Grondnota 2024









Laarbeek
Oktober 2024

Inhoud

Inhoud 2
Managementsamenvatting 3
Wettelijk Kader 5
BBV-regelgeving 5
Tussentijds winstnemen 5
Vennootschapsbelasting (Vpb) 5
Beleidskader Wonen 2023 – een visie op wonen in Laarbeek 6
Marktontwikkelingen 7
Woningprijsontwikkeling 7
Woningbouwkosten 7
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW-kosten) 7
Planontwikkelingskosten 7
Parameters 8
Kostenstijging 8
Opbrengstenstijging 8
Rekenrente 8
Grondprijzen 8
Grondprijzen 2025 9
Grondexploitatieportefeuille 10
Totaalresultaat 10
Risico's, reserves en voorzieningen 12
Monte Carlo risicoanalyse 12
Reserve grondexploitatierisico 12

Managementsamenvatting

Inleiding
Twee keer per jaar wordt een actuele prognose gemaakt van de lopende grondexploitaties. In het voorjaar bij de Jaarrekening en in het najaar bij de Begroting door middel van de Grondnota. Voor u ligt de Grondnota 2024 met aanpassingen ten opzichte van de Jaarrekening 2023. Op pagina 11 wordt uitgebreider ingegaan op deze verschillen alsmede ook in de Managementrapportage grondexploitaties Grondnota 2024, welke in te zien is voor raads- en commissieleden.

Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen vastgesteld voor het nieuwe jaar. Belangrijke afwijkingen en keuzes worden toegelicht alsmede de ontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille. De verschillende grondexploitatieopzetten worden in de Grondnota niet toegevoegd, voor raads- en commissieleden zijn deze afzonderlijke exploitaties wel inzichtelijk.

Grondprijzen per 1 januari 2025
Voorgesteld wordt om de volgende grondprijzen vast te stellen:

Uitgiftecategorie	**Grondprijs per m² (excl. btw)**	**Mutatie**
Vrije sector	€ 390,-	+ € 20,-
Betaalbare koopsector	€ 315,-	+ € 15,-
Sociale woningbouw	€ 239,-	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-	+ € 15,-
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-	+ € 15,-
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m² kavel of m² bruto-vloeroppervlakte.	N.v.t.

Grondexploitatieparameters per 1 januari 2025
Voorgesteld wordt om de volgende parameters te hanteren in de grondexploitaties:

Parameter	**2024**	**2025 e.v.**
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	3%	2%
Planontwikkelings- en overige kosten	4%	2%

Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties door de Grondnota
Het totaalresultaat van de begroting grondexploitaties was bij de Jaarrekening 2023 € 3,5 miljoen positief en wordt bij de voorliggende Grondnota 2024 € 4,6 miljoen positief op eindwaarde (wanneer het project naar verwachting is afgerond). Op totaalniveau is er een verbetering van het resultaat van € 1.057.425,- op eindwaarde. Dit bedrag is exclusief de tussentijdse winstnemingen. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de kostenstijgingsparameter

gunstiger uitvalt, hierdoor wordt er minder kostenstijging gerekend over de nog te realiseren grondexploitatiekosten. Daarnaast zijn de grondprijzen voor alle uitgiftecategorieën, met uitzondering van sociale huur verhoogd. Dit heeft binnen grondexploitaties waarvoor nog geen prijsafspraken zijn gemaakt over de grondverkoop geleid tot een stijging van de grondopbrengsten.

Wettelijk Kader

Gemeentelijke grondexploitaties zijn projecten waarin de gemeente een vastgoedpositie heeft (meestal een cluster van eigendommen) met het oog op een ruimtelijke (her-) ontwikkeling. Het gemeentelijk grondbedrijf van Laarbeek heeft hierbij een algeheel profiel dat niet gericht is op winstgevendheid. Met grondexploitaties worden bestuurlijke en maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd, waaronder ruimtelijke, economische, sociale en volkshuisvestelijke doelstellingen. In de meeste gevallen volgt ze een grondexploitatieproces waaronder de planontwikkeling, de planologische wijzigingen, het bouw- en woonrijp maken en het verkopen van bouwrijpe kavels. De opstallen worden gerealiseerd door (semi-) marktpartijen en burgers.

BBV-regelgeving

De gemeente Laarbeek voert consequent de actuele (verplichte) financiële regels uit zoals die door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn gesteld. Het grondbedrijf bevat enkel grondexploitaties die in uitvoering zijn of te wel "Bouwgrond in exploitatie" (BIE). Dit zijn de exploitaties waarin de gemeente actief investeert in de herontwikkeling of transformatie van een gebied. De ontwikkeling is gestart of zal starten en de eindtermijn in beginsel binnen nu en 10 jaar ligt.

De gronden worden gewaardeerd tegen de geprognotiseerde verkoopwaarde die gelijk is aan de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen, taxaties, inschrijvingen of afwijkende grondprijzen die door de gemeenteraad zijn geaccordeerd. Toerekenbare posten aan deze grondexploitaties zijn limitatief en het BBV schrijft ook voor hoe de rente aan grondexploitaties van gemeenten wordt toegerekend.

Tussentijds winstnemen

Het BBV en daarmee ook de accountant verplicht tussentijds het positieve resultaat aan grondexploitaties te onttrekken. Dit op basis van het realisatiebeginsel, ofwel de Percentage of completion methode (POC methode), wordt jaarlijks winstgenomen bij de Jaarrekening. Ook kunnen er correcties plaatsvinden, ofwel dat tussentijdse winstnemingen worden teruggedraaid.
De methode is als volgt: percentage gemaakte kosten van de totale kosten * percentage gemaakte opbrengsten van de totale opbrengsten * nog te verwachten positief resultaat. Dus op basis van voortgang van het project zoals dat gebruikelijk is in het bedrijfsleven. Projecten hoeven hierbij dus nog niet vergaand te zijn afgerond en winstneming kan jaarlijks volgen. Het is van belang om reëel te begroten om de te verwachten resultaten dus ook waar te maken.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Er is vooralsnog geen te betalen VPB positie wegens compensabele verliezen. Een werkelijke afdracht wordt bij de aangifte bepaald en vervolgens in de Jaarrekening verwerkt. Op basis van de huidige projecten en toekomstige projectenportefeuille worden op totaalniveau geen significante (fiscale) winsten verwacht. Helemaal in de toekomstige projecten vanaf 2026 en verder wordt er op totaal niveau geen winsten meer verwacht, Hierdoor zijn wij met de belastingdienst in gesprek om niet meer aangemerkt te worden als ondernemer in het kader van de

vennootschapsbelasting en hierdoor niet meer aangemerkt te worden als Vpb-plichtig voor de grondexploitaties. Definitieve afspraken met de belastingdienst hieromtrent moeten nog volgen.

Beleidskader Wonen 2023 – een visie op wonen in Laarbeek

Het Beleidskader Wonen 2023 is in het najaar van 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De programmering uit het Beleidskader Wonen 2023 is niet van toepassing voor lopende grondexploitaties waarvoor het programma reeds is vastgesteld. Voor plannen in voorbereiding wordt rekening gehouden met de programmering uit het Beleidskader Wonen 2023:

Segmenten	**Categorieën**	**Prijsgrenzen 2024**[1]
Sociaal (30%)	Sociale koop, goedkope huur, betaalbare huur, sociale huur	Koop tot € 230.000,- V.O.N. Huur tot € 879,66
Betaalbaar (37%)	Lage, midden en hoge middeldure koop, lage en hoge middenhuur	Koop tussen € 230.000,- en € 390.000,- V.O.N. Huur tussen € 879,66 en € 1.123,13
Vrij (33%)	Dure koop, dure huur	Koop vanaf € 390.000,- V.O.N. Huur vanaf € 1.123,13

[1] Er wordt aansluiting gezocht bij de prijsgrenzen die jaarlijks door de MRE in de Regionale Begrippenlijst Wonen wordt vastgesteld. De prijsgrenzen van 2025 zijn ten tijde van opstellen nog niet bekend.

Marktontwikkelingen

Woningprijsontwikkeling

De woningprijzen liggen medio 2024 weer op een hoger niveau dan twee jaar eerder, toen de vorige prijspiek werd bereikt. De verwachting is dat de woningprijzen in 2024 met gemiddeld 6,7% zullen stijgen en met 5,2% in 2025. Het gebrek aan woningaanbod zet het aantal transacties onder druk. In de regio zuidoost Brabant zijn de woningprijzen de afgelopen twee jaar harder gestegen dan het landelijk gemiddelde, ook voor de komende jaren wordt hier een bovengemiddelde prijsstijging verwacht[2].

Woningbouwkosten

De ontwikkeling van de bouwkosten is in de eerste maanden van 2024, evenals in 2023, relatief stabiel. De afnemende vraag naar bouwmaterialen heeft een drukkend effect op de bouwkosten. De materiaaltekorten zijn afgenomen, wel blijft er een schaarste aan diverse grondstoffen. De cao-lonen in de bouwsector zullen in 2024 nog bovengemiddeld stijgen, hierna lijken de grootste stijgingen achter de rug. Dat neemt echter niet weg dat het tekort aan personeel in de bouwsector blijft bestaan. Deze schaarste heeft een prijsopdrijvend effect bij de personeelskosten3. Naar verwachting zullen de prijzen de komende jaren naar verwachting met 2% tot 4% stijgen. Langjarig verwachten wij dat de bouwkostenontwikkeling gemiddeld 2% per jaar bedraagt.

Kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW-kosten)[4]

De ontwikkeling van de GWW-kosten is vergelijkbaar met de bouwkostenontwikkeling. Ook de ontwikkeling van de GWW-kosten is gestabiliseerd in 2023 en 2024. Bedrijven in de infrasector hebben medio 2024 te maken met teruglopende orderportefeuilles. Ook in deze sector zorgt een teruglopend aantal projecten voor een minder sterke vraag naar bouwmaterialen, met een drukkend effect op de materiaalprijzen tot gevolg[5]. BDB verwacht een gematigde stijging van de GWW-kosten op korte termijn (ongeveer 3% in de periode juli 2024 t/m juni 2025)[6]. Langjarig verwachten wij dat de GWW-kostenontwikkeling gemiddeld 2% per jaar bedraagt.

Planontwikkelingskosten

Nadat de inflatie (CPI) in de tweede helft van 2023 is afgezwakt, ligt de inflatie in de eerste maanden van 2024 weer boven het streefgemiddelde van 2%. Naast deze bovengemiddelde inflatie speelt ook de tekorten op de arbeidsmarkt een rol bij de plankostenontwikkeling. In 2023 hebben de vakbonden cao-loonsverhogingen kunnen uitonderhandelen. De verwachting is dat er ook in 2024 nog bovengemiddelde cao-loonsverhogingen zullen plaatsvinden en dat de loonstijgingen daarna afzwakken. Langjarig verwachten wij dat de plankostenontwikkeling gemiddeld 2% per jaar bedraagt.

---

[2] Rabobank. Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen stijgen verder, doorsnee (aspirant)koopstarter komt ruim een ton tekort
[3] At Osborne. Ontwikkeling van bouwkosten: stabiliteit na roerige jaren?
[4] Kosten voor aanleg van infrastructuur en openbare ruimte.
[5] EIB. Orderportefeuilles in de grond-, water- en wegenbouw gedaald
[6] BDB. BDB Monthly & Forecast figures

Parameters

Kostenstijging

Voorgesteld wordt om de volgende parameters te hanteren in de grondexploitaties:

Parameter	2024	2025 e.v.
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	3%	2%
Planontwikkelings- en overige kosten	4%	2%

De kostenstijging voor grond-, weg- en waterbouw is na jaren van extreme stijgingen (2021-2022) gestabiliseerd op een hoog niveau. De kosten blijven stijgen, maar met gematigdere percentages dan de afgelopen jaren waardoor de parameterprognoses naar beneden zijn bijgesteld. De bouw- en GWW-kosten bevinden zich, ondanks deze stabilisatie, nog steeds op een hoog niveau. De financiële uitvoerbaarheid van projecten komt hierdoor onder druk te staan.

Opbrengstenstijging

Bij grondexploitaties waar reeds prijsafspraken gelden voor de uitgeefbare kavels wordt geen opbrengstenstijging gerekend. Bij grondexploitaties waar nog geen prijsafspraken gelden (doorgaans projecten met een langere looptijd) wordt een jaarlijkse opbrengstenstijging van 1% gerekend.

Rekenrente

Om projecten te realiseren worden kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Daarbij gaan de kosten voor de baten uit. Voor de financiering van de grondexploitatie treedt de gemeente op als 'bank'. De toerekening van de rentekosten vindt plaats op basis van de regelgeving door de commissie BBV. De verwachting is dat het rentepercentage zich in een stijgende lijn zal ontwikkelen. Ten tijde van het actualiseren van de grondexploitaties is uitgegaan van de volgende percentages:

Parameter	2024	2025	2026	2027	2028
Rekenrente	0,46%	0,50%	0,55%	0,60%	0,65%

Op een later moment is vastgesteld dat de rente voor 2025 wordt bijgesteld naar 0,32%. De wijziging ten opzichte van de gehanteerde 0,50% valt binnen de toegestane afwijkingsmarge van het BBV. De rente zal bij de Jaarrekening 2024 worden gecorrigeerd.

Grondprijzen

De gemeente Laarbeek hanteert marktconforme grondprijzen en bepaalt de grondprijzen met een residuele grondwaardeberekening en/of comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstig gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort.

Jaarlijks bij de Grondnota worden de grondprijzen vastgesteld. De gemeente kan vooraf aan de besluitvorming een taxateur of een taxatiecommissie consulteren. Daarnaast kan het college bij een niet-courant kavel of bij bijzondere omstandigheden de grondprijs voor een specifiek kavel

laten taxeren door een onafhankelijke taxateur en op basis van deze taxatie de grondprijs voor dit specifieke kavel vaststellen. Alle ontwikkelingen binnen de grondexploitatie en macro-economische indicatoren worden dus meegenomen.

Grondprijzen 2025

Om marktconformiteit voor projectbouw, gestapelde bouw en overig beter te waarborgen worden de grondprijzen per afzonderlijke ontwikkeling vastgesteld door middel van een taxatie of bieding. Hiermee worden de grondprijzen voor 2025:

Uitgiftecategorie	**Grondprijs per m² (excl. btw)**	**Mutatie**
Vrije sector	€ 390,-	+ € 20,-
Betaalbare koopsector	€ 315,-	+ € 15,-
Sociale woningbouw	€ 239,-	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-	+ € 15,-
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-	+ € 15,-
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m² kavel of m² bruto-vloeroppervlakte.	N.v.t.

Bovengenoemde grondprijzen zijn tot stand gekomen met behulp van externe adviezen en onderzoek naar grondprijzen in omliggende gemeenten. De stijgende VON-prijzen van nieuwbouwwoningen in combinatie met de afvlakkende bouwkostenontwikkeling leiden tot een stijging van de residuele grondwaarde[7]. De grondprijzen van sociale woningbouw blijven voor het tweede jaar op rij ongewijzigd. Het bevriezen van grondprijzen zet de financiële uitvoerbaarheid van grondexploitaties onder druk. De kosten in de grondexploitatie stijgen immers door. Dit benadrukt tevens de noodzaak om de grondprijzen in andere woningbouwsegmenten (vrije sector en betaalbare koop) te verhogen op het moment dat de ontwikkelingen in de markt dat toelaten. De grondprijzen van bedrijfskavels kunnen tevens omhoog worden bijgesteld door de aanhoudend hoge vraag naar bedrijfskavels in de regio.

[7] Residuele grondwaarde = VON-prijs excl. btw -/- bouw- en bijkomende kosten

Grondexploitatieportefeuille

Totaalresultaat

Het totaalresultaat van de begroting grondexploitaties was bij de Jaarrekening 2023 € 3,5 miljoen positief en wordt bij de voorliggende Grondnota 2024 € 4,6 miljoen positief op eindwaarde (wanneer het project naar verwachting is afgerond). Op totaalniveau is er een verbetering van het resultaat van € 1.057.425,- op eindwaarde. Dit bedrag is exclusief de tussentijdse winstnemingen. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de kostenstijgingsparameter gunstiger uitvalt, hierdoor wordt er minder kostenstijging gerekend over de nog te realiseren grondexploitatiekosten. Daarnaast zijn de grondprijzen voor alle uitgiftecategorieën, met uitzondering van sociale huur verhoogd. Dit heeft binnen grondexploitaties waarvoor nog geen prijsafspraken zijn gemaakt over de grondverkoop geleid tot een stijging van de grondopbrengsten.

Het resultaat van de totale grondexploitatieportefeuille is positief. Desondanks achten wij het noodzakelijk om de grondprijzen te verhogen. In de Nota Grondbeleid 2020-2026 is opgenomen dat we uitgaan van de marktconforme grondprijzen. De marktconformiteit wordt bepaald door te toetsen of de grondprijs gelijk is aan de verkoopprijs van de woning (exclusief btw) verminderd met de bouw- en bijkomende kosten (residuele methode) en dat deze grondprijs in lijn is met die van omliggende gemeenten (comparatieve methode). In beginsel staat de marktconformiteit van grondprijzen los van het resultaat op een grondexploitatie. Op dit moment ondervinden wij vooral bij nieuwe projecten dat het lastig is om een positief resultaat te realiseren. Nieuwe projecten moeten voldoen aan strengere eisen en kaders. Denk hierbij aan een programma van tweederde betaalbaar en de waterbergingsopgave. Daarnaast is een toenemend aandeel van de projecten binnenstedelijk. Met het oog op de toekomst zijn grondprijsverhogingen noodzakelijk om ook deze projecten financieel uitvoerbaar te krijgen.

Voor raadsleden ligt de Managementrapportage ter inzage waar in meer detail wordt gerapporteerd over de (mutaties binnen de) grondexploitatieportefeuille.

Onderstaande tabel geeft een projectspecifieke verschillenanalyse op totaalniveau weer.

Verschillenanalyse grondexploitaties

		Jaarrekening 2023 (voorjaar 2024)			Grondnota 2024 (najaar 2024)			Verschil		Toelichting
		Resultaat eindwaarde na tussentijdse winstnemingen	Totaal resultaat eindwaarde zonder tussentijdse winstnemingen	Prognose Eindjaar	Resultaat Eindwaarde na (tussentijdse) winstnemingen	Totaal resultaat eindwaarde zonder (tussentijdse) winstnemingen	Prognose Eindjaar	Verschil op eindwaarde na (tussentijdse) winstneming /	Verschil totaalresultaat eindwaarde zonder (tussentijdse) winstnemingen	Voornaamste reden(en)
Bouwgrond in Exploitatie (BIE) - Resultaat komt in Reserve Grondexploitatierisico										
	Baverdestraat	590.806	590.806	**2027**	643.279	643.279	**2028**	52.473	52.473	Verslechtering door toevoegen van extra kosten voor veranderde waterbergingsopgave (162K). Daarnaast ook het opschuiven van alle uitvoerende kosten en opbrengsten en eindjaar met 1 jaar, als gevolg van de nieuw uit te zoeken situatie rondom waterberging. Deel van de verslechtering is gecompenseerd door gunstigere kostenstijgingsparameter. en vergrootte grondopbrengsten (133K) door meer kavels in vrije sector en verhoogde grondprijzen
	De Beekse Akkers	617.800	617.800	**2028**	284.716	284.716	**2028**	-333.084	-333.084	Verbetering door stijging grondprijs vrije sector naar €390 per m^2 vanaf 2024 en gunstigere kostenstijgingsparameter.
	Bemmer IV	-1.168.057	-2.857.879	**2026**	-1.794.370	-3.484.193	**2026**	-626.314	-626.314	Verbetering door stijging grondprijs bij kavels die opnieuw in verkoop gaan nadat optie teruggegeven is en gunstigere kostenstijgingsparameter.
	D'n Hoge Suute	498.442	498.442	**2027**	423.513	423.513	**2027**	-74.929	-74.929	Verbetering door stijging grondprijs vrije sector naar €390 per m^2 vanaf 2024 en gunstigere kostenstijgingsparameter.
	De Klokkengieterij	566.081	566.081	**2027**	505.840	505.840	**2027**	-60.242	-60.242	Kosten opgenomen voor bestrijding Japanse duizendknoop. Ontwikkelaar gaat naar rato meebetalen aan watertafel en lagere kostenstijgingsparameter leiden tot een verbetering van het resultaat.
	Vogelenzang	7.287	-738.801	**2024**	3.912	-742.176	**2024**	-3.375	-3.375	Verbetering door gunstigere kostenstijgingsparameter.
Resultaat van onderstaande complexen niet naar Reserve Grondexploitatierisico										
*** 1**	**BIO Bakelseweg**	-591.716	-918.020	**2025**	-594.178	-920.482	**2025**	-2.462	-2.462	Verbetering door gunstigere kostenstijgingsparameter.
*** 2**	**Kerkakkers (voorzieningencluster Beek)**	-993.475	-1.296.833	**2026**	-1.002.968	-1.306.325	**2027**	-9.492	-9.492	Verbetering door gunstigere kostenstijgingsparameter. Verbetering wordt licht afgezwakt door 1 jaar planvertraging i.v.m. bepaling programma blok I.
	Totaal	**-472.832**	**-3.538.404**		**-1.530.256**	**-4.595.829**		**-1.057.425**	**-1.057.425**	

*1 Het resultaat van het complex BIO Bakelseweg, zover nodig voor acceptabele ruimtelijke inpassing van het plan, wordt uiteindelijk toegevoegd aan de Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied.
*2 Het resultaat van het complex Kerkakkers (voorzieningencluster Beek) wordt uiteindelijk toegevoegd aan de Algemene Reserve

PPS De Hoge Regt staat buiten de boekhouding van het gemeentelijk grondbedrijf en is daarom niet opgenomen in de tabel. In de berekende risico's is dit plan wel meegenomen. Gemeente Laarbeek is in dit plan 50% aandeelhouder. De huidige prognose is vooralsnog een sluitende grondexploitatie.

Risico's, reserves en voorzieningen

Het voeren van grondexploitaties brengt risico's met zich mee. Het is essentieel dat het grondbedrijf zelf voldoende opgewassen is om de risico's op te vangen, zodat tegenvallers in het grondbedrijf geen effect hebben op de Algemene Reserve van de gemeente Laarbeek.

Monte Carlo risicoanalyse

Vanaf 2014 hanteert de gemeente de Monte Carlo risicoanalyse, welke uitgaat van de daadwerkelijke risico's die spelen in een project en de strategische gronden. Deze risicoanalyse wordt om de twee jaar door een externe partij uitgevoerd en geactualiseerd om voldoende grip te blijven houden op de risico's. In 2024 is een nieuwe Monte Carlo analyse uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 5,19 mln. vereist om met 90% zekerheidsmarge de risico's af te dekken.

Reserve grondexploitatierisico

Gemeente Laarbeek kan de gekwantificeerde risico's afdekken met de buffer die gevormd is in de Reserve Grondexploitatierisico. Een verlies wordt genomen ten laste van deze reserve. Tussentijdse winstnemingen en positieve resultaten bij het afsluiten van een exploitatie worden in deze reserve gestort. Indien de Reserve Grondexploitatierisico ontoereikend blijkt te zijn, wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve van Laarbeek.

Omvang risico's

Vanaf 2014 hanteert de gemeente de Monte Carlo analyse, welke uitgaat van de daadwerkelijke risico's die spelen in een project en de strategische gronden. Deze wordt om de twee jaar door een externe partij uitgevoerd en geactualiseerd om voldoende grip te blijven houden op de risico's. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 5,19 mln. vereist om de risico's met 90% zekerheidsmarge af te dekken. Deze buffer bestaat gedeeltelijk uit verliesvoorzieningen ter dekking van de negatieve grondexploitatieresultaten. Voor de verwachte negatieve eindresultaten op strategische gronden, alsmede de risico's die uit de Monte Carlo-analyse aan het licht zijn gekomen dient een aanvullende buffer te worden getroffen in de Reserve Grondexploitatierisico's. De minimaal benodigde weerstandscapaciteit in de Reserve Grondexploitatierisico's bedraagt € 2,91 miljoen. Het plafond van de Reserve Grondexploitatierisico's bedraagt per 31-12-2023 € 4,91 miljoen (netto risicobedrag uit Monte Carlo-analyse vermeerderd met € 2 miljoen buffer). Bij de Jaarrekening 2024 zal, in samenhang met eventuele projectmutaties, worden bekeken of een deel van de Reserve Grondexploitatierisico's kan worden overgeheveld naar de Algemene Reserve.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico

	Saldo per 31 december		
Bedragen x €1.000	**2025**	**2024**	**2023**
Reserve grondprijsexploitatierisico	7.813	5.854	5.030

De ontwikkeling van de reserve laat een stijgend verloop zien. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de verwachte (tussentijdse) winstnemingen vanuit de geactualiseerde grondexploitaties

vanuit de Jaarrekening 2023. Daarnaast is de verwachte Vennootschapsbelasting naar beneden bijgesteld.

Er is nog geen rekening gehouden met eventuele onttrekkingen voor het vormen van een verliesvoorziening vanwege grotere tekorten bij verliesgevende exploitaties of het toevoegen van nieuwe verliesgevende exploitaties aan de grondexploitatieportefeuille.

Op dit moment laat de Reserve Grondexploitatierisico een hoger saldo zien dan de benodigde reserve. Bij de Jaarrekening 2024 worden de cijfers rondom de grondexploitatieportefeuille pas definitief. Aan de hand van de definitieve cijfers wordt bepaald welk bedrag er kan en moet worden afgeroomd naar de Algemene Reserve.