Advies aan B&W

Onderwerp
Vaststelling Najaarsbericht 2026 behorend bij begroting 2027

Datum	6 oktober 2026	**Naam en telefoon**	Rens van Orsouw
Afdeling	VB-VO	**Portefeuillehouder**	N.H.F. Pruimboom
Volgnr.	1231		

Wat adviseer je te besluiten?
De raad te adviseren:

1. Het Najaarsbericht 2026 vast te stellen en de bijbehorende mutaties conform de reservestaat in de begroting 2027 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,-; en
4. De jaarlijkse inkomsten uit de Rijksbijdrage Realisatiestimulans structureel toe te kennen aan de ABR.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Het grondbedrijf van de gemeente Oss informeert het gemeentebestuur tweemaal per jaar. Dit gebeurt middels de Meerjarenprognose Grondbedrijf (MPG) bij elke jaarrekening en via het Najaarsbericht bij elke begroting. In dit geval is het voorliggende Najaarsbericht 2026 een onderdeel van de begroting 2027-2030.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Een geactualiseerd en inzichtelijk grondbedrijf als onderdeel van de begroting 2027 inclusief de daarbij behorende beslispunten en verslaglegging.

Welk resultaat willen we bereiken?
U vraagt de gemeenteraad het Najaarsbericht 2026 vast te stellen. Met dit besluit worden onder meer:

- De herziene grondexploitaties op basis van de recentste ontwikkelingen, inschattingen en voorziene uitgaven en inkomsten vastgesteld;
- De nieuwe parameters als basis voor de herziening van de grondexploitaties vastgesteld;
- De mutaties tussen alle reserves en voorzieningen doorgevoerd op basis van de geactualiseerde grondexploitaties;
- De jaarlijkse inkomsten uit de Rijksbijdrage Realisatiestimulans structureel toegekend aan de ABR; en
- Het benodigde voorbereidingskrediet voor project Amsteleind Zuid met € 500.000,- verhoogd, zodat tot aan de activering van de bijbehorende grondexploitatie er voldoende voorbereidingskrediet resteert.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

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

Er is een verplichting dat de grondexploitaties jaarlijks worden herzien. Volgens de regels van het BBV is het noodzakelijk dat de gemeenteraad deze jaarlijkse actualisatie vaststelt en daarmee de mutaties tussen de bijbehorende reserves en voorzieningen doorvoert. Ook het afsluiten, treffen of aanpassen van BIE's (grondexploitaties) of IMVA's (voorbereidingskredieten) is een raadsbevoegdheid. In dit advies worden overigens geen nieuwe grondexploitaties getroffen, aangezien dit doorgaans middels separate besluitvorming gebeurt.

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

In de financiële projectinformatie staan bedragen en inschattingen van gemaakte en te maken kosten en opbrengsten. Als die informatie openbaar wordt, schaadt dit mogelijk de financiële belangen en (onderhandelings)positie van de gemeente. Daarom zijn de projectbladen en de staat van reserves en voorzieningen vertrouwelijk ter inzage gelegd in de leeskamer voor de raadsleden. Overigens zijn voor u beide stukken wel integraal aangehecht.

2.1 De parameters zijn zorgvuldig tot stand gebracht.

Bij iedere rapportage van het grondbedrijf worden de in gebruik zijnde parameters geëvalueerd. Dit gebeurt op basis van rapportages van gerenommeerde partijen, die op hun beurt rapporteren over te verwachten kosten- en opbrengstenstijgingen. Op basis van het beeld uit deze rapportages bestaat er geen aanleiding om ten opzichte van het laatste MPG wijzigingen door te voeren met betrekking tot de te hanteren parameters.

3.1 De IMVA Amsteleind Zuid beschikt na ophoging over voldoende voorbereidingskrediet tot aan activering grondexploitatie

Naar verwachting wordt in 2027 de grondexploitatie Amsteleind Zuid geactiveerd, in samenhang met de daarvoor in voorbereiding zijnde wijziging van het Omgevingsplan. Geconstateerd is dat tot aan deze activering (en daarmee de omzetting van de status IMVA naar BIE) er onvoldoende voorbereidingskrediet resteert voor dit project. Dit heeft tot consequentie dat de voorbereidingswerkzaamheden in aanloop naar deze Omgevingsplanwijziging geen doorgang kunnen vinden. Om geen vertraging op te lopen, wordt een ophoging van het voorbereidingskrediet aangevraagd. Belangrijke voetnoot is dat het ophogen van het voorbereidingskrediet voornamelijk boekhoudkundig van aard is. Het voorbereidingskrediet kan immers worden gebruikt als dekking bij het activeren van de grondexploitatie. Hoe hoger het voorbereidingskrediet, hoe lager de eventueel benodigde overige dekkingsmiddelen zullen zijn. Het betreft dus meer een verschuiving in de tijd, waarbij kosten vóór activering van de grondexploitatie vallen en derhalve uit het voorbereidingskrediet dienen te worden bekostigd.

4.1. De regeling is in het leven geroepen om gemeenten te helpen bij woningbouw(versnelling).

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 is gestart. Een woning is betaalbaar indien het sociale- of middenhuur betreft, conform de normbedragen zoals landelijk worden vastgesteld door de Rijksoverheid. Daarnaast geldt het eveneens voor betaalbare koop, welke maximaal € 420.000,- V.O.N. voor 2026 bedraagt en ieder jaar wordt geactualiseerd. De subsidie geldt niet voor dure huur- of koopwoningen. Zowel landelijk als in Oss komt daarmee in de praktijk circa 70% van de nieuw gebouwde woningen in aanmerking voor de Realisatiestimulans.

4.2. De financiën komen ten goede aan de ABR van het grondbedrijf.
Als gevolg van dit voorstel wordt de Realisatiestimulans generiek en structureel aan de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf toegekend. Dit op basis van het budgetrecht van de raad. In de jaarrekening 2025 is deze werkwijze reeds toegepast via de destijds noodzakelijke resultaatsbestemming. Via de verwerking in de ABR kunnen de financiën op een juiste, eenduidige en navolgbare wijze verwerkt worden binnen de gemeente. U verkrijgt via de P&C-cyclus inzicht in de financiële gevolgen alsmede de besteding ervan. In het Najaarsbericht is de regeling en financiële verwerking uitgebreid omschreven in hoofdstuk 7.9.

4.3 De gemeente bepaalt zelf de besteding van de subsidie.
De Realisatiestimulans is volledig vrij inzetbaar, zij het ten behoeve van de woningbouwversnelling. Zoals omschreven zet Oss de gelden via het grondbedrijf sowieso in voor deze versnelling van de woningbouw. De subsidie wordt immers ontvangen voor reeds gestarte woningbouw en vervolgens ingezet voor nieuw te realiseren woningbouw. Hiermee is de ABR een logische reserve van waaruit de beoogde bestedingsdoelen van het Rijk kunnen worden gerealiseerd.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1. Er is een tekort aan weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf.
Per project inventariseren we de risico's en kansen die een positieve of negatieve invloed kunnen hebben op het resultaat van elke afzonderlijke exploitatie. Daarnaast zijn er generieke risico's die betrekking hebben op de gehele projectenportefeuille, zoals algemene marktrisico's. Het risicobedrag dat hier in totaliteit bij hoort wordt afgedekt via de ABR. In het Najaarsbericht is te lezen dat dit risico aan het begin van 2027 de stand van de ABR overstijgt (€ 20,7 miljoen vereist versus € 16,3 miljoen beschikbaar). Vanwege het uitgangspunt dat nooit alle risico's zich op hetzelfde moment in volledigheid zullen voordoen, in combinatie met het afdekken van risico's op concernniveau, wordt de buffer als afdoende beschouwd. Positief punt is overigens dat op basis van de huidige vooruitblik deze discrepantie zich vanaf 2028 niet meer voordoet als gevolg van een stijgende ABR. Echter, hierin zijn de toekomstige activeringen van IMVA's nog niet meegenomen, waarover hierna meer.

1.2. Er wordt geen rekening gehouden met de impact van toekomstige exploitaties (IMVA's) op de stand van de ABR en het benodigde weerstandsvermogen.
Het Najaarsbericht omvat, afgezien van de voorbereidingskredieten en een weergave van de beoogde woningaantallen, geen doorrekening van de beoogde winsten en verliezen van toekomstige exploitaties. De ophoging van het voorbereidingskrediet voor Amsteleind Zuid verhoogt evenwel de voorziening IMVA's, welke ten laste komt van de ABR. Bij de toekomstige activeringen van de IMVA's naar grondexploitaties wordt aan u en de raad middels een separaat besluit voorgelegd wat de verwachte individuele winst of het verlies van het project is. Daarnaast wordt bij activering een doorkijk gegeven hoe dit ingrijpt op de reserves, het weerstandsvermogen en de voorzieningen binnen het grondbedrijf. Na activering gaat het betreffend project mee in de reguliere P&C-cyclus.

3.1 De Omgevingsplanwijziging voor Amsteleind Zuid is ondanks de ophoging van het voorbereidingskrediet nog niet gegarandeerd.
Mocht in een uiterst geval de vaststelling van de Omgevingsplanwijziging voor Amsteleind Zuid volledig uit zicht raken, dan zijn er veel voorbereidingskosten gemaakt die niet langer (gedeeltelijk) terugverdiend kunnen worden. Door het ophogen van het voorbereidingskrediet groeit dit saldo.

4.1. De Realisatiestimulans is niet bedoeld voor derden.
De wetgever heeft een regeling ontworpen waarbij de gemeente de begunstigde is en deze de gelden kan inzetten voor woningbouwversnelling. Deze lijn wordt zowel intern als extern uitgedragen. Derden kunnen ongeacht de financiële omstandigheden binnen hun project dus geen aanspraak maken op deze subsidie.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De stand van de ABR is naar verwachting per 1 januari 2027 € 16,3 miljoen. Het saldo zal tot 2030 vermoedelijk verder aangroeien naar € 26,6 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen op basis van de zogenaamde Monte Carlo-analyse bedraagt begin 2027 € 20,7 miljoen. Dit vereiste vermogen zit vooralsnog boven de beschikbare stand van de ABR, een en ander zoals verwoord onder kanttekening 1.1. Tot 2030 wordt onder meer € 6,4 miljoen aan verwachte winst binnen de actieve grondcomplexen onttrokken en toegevoegd aan de ABR. Daarnaast beschikken we over € 17,8 miljoen aan verliesvoorzieningen per begin 2027. Hiermee zijn de nog te nemen verliezen van alle actieve grondexploitaties afgedekt. Zoals eerder omschreven wordt bij voorgaande getallen geen rekening gehouden met de huidige IMVA's.

De Realisatiestimulans is integraal meegenomen in de financiële verantwoording van het grondbedrijf en is zichtbaar in de vertrouwelijke reservestaat. De inkomsten uit deze subsidie bedragen naar schatting minimaal € 8,4 miljoen tot en met 2029. Na dat jaar wordt de regeling zeer waarschijnlijk voortgezet, maar de besluitvorming hierover moet bij schrijven van het Najaarsbericht nog plaatsvinden en is derhalve niet verwerkt in het Najaarsbericht.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing.

c. Communicatie

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

d*. Uitvoering*

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

e. Overlegd met

Vastgoed, Projectbureau, F&C en accountant.

Bijlagen

- Raadsvoorstel;
- Concept raadsbesluit;
- Najaarsbericht 2027;
- Reservestaat (vertrouwelijk voor raad ter inzage); en
- Gebundelde projectbladen (vertrouwelijk voor raad ter inzage).

Samenvatting

Met de vaststelling van het Najaarsbericht 2026, als onderdeel van de begroting 2027, wordt akkoord gegaan met de geactualiseerde grondexploitatiecomplexen en parameters. Daarnaast wordt besloten tot het ophogen van het voorbereidingskrediet voor Amsteleind Zuid én worden de inkomsten van de Rijksbijdrage Realisatiestimulans structureel toegekend aan de ABR.