nederland ontvangt hierdoor over 2025 tot en met 2029 € 7.000 exclusief BTW per betaalbare woning waarvan de bouw in die genoemde periode gestart is. Een woning is betaalbaar indien het sociale huur of middenhuur betreft, conform de normbedragen zoals landelijk vastgesteld door de Rijksoverheid. Daarnaast geldt het voor betaalbare koop, welke € 420.000 voor 2026 bedraagt en elk jaar geactualiseerd wordt. De subsidie geldt niet voor dure huur of koop. Zowel landelijk als lokaal komt daarmee circa 70% van de woningen in aanmerking voor de Realisatiestimulans. Behalve reguliere nieuwbouwprojecten geldt het ook voor onder meer flexwoningen, optoppen, woningsplitsing en dergelijke. Wie de initiatiefnemer is, is voor de subsidie niet van belang. Dit maakt deze subsidie dus geen projectspecifieke subsidie, maar meer een generieke regeling, waar geen andere voorwaarden aan verbonden zijn anders dan de realisatie van betaalbare woningen. De bruto-toevoeging van het aantal woningen is leidend, dus de splitsing van één woning in twee levert bijvoorbeeld twee woningen op in de subsidieaanvraag. Echter, voor projecten waaraan al een subsidie verleend is in het kader van bijvoorbeeld WBI, WoKT of flexwoningen, wordt normaliter geen Realisatiestimulans toegekend, tenzij er sprake is van een (latere) verhoging van de aantallen.

In beslispunt 4 van dit Najaarsbericht is opgenomen om de Realisatiestimulans voortaan jaarlijks toe te kennen aan de Algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf. Dit in navolging van de eerdere resultaatsbestemming over 2025, waarbij de Realisatiestimulans eerst in het begrotingssaldo terecht is gekomen en daarna ten gunste van de ABR is gekomen. De reden dat uw expliciete goedkeuring gevraagd wordt in de beslispunten is uw budgetrecht, zowel voor de ontvangst als uitgave van de subsidie. Door de inkomsten en uitgaven generiek via de ABR te laten verlopen, kunnen de financiën op een juiste, eenduidige navolgbare wijze verwerkt worden ten gunste van de versnelling van de woningbouwopgave. Overeenkomstig de oproep van de Rijksoverheid stelt de gemeente Oss de gelden hiermee volledig beschikbaar aan de (versnelling) van de woningbouw. Met andere woorden: geld dat we krijgen voor woningbouw zetten we in voor nieuwe en snellere woningbouw. Overigens stuurt de overheid hier zelf niet op, omdat zij de gelden volledig vrij inzetbaar verstrekt. Er vindt, afgezien van de accountantscontrole, dus geen controle of handhaving op de besteding plaats.

Bijbehorend beslispunt:

4. De jaarlijkse inkomsten uit de Rijksbijdrage Realisatiestimulans structureel toe te kennen aan de ABR.

De belangrijkste inhoudelijke reden om de ABR als begunstigde reserve in te zetten, is dat de middelen conform de landelijke en gemeentelijke doelstelling ingezet kunnen worden. De algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR) is onder meer de dekking voor alle (verlieslatende) gemeentelijke grondexploitatieprojecten voor woningbouw. De versnelling van woningbouwprojecten kan (aanvullende) tekorten opleveren. Deze kunnen vanuit de ABR gedekt worden, mits in overeenstemming met de nota reserves, mede door de gelden die we vanuit de Realisatiestimulans ontvangen. De subsidie zorgt ervoor dat meer van dergelijke grondexploitaties geactiveerd of bestaande versneld kunnen worden. Ook is de ABR niet gebonden aan bepaalde grenzen, zodat voor zowel projecten in de kernen als in de stad de inzet van de Realisatiestimulans mogelijk is. Het verkrijgen van de subsidie is immers ook niet aan dergelijke grenzen gebonden. Na ontvangst kan naast uitgaven voor het grondbedrijf tevens worden besloten om de gelden (deels) naar een andere reserve of voorziening binnen de gemeente over

te hevelen. Bovendien is het mogelijk om de subsidie in te zetten voor de dekking van macro-aftopping bij externe projecten die de beleidsdoelen van de gemeente ondersteunen, omdat het grondbedrijf in dergelijke gevallen als de financiële drager van het tekort kan worden aangewezen. Daarmee blijft politieke vrijheid over de besteding van de gelden gewaarborgd. In de tussentijd versterkt de ontvangst van de Realisatiestimulans het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Via de reguliere P&C-cyclus of op ad hoc-basis heeft u in elk geval minimaal tweemaal per jaar inzicht in de besteding. In de reservestaat van het grondbedrijf is inzichtelijk welke ontvangsten er zijn geweest en welke geschatte inkomsten eraan komen. Tevens is daarmee raadpleegbaar voor welke projecten de Realisatiestimulans wordt ingezet. Omdat de Realisatiestimulans niet gestort wordt in losse projecten (maar nadrukkelijk wel als dekking kan worden ingezet waar het reeds ontvangen subsidie betreft), blijven de eventuele tekorten daar gelijk en vindt de integrale afweging, coördinatie en regie binnen de ABR plaats. Dit is in het kader van ongeoorloofde ongeoormerkte dotaties in grondexploitaties (op basis van de BBV-regelgeving) en de beperkingen vanuit de regels rondom de vennootschapsbelasting ook de meest wenselijke werkwijze.

In onderstaande tabel staat een inschatting van de inkomsten uit de subsidieregeling op basis van de gemeentelijke grondexploitaties alsmede de IMVA's. Hieruit blijkt dat in normale omstandigheden een subsidiebedrag van € 8,4 miljoen in het vooruitzicht is over de gehele vigerende looptijd van de regeling. In 2025 was de ontvangt bijna € 2,5 miljoen. Er is een veiligheidsmarge van 20% ingebouwd om te voorkomen dat de toekomstige inkomsten te hoog worden ingeschat. Daarnaast zijn er inkomsten uit faciliterende projecten, welke in de vooruitblik buiten beschouwing zijn gelaten. In de praktijk zal de subsidie daarom normaal gesproken hoger uitvallen dan geraamd. De indiening en verantwoording vindt jaarlijks plaats via de reguliere SiSa-verantwoording, waarvoor de start bouw van elke woning altijd in de BAG-administratie verwerkt dient te worden. De daadwerkelijke ontvangst van de subsidie vindt plaats in het opvolgende jaar waar de subsidie betrekking op heeft, maar de boeking wordt verwerkt over het verantwoordingsjaar zoals zichtbaar in de tabel.

Doorkijk Realisatiestimulans	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Aantal grondexploitaties	0	329	213	255	416	**1.630**
Aantal IMVA	0	0	53	126	111	**290**
Aantal facilitair	0	0	0	0	0	**182**
Subtotaal	0	329	266	381	527	**2.102**
- Waarvan 70% betaalbaar	0	230	186	267	369	**1.052**
- Waarvan 20% risicoafslag	0	-46	-37	-53	-74	**-210**
Totaal aantal subsidiabele woningen	599	184	149	213	295	**1.441**
Totale subsidieontvangst	**€ 2.492.000**	**€ 1.289.680**	**€ 1.042.720**	**€ 1.493.520**	**€ 2.065.840**	**€ 8.383.760**

Tot slot, de Realisatiestimulans is in beginsel niet bedoeld voor derden. De middelen zijn een beloning voor de geleverde gemeentelijke prestatie, te weten de start van de bouw van betaalbare woningen. De gemeente wordt als het ware gecompenseerd voor de inzet die reeds is gedaan en gestimuleerd wordt in te zetten op snellere nieuwe woningbouw. De wetgever heeft bewust een regeling opgesteld waarbij niet generiek een ontwikkelaar geld krijgt, ongeacht een eventueel tekort of winst, maar de gemeente. Indien het in een los gemeentelijk of faciliterend project financieel knelt, blijft altijd de mogelijkheid bestaan hiervoor alternatieve (project)subsidies te zoeken en/of macro-aftopping toe te passen wanneer noodzakelijk. De Realisatiestimulans maakt het tevens haalbaarder om relatief lage grondprijzen te blijven handhaven richting corporaties, maar de subsidie wordt niet naar deze partijen doorverlegd. In feite zou dit ook een subsidie conform de Algemene wet bestuursrecht zijn, wat onwenselijk is. Deze beleidslijn wordt ook extern uitgedragen om te voorkomen dat derden deze subsidie onterecht inrekenen. U behoudt overigens altijd de bevoegdheid om in voorkomende gevallen anders te besluiten.

7.9 Bevindingen en constateringen na gereedkomen actualisaties

Nieuwe regels over opbrengstgenererende vastgoedinvesteringen
In juni 2026 is de grondexploitatie Raadhuislaan Zuid geactiveerd en is de business case voor het Raadhuiskwartier vastgesteld. Een van de onderdelen was dat de grondexploitatie een bijdrage van circa € 2,1 miljoen (op basis van kostprijs per vak na aanbesteding) zou doen aan het krediet voor de bouw van de parkeergarage. Dit formeel gezegd op basis van de kostensoortenlijst voor de grondexploitaties en de veroorzakersgedachte en PTP-criteria. Deze werkwijze was ook vooraf besproken met de accountant. Deze zomer kwamen er onverwacht nieuwe regels van de Commissie BBV waarin ze kortgezegd stellen dat opbrengstgenererende vastgoedinvesteringen zoals een gebouwde parkeergarage niet ten laste mogen komen van een grondexploitatie met een tekort. De grex Raadhuislaan Zuid heeft een dergelijk tekort.

Dit betekent dat de business case en grondexploitatie hierdoor moeten wijzigen. Omdat de publicatie van de nieuwe regels samenviel met de besluitvorming en omdat deze regels pas ingaan in 2027, heeft op basis van de 'oude' regels de besluitvorming van de activering van de grondexploitatie plaatsgevonden. In de zomer van 2026 heeft de gemeente aanvullende vragen gesteld aan de Commissie en gesproken met de accountant, waaruit bleek dat per 2027 definitief de dekking op een andere manier administratief verwerkt moet worden. Dit betekent dat de grondexploitatie sterk zal verbeteren, omdat de bijdrage hieruit vervalt. De besluitvorming vindt plaats in komend MPG 2027 als onderdeel van de jaarrekening 2026.

Voortzetting Realisatiestimulans
In de reservestaat is de Realisatiestimulans verwerkt tot en met 2029. Op basis van de huidige regels zou de regeling erna stoppen. Met Prinsjesdag 2026 is bekend geworden dat de regeling langer wordt voortgezet, waarschijnlijk tot 2035. Deze publicatie kwam nadat de actualisatie van de reservestaat was afgerond, zodat een verlenging van de regeling niet in de financiële vooruitblik verwerkt kon worden. Bovendien is ook nog niet voldoende helder om welke bedragen en spelregels het gaat vanaf 2029. Verwachting is dat met het MPG 2027 een en ander voldoende helder is en tevens verwerkt kan worden in de reservestaat tot en met het eindjaar dat geldt voor de (verlengde) regeling.

Eventuele dotatie aan reserve(s)
In dit Najaarsbericht is nog geen rekening gehouden met eventuele extra stortingen in reserves van het grondbedrijf vanuit de programmabegroting 2027-2030. We verwerken deze mutaties op het moment dat hierover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden door de gemeenteraad.

Bijlage I

Cijfers op projectniveau



Bijlage I: Cijfers op projectniveau

1.1. Details verkopen – woningbouw

De hieronder staande tabel geeft de gerealiseerde verkoop van bouwkavels voor woningbouw van de afgelopen jaar weer, evenals de prognose voor zowel het lopende jaar als ook de komende jaren per project. Het betreft grondexploitaties die de status van BIE hebben.

Het gaat hier om bouwkavels die de gemeente verkoopt aan particulieren (zelfbouwers) en aan ontwikkelaars (projectmatige bouw). Gronden die marktpartijen op eigen grond, in eigen beheer ontwikkelen, nemen we niet mee in dit overzicht. Vanaf begin 2026 zijn bijna 2.000 toekomstige woningen voorzien.

Lopende grondexploitaties	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder	cumulatief vanaf 2026
80120 Oss - Koornstraat Begijnenstraat	37	0	106	30	0	0	136
80200 Oss -Talentencampus	0	0	0	0	0	80	80
80230 Haren - Groenstraat	0	7	0	0	0	0	7
80290 Oss - Winkelcentrum De Ruwert	0	0	0	0	0	0	0
80330 Herpen - Wilgendaal 2	0	0	0	0	0	0	0
80430 Oss - Kapelaan Nausstraat	0	0	0	0	0	0	0
80440 Oss - Raadhuislaan Noord	198	0	0	0	0	0	0
80460 Oss - Raadhuislaan Zuid	0	72	0	0	300	72	444
80530 Oss - Oijense Zij Noord	1	0	0	0	0	0	0
80540 Oss - Amsteleind Noord	0	0	0	105	115	550	770
80550 Macharen - Sportvelden	0	0	36	2	0	21	59
80590 Restantcomplexen	0	0	0	0	0	0	0
81150 Ravenstein - Hooghuis	25	0	0	0	0	0	0
81420 Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	0	31	0	0	0	7	38
81460 Ravenstein - Stationskwartier	0	139	65	105	0	36	345
82350 Geffen - Leiweg	0	0	0	6	0	0	6
82360 Geffen - Heesterseweg	0	0	0	7	1	0	8
82370 Geffen - 't Veld	156	80	6	0	0	0	86
Gronduitgifte in aantal wooneenheden	**417**	**329**	**213**	**255**	**416**	**766**	**1.979**

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 1.850 kavels of appartementen. Dit betekent dat in totaliteit vanaf 2027 sprake is van circa 3.500 woningen in bestaande en toekomstige gemeentelijke grondexploitaties.

IMVA	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
80130 Maren-Kessel - Marsna Casella		3	3	3	
80150 Megen - Kapelstraat			16	8	
80340 Oss - Brabantstraat West					
80560 Oss - Amsteleind Zuid					1.800
80730 Oss - Amsteleind Kleinussen		50	100	100	50
81160 Ravenstein - Vidi Reo			7		
Gronduitgifte in aantal wooneenheden	**0**	**53**	**126**	**111**	**1.850**

1.2. Details verkopen – industrie

Industriegrond
In de onderstaande tabel staat de gerealiseerde verkoop van het aantal vierkante meters industriegrond van het vorige jaar en de prognose voor 2026 en de komende jaren. Onderstaande kavels worden uitgegeven vanuit Restantcomplexen, omdat de grondexploitaties voor beide gebieden in het MPG 2026 gesloten zijn.

Industrieterreinen	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Piekenhoef	1.800	0	2.000	0	0	0
Vorstengrafdonk	0	0	14.780	0	0	0
Gronduitgifte in m2	**1.800**	**0**	**16.780**	**0**	**0**	**0**

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

Projectnaam	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Herstructurering						
Haren - Groenstraat	-	(15.830)	-	-	-	
Oss - Kapelaan Nausstraat	(669.611)	-	-	-	-	
Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-	-	-	-	(154.210)	
Oss - Raadhuislaan Noord	-	-	(1.594.691)	-	-	
Oss - Raadhuislaan Zuid	-	-	-	-	-	(8.895.568)
Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-	(1.911.634)	-	-	-	
Oss - Talentencampus	-	-	-	-	-	(3.287.468)
Ravenstein - Hooghuis	-	(1.951.785)	-	-	-	
Subtotaal	*(669.611)*	*(3.879.249)*	*(1.594.691)*	-	*(154.210)*	*(12.183.037)*
Woningbouw						
Geffen - Heesterseweg	-	100.247	95.775	44.460	-	
Geffen - Leiweg	-	-	-	(246.327)	-	
Geffen - 't Veld	1.256.949	743.760	739.226	298.774	-	
Herpen - Wilgendaal 2	110.710	70.811	-	-	-	
Macharen - Sportvelden	-	-	-	-	-	(117.348)
Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	1.373.360	(45.132)	191.965	71.492	605.034	1.005.765
Oss - Amsteleind Noord	-	-	151.944	186.474	268.960	2.277.023
Oss - Oijense Zij Noord	422.193	2.110.125	-	-	-	
Ravenstein - Stationskwartier	-	-	-	-	-	(1.849.378)
Restantcomplexen	178.054	1.624.632	-	-	-	
Subtotaal	*3.341.266*	*4.604.443*	*1.178.910*	*354.873*	*873.994*	*1.316.062*
Totaal winstnemingen	**3.341.266**	**4.604.443**	**1.178.910**	**601.200**	**873.994**	**3.282.788**
Totaal verliesvoorziening	**(669.611)**	**(3.879.249)**	**(1.594.691)**	**(246.327)**	**(154.210)**	**(14.149.763)**
Totaal	**2.671.655**	**725.194**	**(415.781)**	**354.873**	**719.784**	**(10.866.974)**

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

1.4. 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 2026 weergegeven.

Totaalresultaat - Eindwaarde		MPG 2026 Jaarrekening 2025	NJB 2026 Begroting 2027	Verschil
6320010	Herstructureringsplannen			
80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	-537.966	-390.603	147.363
80200	Oss -Talentencampus	-3.114.819	-3.114.819	-
80230	Haren - Groenstraat	-917.679	-933.845	-16.166
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	-968.061	-1.911.633	-943.572
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	-658.583	-669.611	-11.028
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	-1.798.901	-1.594.691	204.210
80460	Oss - Raadhuislaan Zuid	-	-8.895.568	-8.895.568
81150	Ravenstein - Hooghuis	-1.965.483	-1.951.785	13.698
	Subtotaal	*-9.961.493*	*-19.462.555*	*-9.501.062*
6820000	Woningbouwcomplexen			
80330	Herpen - Wilgendaal 2	1.635.005	1.574.519	-60.486
80530	Oss - Oijense Zij Noord	5.868.774	5.883.237	14.463
80540	Oss - Amsteleind Noord	2.977.284	2.884.401	-92.883
80550	Macharen - Sportvelden	-781.615	-117.348	664.267
80590	Restantcomplexen	178.054	439.544	261.490
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	4.621.582	4.563.257	-58.325
82350	Geffen - Leiweg	-351.067	-246.327	104.740
82360	Geffen - Heesterseweg	76.726	240.482	163.756
82370	Geffen - 't Veld	4.900.181	5.029.137	128.956
81460	Ravenstein - Stationskwartier	-1.867.469	-1.849.378	18.091
	Subtotaal	*17.257.455*	*18.401.524*	*1.144.069*
632000	Industrieterreinen			
-	Niet van toepassing (onder Restantcomplexen)	-85.150	-55.768	29.382
	Subtotaal	*-85.150*	*-55.768*	*29.382*
TOTAAL		**7.210.813**	**-1.116.799**	**-8.327.612**

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. Uiteraard geeft het activeren van IMVA's een relatief grote schommeling voor wat betreft de totale eindwaarde, aangezien de individuele eindwaarde van de betreffende grondexploitatie voorheen nog niet was opgenomen.

Bijlage II

Achtergrond risicobeheer



Bijlage II: Achtergrond risicobeheer

Deze bijlage vormt achtergrondinformatie bij paragraaf 2 van hoofdstuk 6. Hier wordt een technische en financiële uitleg gegeven van het Monte Carlomodel dat invulling geeft aan onze risicoberekening en daarmee ons weerstandsvermogen.

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

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

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

Basisscenario: recessie
Grondprijzen blijven hetzelfde:
- Effect: geen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

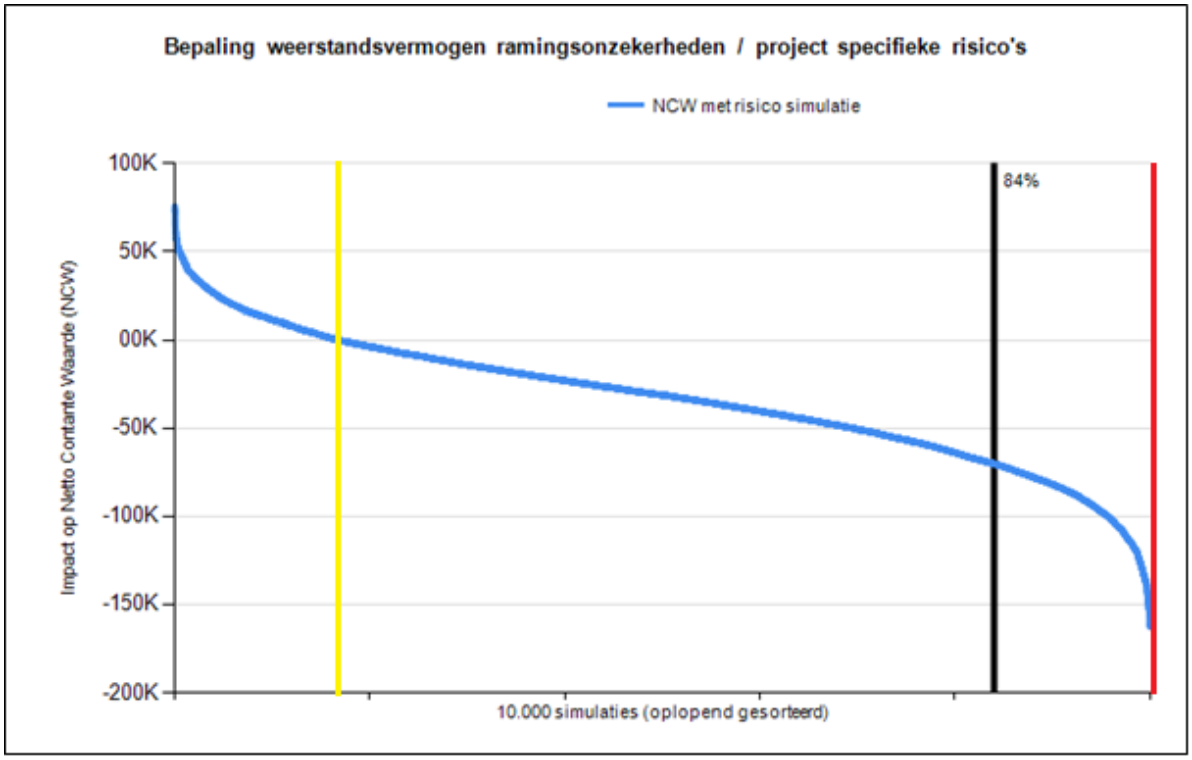
Toelichting wijzigingen per 2027
Ten opzichte van het MPG 2026 herijken wij ook de parameters voor de Monte Carlo-analyse (zie hoofdstuk 3). De uitgangspunten zijn een inschatting van de bandbreedte in welke mate de indexeringspercentages voor kosten en opbrengsten in negatieve of positieve zin zouden kunnen afwijken. Daarnaast nemen we in de scenario's mee dat de rente hoger kan uitvallen in de toekomst. Ook de kosten- en opbrengstenstijgingen kunnen afwijken van de standaard parameters. Voor het Najaarsbericht 2026 hebben er enkele (kleine) wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van onderstaande scenario's. Voor de risicoberekeningen zijn onderstaande aanvullende elementen gebruikt boven op de standaard parameters, waardoor de grondexploitaties verslechteren.

Basisscenario: economische vertraging
In dit scenario zien we een mogelijke lichte toename van de kostenstijging op jaarbasis met 0,5 %-punt boven op de gehanteerde index. Dit lijkt in eerste instantie niet veel, maar is wel een opeenstapeling van jaar op jaar op jaar. De opstapeling komt boven op de project specifieke risico's en de sensitiviteit. Eventuele marktwerking en deflatie laten we buiten beschouwing. Voor de opbrengsten kan het zijn dat de woningmarkt zijn piek heeft bereikt, en daarmee de grondprijzen nog maar in beperkte maten stijgen. We vertalen dit in een correctie van de geraamde opbrengstenstijging met -1,0 %-punt in 2027 en 2028. In dit scenario verwachten we een lichte stijging van de rente met 0,25 %-punt op korte termijn boven op de geraamde rente. En van 0,5% op lange termijn. Eventuele meevallers en kansen laten we buiten beschouwing.

Zeer slecht scenario: recessie
We zien een mogelijke toename van de kostenstijging op jaarbasis met 2%-punt boven op de parameters. Aan de ene kant zien signaleren we schaarste door een eventuele handelsoorlog, aan de andere kant zien we op langere termijn dat de vraag naar grondstoffen ook kan teruglopen in een recessie. Door de slechtere economische omstandigheden dalen de grondprijzen en zien we dat gronduitgifte fors vertraagt. We vertalen dit in een correctie van de geraamde opbrengstenstijging met -2%-punt in 2027 en 2028. En op langere termijn met -1%-punt. In dit scenario verwachten we een stijging van de rente met gemiddeld 1%-punt boven op de geraamde rente, door het afnemen van het eigen vermogen van de gemeente.

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

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



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

Uitgangspunten Monte-Carlo analyse
Wij gaan voor onze invoergegevens uit van de volgende uitgangspunten voor de wijzigingen van de parameters en de looptijd van de grondexploitaties. Deze parameters zijn in hoofdstuk 3 reeds toegelicht.

Parameters MPG	2026	2027	2028	2029 e.v.
Verdisconteringspercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente	1,10%	1,90%	1,90%	1,90%
Kostenstijging	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	3,50%	3,50%	2,00%

Resultaten en risico's basisscenario en zeer slecht scenario
De Monte Carlo-analyse is met inbegrip van de toegelichte wijzigingen per 2026 uitgevoerd op basis van onderstaande gegevens:

Basis scenario										
Type marktrisico	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Uitgiftevertraging (jaar)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentestijging (%)	0,25	0,25	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Opbrengstenstijging (%)	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0
Kostenstijging (%)	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Worst case scenario										
Type marktrisico	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Uitgiftevertraging (jaar)	2	2	2	2	2	2	1,50	1,50	1,50	1,50
Rentestijging (%)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Opbrengstenstijging (%)	0	-2	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
Kostenstijging (%)	2	2	2	2	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	-323.710	-575.695
Kostenstijging	-1.958.703	-7.004.942
Opbrengstenstijging	-1.863.254	-4.111.980
Rentestijging	-693.398	-1.792.634
Totaal	**-4.839.065**	**-13.485.250**

Uitkomsten Monte Carlo-analyse
Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer van alle berekeningen per project. De nog te nemen winsten en verliezen staan weergegeven op prijspeil 1 januari 2026.

Nummer	Project	Nog te nemen winst/verlies	Uitkomst Monte Carlo Analyse	Berekende risico's leiden tot een negatief resultaat	Berekende risico's leiden tot minder winst
80120	Oss - Koornstraat Begijnenstraat	€ 154.210-	€ 192.694-	€ 192.694-	€ -
80200	Oss -Talentencampus	€ 3.287.468-	€ 5.330.435-	€ 5.330.435-	€ -
80230	Haren - Groenstraat	€ 15.830-	€ 57.788-	€ 57.788-	€ -
80290	Oss - Winkelcentrum De Ruwert	€ 1.911.634-	€ 96.942-	€ 96.942-	€ -
80330	Herpen - Wilgendaal 2	€ 181.521	€ 433.320-	€ 251.799-	€ 181.521-
80430	Oss - Kapelaan Nausstraat	€ 669.611-	€ 27.693-	€ 27.693-	€ -
80440	Oss - Raadhuislaan Noord	€ 1.594.691-	€ 232.788-	€ 232.788-	€ -
80460	Oss - Raadhuislaan Zuid	€ 8.895.568-	€ 1.871.989-	€ 1.871.989-	€ -
80530	Oss - Oijense Zij Noord	€ 2.532.318	€ 259.394-	€ -	€ 259.394-
80540	Oss - Amsteleind Noord	€ 2.884.401	€ 9.433.581-	€ 6.549.180-	€ 2.884.401-
80550	Macharen - Sportvelden	€ 117.348-	€ 494.938-	€ 494.938-	€ -
80590	Restantcomplexen	€ 1.802.686	€ 132.512-	€ -	€ 132.512-
81150	Ravenstein - Hooghuis	€ 1.951.785-	€ 95.561-	€ 95.561-	€ -
81420	Maren-Kessel - Liesdaal 2 en 3	€ 3.202.484	€ 485.577-	€ -	€ 485.577-
81460	Ravenstein - Stationskwartier	€ 1.849.378-	€ 4.199.010-	€ 4.199.010-	€ -
82350	Geffen - Leiweg	€ 246.327-	€ 94.652-	€ 94.652-	€ -
82360	Geffen - Heesterseweg	€ 240.482	€ 186.882-	€ -	€ 186.882-
82370	Geffen - 't Veld	€ 3.038.709	€ 321.938-	€ -	€ 321.938-
Totaal		**€ 6.811.249-**	**€ 23.947.694-**	**€ 19.495.469-**	**€ 4.452.225-**

De ABR moet van voldoende omvang zijn om alle risico's af te dekken. We dekken echter niet het gehele bedrag van € 24 miljoen af. Hierbij maken we onderscheid tussen projecten met een tekort en winstgevende projecten.

- **Projecten met een tekort:** als het risico zich voordoet, resulteert dit in een extra verliesneming ten laste van de ABR. Verliezen moeten namelijk direct genomen worden en binnen het project is immers geen positief saldo voorhanden ter dekking. Het risicoprofiel van alle verliesgevende projecten is circa € 19,5 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 € 4,5 miljoen. De bloostelling aan de risico's is echter minder. Een deel van de winst moet nog worden genomen, en kan dus een deel van de risico's opvangen binnen de jaarschijf. Echter is een deel van de winsten al genomen, dus daar bestaat een kans op terugboeken. Dit deel bedraagt € 1,2 miljoen en wordt meegenomen in de minimale omvang van het weerstandsvermogen.

Per 2026 is de minimale omvang van de ABR dan ook bepaald op € 20,7 miljoen, gebaseerd op de optelsom van € 19,5 en € 1,2 miljoen. De omvang van de ABR in relatie tot het weerstandsvermogen is reeds beschreven in hoofdstuk 5.

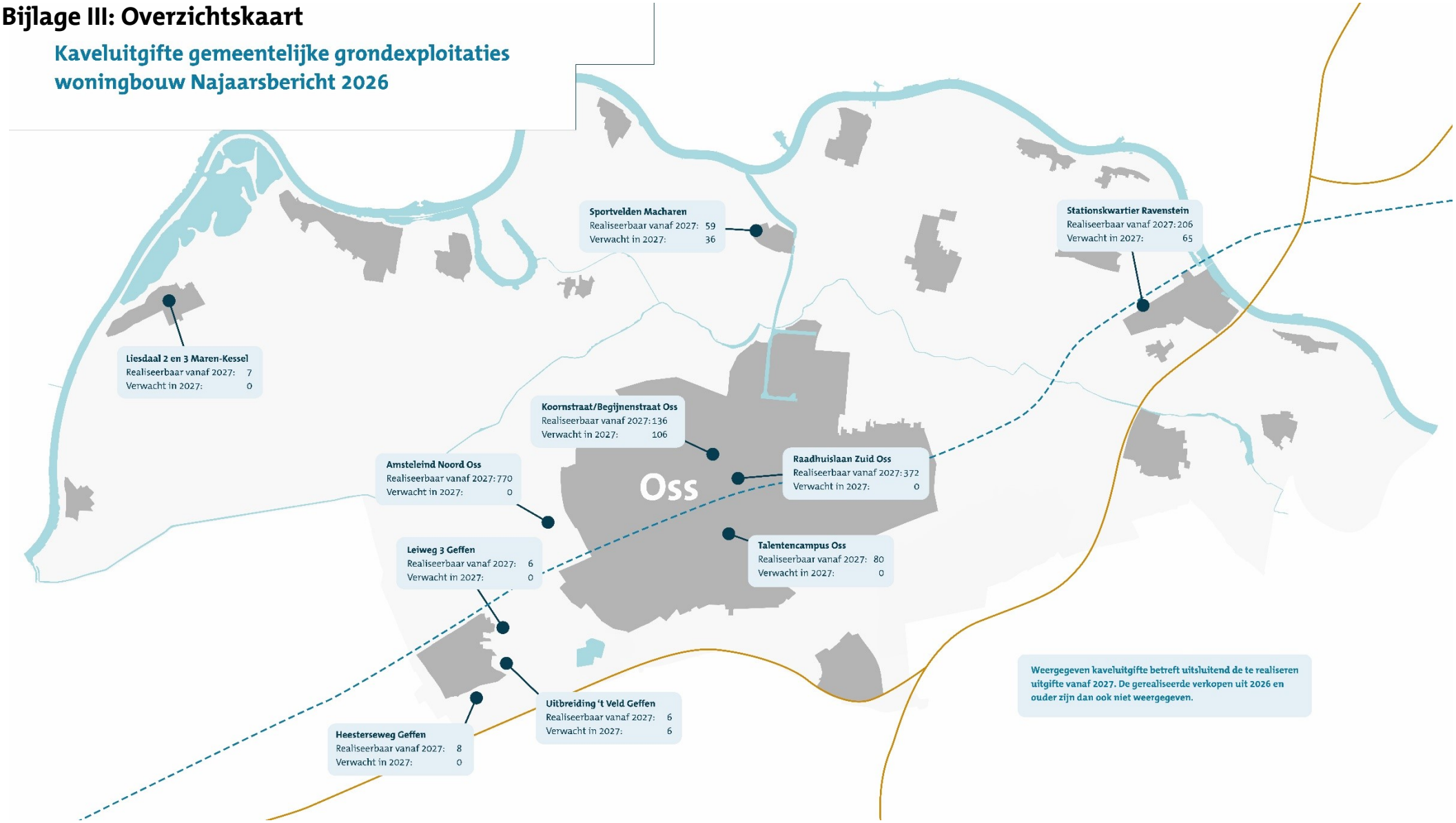
Voordoen risico's
Algemeen moet worden gesteld dat het hier altijd gaat om een prognose. Als de verkopen binnen de plannen mee- of tegenvallen, dan veranderen de cijfers. Verder kunnen de risico's zich daadwerkelijk voordoen. Als dat leidt tot een verlies in de grondexploitatie, moet dat worden gedekt uit de ABR en worden gestort in de voorziening te verwachten exploitatieverliezen. In dat geval daalt de ABR en beschikken we over minder 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. Vanwege de vertrouwelijke aard van enkele cijfers is deze los ter inzage. In de projectbladen is onder meer aandacht voor het programma inclusief vierkante meters, de verschillenanalyse tussen het vorig MPG en huidig Najaarsbericht, een bijbehorende verschillenverklaring en risicoanalyse.







WONEN **IN OSS**.NL