Grondnota 2022





Laarbeek





Oktober 2022

INHOUDSOPGAVE GRONDNOTA 2022

Samenvatting 3
Algemene toelichting grondexploitaties 7
BBV-regelgeving 7
Tussentijds winstnemen 7
Vennootschapsbelasting (Vpb) 7
Financiële resultaten 9
Totaalresultaat 9
Correcties 9
Kanttekeningen 9
Vergelijk exploitatieresultaten 9
Aantal exploitaties 9
PPS De Hoge Regt 11
Indexering kosten 11
Bouw- en woonrijp maken 11
Overige kosten 11
Rekenrente 11
Boekwaarde (ontwikkeling) 12
Risico's, reserves en voorzieningen 14
Perspectief 14
Monte Carlo risicoanalyse 14
Reserve Grondexploitatierisico 14
Stand Reserve Grondexploitatierisico 15
Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico in 2022 15
Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico in 2023 17
Plafond Reserve Grondexploitatierisico 18
Toelichting op afronden huidige plannen en Woonvisie 2022 18
Tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen 21
Gronduitgifte, prijzen & indexering 23
Grondprijs woningbouw 2023 23
Indexatie opbrengsten 24
Grondprijs bedrijventerrein 2023 24
Indexatie kosten 24
Kredieten bouw- en woonrijp maken 25

Samenvatting

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 2022 met aanpassingen ten opzichte van de Jaarrekening 2021.

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

Actualisatiemogelijkheden grondexploitaties
In de voorliggende Grondnota wordt de mogelijkheid gevraagd om twee keer per jaar de belangrijkste uitgangspunten voor grondexploitaties aan te passen en ter besluitvorming voor te leggen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het kunnen verwerken van nieuwe besteksramingen, het aanpassen van indexeringen en het wijzigen van grondprijzen. Flexibiliteit wordt hiermee beoogd om realistisch te kunnen blijven begroten. Zo bepaalt gemeente Laarbeek de grondprijs en indices vroeg in het najaar 2022 doorgaans voor het gehele jaar 2023. Dit is voor komend jaar mogelijk niet flexibel genoeg om dat er ook bij een aantal projecten dit jaar nog nieuwe besteksramingen komen en omdat er sprake is van bijzonder dynamische inflatieontwikkelingen op marktprijzen voor grond- en realisatiekosten van het openbaar gebied. Ook als het volkshuisvestelijk wenselijk is om nieuwe grondprijscategorieën te handteren, bijvoorbeeld die rekening houden met de NHG-grens (nationale hypotheek garantie) of een nieuwe Woonvisie, kunnen deze categorieën sneller van kracht worden.

Grondprijs woningbouw per 1 januari 2023
Voorgesteld wordt om de volgende grondprijzen vast te stellen:

<u>Woningbouw grondgebonden CPO en zelfbouw</u>	
• In de vrije sector	€ 332 per m² excl. BTW; (= +25 euro)
• In het sociale koopsegment	€ 252 per m² excl. BTW; (= + 0 euro)
• In de sociale huursector (max. 125m²)	€ 239 per m² excl. BTW. (= + 17 euro)
<u>Woningbouw projectbouw, gestapeld en overig</u>	Taxatie /bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m² / of m² bruto-vloeroppervlakte.

De stijging op de uitgifteprijs in de vrije sector van 2022 is 8%. De verhoging is forser dan eerdere jaren en zorgvuldig, mede op basis van extern advies, tot stand gekomen. In deze tijd wordt deze bijstelling als reëel gezien voor de kansen op uitgeefbare grond in duurzame nieuwbouwplannen. Het is in de gebiedsontwikkelingen van groot belang voldoende marktconform te blijven. Tijdig en voldoende indexeren is daarbij zeer noodzakelijk om de forse kostprijsontwikkeling van het bouw- en woonrijp maken van gronden in 2022 (9%) en 2023 (6%) enigszins het hoofd te kunnen bieden.

Op basis van externe expertise en vergelijking met omliggende gemeentes (rekening houdende met de marktontwikkelingen en afzet) zijn de bovenstaande grondprijzen voor het sociale koopsegment en voor de sociale huur bepaald. Met de beperkte stijging in de sociale huursector en geen stijging in het sociale koopsegment wordt geprobeerd om initiatieven in deze sectoren betaalbaar te houden.

De verwachting is dat er in de toekomst meer geschakeld wordt gebouwd en er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, is in de grondprijsbrief voor het eerst opgenomen dat gemeente Laarbeek kosten in rekening brengt als parkeeroplossing moet worden gerealiseerd op openbaar gebied. Bij planvorming kunnen initiatiefnemers hiermee meteen rekening houden.

Parkeerkosten

Bij alle grondprijzen voor uitgifte hoort dat de afnemer de "parkeernorm op eigen terrein", ofwel de parkeernorm exclusief de norm voor bezoekersparkeren, zelf moet borgen en bekostigen. Als de parkeernorm niet op uitgeefbaar terrein opgelost wordt c.q. kan worden, wordt bekeken of de oplossing voor parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd kan worden. Het uitgangspunt voor gemeente Laarbeek is dan; al worden de parkeerplaatsen openbaar en/of gesitueerd op openbaar gebied, er worden kosten voor parkeren, bestaande uit grondwaarde en realisatiekosten, in rekening gebracht. Hiermee dient de toekomstig eigenaar, ontwikkelaar, woningcorporatie of CPO-groep rekening te houden als parkeren niet, of slechts gedeeltelijk, mogelijk is op uitgeefbaar terrein.

Grondprijs Bemmer IV per 1 januari 2023

Op basis van vraag en aanbod en extern advies wordt voor de laatste kavels op Bemmer IV voorgesteld de grondprijs voor bedrijfsgrond opwaarts te indexeren en de volgende grondprijzen vast te stellen:

- Zichtzone € 195 per m² excl. BTW; (=+ 10 euro)
- Overige zones € 170 per m² excl. BTW; (= +10 euro)

Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties door de Grondnota

Het totaalresultaat van de begroting grondexploitaties was bij de Jaarrekening 2021 € 5,76 mln. positief en wordt bij de voorliggende Grondnota 2022 € 4,15 mln. positief op eindwaarde (wanneer het project naar verwachting is afgerond). Dit is ruim lager maar dit komt hoofdzakelijk doordat bij deze Grondnota noodzakelijke correcties zijn doorgevoerd om goed en volgens Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) de grondexploitaties te verantwoorden. De resultaten waren niet volgens regelgeving van het BBV opgenomen waardoor er een sprake was van een vertekend eindresultaat. In de nota worden de correcties duidelijk in beeld gebracht, het gepresenteerd eindresultaat is correct en worden gebruikt als input voor de aangifte Vennootschapsbelasting. Vervolgens ligt er bij de Jaarrekening 2022 (in voorjaar 2023) weer een correct uitgangspunt om op basis van voortgang (Percentage of completion-methode) tussentijds winst te nemen.

Belangrijk is het directe effect van de correcties op de Reserve Grondexploitatierisico.

De actualisatie/correctie van de Grondnota 2022 leidt namelijk tot een toename van/correctie op de reserve met € 0,3 mln. Dit is het verschil tussen het verlagen van het totaal aan verliesvoorzieningen (€ 1,2 mln.) en het terugboeken van foutief of te vroeg genomen winstnemingen naar de betreffende projecten (€ 0,9 mln.).

Vermeld dient te worden dat sprake is van cijfers waarbij al rekening is gehouden met een forse indexering van 9% in 2022 en 6% in 2023 op de kosten bouw- en woonrijp maken. Echter bij een aantal grondexploitatie worden ook nog besteksramingen geactualiseerd en deze zijn nog niet verwerkt. Bij de projecten Bemmer IV, De Beekse Akkers, Kerkakkers en D'n Hoge Suute worden de ramingen in 2023 verwacht en daarmee mogelijk verwerkt en verantwoord bij de Jaarrekening 2022.

Omvang risico's
Om de risico's behorend bij de grondexploitaties en de strategische grond anno 2022 te kwantificeren, is in juli 2022 door een extern bureau een nieuwe Monte Carlo risicoanalyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Het betreft grondexploitaties maar ook mogelijke toekomstige projecten op strategische grondposities. Strategisch gronden Mariastraat, De Heuvel Lieshout en Pater Becanusstraat 100a zijn hierbij meegenomen als mogelijke toekomstige plannen.
Na analyse bleek dat de strategische locaties Mariastraat (€ 0,5 mln.), De Heuvel (€ 0,8 mln.) en Pater Becanusstraat 100a (€ 0,7 mln.) de meeste financiële risico's voor de gemeente kennen. Samen zijn de strategische gronden op basis van concept planvorming goed voor netto risico van € 2,0 mln.. Bij Pater Becanusstraat 100a is daarbij uitgegaan van 100% invulling met sociale woningbouw en is de belangrijkste oorzaak van het risicoprofiel van € 0,7 mln.. Bij het risicoprofiel van de grondposities van De Heuvel is een risico berekend van € 0,8 mln. dat optreedt na het verwerken van de €1,2 mln. aan te verwachten bijdrage van Ruimte voor Ruimte, ofwel een verliesgevend resultaat van €2,0 mln. Bij Mariastraat is uitgegaan dat de grondexploitatieraming van een extern bedrijf, die door Laarbeek gebruikt is bij de aankoop, zeer waarschijnlijk verliesgevender zal gaan uitpakken.
Omdat voor de drie strategische grondposities nog geen grondexploitaties door de gemeenteraad is geopend, is verliesnemingen op dit moment nog niet aan de orde. De exacte plannen zijn nog onvoldoende duidelijk.
Alle overige lopende plannen kennen een risico van € 1,25 mln. maar omdat zij bij het bepalen van het risico soms winstgevend zijn, geeft de rapportage een netto risico van € 0,64 mln. weer.

Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse, is er een bedrag van € 2,6 mln. nodig om met 90% zekerheidsmarge de berekende risico's af te kunnen dekken.

Woonvisie
De Woonvisie is in 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt voorgesteld om de Woonvisie niet van toepassing te verklaren voor de al bestaande grondexploitaties. Het toepassen van de Woonvisie heeft namelijk grote financiële consequenties (voor die projecten al een minimale impact van € 2,3 mln.. Ook werkt het toepassen van de Woonvisie vertragend bij de projecten en is het de vraag of het überhaupt uitvoerbaar is omdat nadere onderzoeken verricht moet worden en het personele consequenties heeft.

Voorgesteld om de Woonvisie bij nieuwe projecten toe te passen en te gaan onderzoeken hoe precies de Woonvisie toegepast gaat worden. In de Begroting 2023 is een bedrag opgenomen voor het verder uitwerken/onderzoeken van de Woonvisie. Hierbij wordt ook onderzocht of een extra grondprijscategorie gecreëerd moet worden, een categorie tussen sociale koop en vrije sector.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico
Totaal is er een reserve benodigd van € 4.921.142. Op basis van de ontwikkelingen in 2022 is de verwachte eindstand van de reserve € 4.888.311 hierdoor zou de reserve aangevuld moeten worden met € 32.831 ten laste van de Algemene Reserve. Bij de Jaarrekening worden de cijfers weer geactualiseerd en wordt de definitieve eindstand bepaald en eventuele aanvulling van de reserve boekhoudkundig geregeld.

Vennootschapsbelasting (Vpb)
De gehele portefeuille aan lopende grondexploitaties laat een positief resultaat zien. Een kanttekening hierbij is dat hierbij dus nog niet horen de te verwachten projecten Mariastraat, Pater Becanusstraat 100A en De Heuvel. Het ligt in de lijn der verwachting, en mogelijk is dit al het geval in 2022, dat op een zeker moment Vpb afgedragen moet worden. In de Begroting wordt structureel een te betalen bedrag voor Vpb opgenomen. De werkelijke afdracht wordt bij de aangifte bepaald en vervolgens in de Jaarrekening verwerkt.

Algemene toelichting grondexploitaties

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 Vpb afgedragen. Een werkelijke afdracht wordt bij de aangifte bepaald en vervolgens in de Jaarrekening verwerkt. In 2023 en 2024 is de verwachting dat de inkomstenstroom die volgt uit grondexploitatie Bemmer IV mogelijk tot een Vpb-afdracht gaat leiden. Dit ondanks dat er ook sprake is van plannen met verliesvoorzieningen zoals Baverdestraat, De Klokkengieterij en Nieuwenhof 2014. In de begroting wordt vooralsnog voor 2023/2024 rekening gehouden met een te betalen bedrag voor Vpb van €120.000.

De Belastingdienst stelt dat grondexploitaties die met een begroot verlies starten (dus bij de opening van de grondexploitatie door de gemeenteraad), het startverlies niet meegenomen mag worden als verliescompensatie. Er wordt vooral gekeken naar het "ondernemingsrisico". Volgens de Belastingdienst is dit de resultaatsontwikkeling van de jaren die na opening van de grondexploitatie volgen. Dit wordt door meerdere gemeente als onterecht ervaren omdat zij vinden dat alle projecten die door de gemeente worden uitgevoerd als geheel beschouwd moeten worden. Zeker omdat er juist veel ondernemersrisico is voordat een grondexploitatie is geopend.

Door het standpunt van de Belastingdienst in combinatie met de verantwoorde resultaten van gemeente Laarbeek, zal waarschijnlijk een hoger bedrag aan Vpb afdragen moeten gaan worden. De omvang hiervan is echter nog onzeker. Telkens bij een aangifte volgt er duidelijkheid. Bij de Jaarrekening 2022 zal mogelijk een nieuwe inschatting gemaakt worden. Deze inschatting zal in de tussenrapportages of bij de volgende begroting verwerkt worden. Wel is het risico voor een hoger te betalen bedrag aan Vpb opgenomen als onderdeel van de berekening voor het weerstandsvermogen in de begroting 2023-2026.

Financiële resultaten

Totaalresultaat

Het totaalresultaat van de begroting grondexploitaties was bij de Jaarrekening 2021 € 5,76 mln. positief en wordt bij de voorliggende Grondnota 2022 € 4,15 mln. positief op eindwaarde (wanneer het project naar verwachting is afgerond). Dit bedrag is exclusief de tussentijdse winstnemingen en is ruim gedaald. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat er noodzakelijke boekhoudkundige correcties zijn doorgevoerd om aan de regelgeving van het BBV (Begroot Besluit en Verantwoorden) te voldoen. De resultaten zijn na correcties realistischer qua eindresultaat en worden gebruikt als input voor de Vpb-aangifte.

Correcties

In het bovenstaand resultaat zijn eerdere en foutieve winstnemingen ad € 0,9 mln. ook gecorrigeerd zodat er vervolgens bij de Jaarrekening 2022 (in voorjaar 2023) er weer een correct uitgangspunt ligt om op basis van voortgang tussentijds winst te nemen.

Het lijkt erop dat het totaalresultaat met € 1,61 mln. minder wordt. Dit is echter niet het geval want hier staat direct tegenover dat er € 1,2 mln. minder aan verliesvoorzieningen opgenomen worden.

Het bovenstaande heeft in 2022 voor de Reserve Grondexploitatierisico tot gevolg dat door de actualisatie/correctie de Reserve Grondexploitatierisico voor de jaarschijf 2022 toeneemt met € 0,3 mln. Dit is het verschil tussen het verlagen het totaal aan verliesvoorzieningen (€ 1,2 mln.) en het terugboeken van winstnemingen naar de diverse projecten (-0,9 mln.).

Kanttekening

Vermeld dient te worden dat sprake is van een cijfers waarbij al is rekening gehouden met een forse indexering van 9% in 2022 en 6% in 2023 qua indexering op bouw- en woonrijp maken. Echter bij een aantal grondexploitatie is het ook nog nodig om besteksramingen te actualiseren. Bij de projecten Bemmer IV, Beekse Akkers, Kerkakkers en D'n Hoge Suute worden deze begin 2023 verwacht en voor het eerst verwerkt in de Grondnota bij de Jaarrekening 2022.

Vergelijk exploitatieresultaten

De tabel op de volgende pagina vergelijkt de exploitatieresultaten van de Grondnota 2022 met de resultaten van de Jaarrekening 2021. In de tabel betekenen de rood gearceerde cellen een negatief resultaat (verlies) en de groen gearceerde cellen een positief resultaat (winst).

Verder is in de tabel in de eerste kolommen de cijfers vanuit de stand Jaarrekening 2021 gepresenteerd. De kolommen hier opvolgend betreffen de nieuwe stand uit de actualisatie in de Grondnota 2022. Waarna het verschil is weergegeven en tekstueel in de laatste kolom is toegelicht.

Aantal exploitaties

Op dit moment zijn er 10 actieve grondexploitaties. In de tabel en daarmee ook in het resultaat is ten opzichte van de Jaarrekening 2021 een nieuwe exploitatie opgenomen: De Klokkengieterij

		Jaarrekening 2021 (voorjaar 2022)			Grondnota 2022 (najaar 2022)			Verschil met jaarrekening		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 ten opzichte van de jaarrekening 2021	Verschil totaalresultaat eindwaarde zonder tussentijdse winstnemingen	Voornaamste reden(en)
Bouwgrond in Exploitatie (BIE) - Resultaat komt in Reserve Grondexploitatierisico										
	Baverdestraat	644.999	644.999	**2025**	644.086	644.086	**2026**	-913	-913	Toegenomen kosten maar ook toegenomemen opbrengsten. Resultaat op eindwaare blijft -644k, eindjaar verschoven naar 2026. Opgenomen nieuwe actuele raming werkzaamheden openbaar gebied, een bijdrage van WoCom en uitgifte o.b.v. een plankaart t.b.v. ruimtelijke procedure. Ook is rekening gehouden met eindjaar 2026 ipv 2025
*** 1**	**De Beekse Akkers**	-284.610	-2.181.398	**2026**	-462.394	-1.719.649	**2026**	-177.784	461.749	Er stond in dit project een verliesvoorziening maar dat was niet correct omdat het een winstgevend project is. Deze post zorgt voor een positiever beeld van het werkelijk resultaat. Voor dit project is de 639k als verliesvoorziening, die geboekt was als opbrengst, eruit gehaald. In de boekhouding wordt er 639k minder tussentijds aan winst genomen en teruggestort. In het vervolg wordt weer via de POC methode winst genomen. Daarnaast is extra kostenstijging doorgevoerd. De grondprijzen 2023 verwerkt +407k en de raming 99.075k opbrengstenstijging vervalt, samen goed voor 308k meer opbrengsten. Echter let op, er moet in dit project nog een actualisatie van de civiele raming komen.
*** 1**	**Bemmer IV**	-627.432	-1.153.869	**2025**	-853.177	-1.379.614	**2025**	-225.745	-225.745	Kostenstijging doorgevoerd maar aan de andere kant €358K meer opbrengst grondverkoop vanwege hogere grondprijs op aantal percelen waar optiie is komen te vervallen. Echter let op, er moet nog in project nog een actualisatie van de civiele raming komen.
*** 1**	**D'n Hoge Suute**	-8	-55.008	**2026**	478.739	478.739	**2026**	478.747	533.747	Het resultaat van dit project is in werkelijkheid 478k verliesgevend. Er was al een verliesvoorziening getroffen van €400k waardoor het leek dat het project positiever was bij de jaarrekening 2021. Op basis daarvan werd weer onjuist €55.000 tussentijds winst genomen. Bij dit project wordt de winstneming teruggeboekt 55k en aanvullend is er sprake van een verslechterd resultaat omdat kostenstijging op realisatiekosten is doorgevoerd.
	De Klokkengieterij NIEUW, nog niet eerder verantwoord bij de jaarrekening 2021	-		**2023**	206.326	206.326	**2024**	206.326	206.326	Nieuw project en met verliesgevend resultaat ad 206k. Bij de opening in maart 2022 van de grondexploitatie is het verlies van €152K reeds als verliesvoorziening getroffen. Aan de grondexploitatie is een verhoogde verwachte kostenstijging doorgevoord. Ook is uitgegaan van eindjaar 2024 ipv 2023 als eindjaar en start bouwrijpmaken in 2023 ipv 2022.
	Nieuwenhof 2014	-4.300	-209.485	**2022**	465.916	465.916	**2022**	470.216	675.401	Project wordt afgesloten bij de jaarrekening 2022 in 2023 met een verwacht verliesgevend eindresultaat van -€465.916. In verleden is echter een verliesvoorziening getroffen van 752K en vervolgens is 205K tussentijds winst genomen. Dat is nu gecorrigeerd. In de boekhouding is een positief resultaat op van 81k zijnde 286 minder verliesvoorziening minus 205185 terugboeken onttrokken tt winst. Een beter resultaat is minder verliesvoorziening en te verklaren door het opnemen van 50K minder kosten woonrijp maken en 25K bijdrage in kosten is ontvangen voor de speelvoorziening.
	Vogelenzang	-366.427	-801.063	**2022**	-309.338	-743.974	**2023**	57.089	57.089	1 jaar vertraging, 50K meer kosten woonrijp maken en 1 jaar extra beheerskosten.
	Landbouwontwik-kelingsgebied Mariahout (LOG)	29.999	29.999	**2022**	-164.004	-164.004	**2022**	-194.003	-194.003	Project wordt afgesloten bij de jaarrekening 2022 met een verwacht winstgevend eindresultaat van 164K. Een eerder ontvangen subsidie hoeft niet terugbetaald te worden, eerder getroffen verliesvoorzieningen ad 409K wordt teruggeboekt, in de berekening volgen 285K minder opbrengsten door interne grondverkoop tegen verkrijgingswaarde (verplicht conform BBV) ipv verkoop tegen marktconforme prijzen aan derden.
Resultaat van onderstaande complexen niet naar Reserve Grondexploitatierisico										
*** 2**	**BIO Bakelseweg**	-936.843	-936.843	**2023**	-913.430	-913.430	**2024**	23.413	23.413	Kostenstijging doorgevoerd.
*** 1 * 3**	**Kerkakkers (voorzieningen cluster Beek)**	-1.100.814	-1.100.814	**2024**	-1.020.412	-1.020.412	**2024**	80.402	80.402	Kostenstijging doorgevoerd.Er moet nog in dit project nog een actualisatie van de civiele raming komen.
	Totaal	**-2.645.436**	**-5.763.482**		**-1.927.688**	**-4.146.016**		**717.748**	**1.617.466**	

*1 Let op, kostenstijging is doorgevoerd maar ramingen civiel worden nog geactualiseerd. Deze zijn nog niet beschikbaar bij het totstandkomen van de Grondnota en dus nog niet
*2 Het resultaat van het complex BIO Bakelseweg, zover nodig voor acceptabele ruimtelijke inpassing van het plan, wordt uiteindelijk toegevoegd aan de Reserve
*3 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 bovenstaand overzicht. Gemeente Laarbeek is in dit plan 50% aandeelhouder. De huidige prognose is vooralsnog een sluitende grondexploitatie i.c.m. een bedrag aan risico's opgenomen in de Monte Carlo Analyse. Ook dit plan kent echter toegenemende realisatiekosten die druk uitoefenen op het resultaat. Tevens is een beschermde steenuil geconstateerd in een loods op het plan. Uitgangspunt is zicht op ontheffingsvergunning voor sloop van de loods i.c.m. mitigerende maatregelen in 2022. Maar als dit niet volgt of als dit vertraagd zal dit plan een verwacht verlies krijgen op de

in Aarle-Rixtel. De gemeenteraad heeft in maart 2022 besloten tot het openen van deze grondexploitatie.
In de Jaarrekening 2021 zijn de complexen Laarsche Velden en Piet van Thielplein afgesloten en niet meer in de huidige tabel en resultaten opgenomen. Verwacht wordt dat de exploitaties Nieuwenhof 2014 en Landbouwontwikkelingsgebied Mariahout eind 2022 worden afgesloten (dit wordt verwerkt in de Jaarrekening 2022).

Publiek-private samenwerking (PPS) De Hoge Regt

Dit plan 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. Wel is een bedrag aan risico's opgenomen vanuit de Monte Carlo risicoanalyse. Ook dit plan kent echter toegenemende realisatiekosten die druk uitoefenen op het resultaat. Verder is er een beschermde steenuil geconstateerd in een nog te slopen loods in het plangebied. Uitgangspunt is zicht op een ontheffingsvergunning voor sloop van de loods in combinatie met mitigerende maatregelen in 2022. Echter als dit niet volgt of als dit vertraagd zal dit plan een verwacht verlies krijgen.

Indexering kosten

Bouw- en woonrijp maken

In de grondexploitaties is een indexering van 9% aangehouden voor 2022 en 6% in 2023 voor het bouw- en woonrijp maken. Een indexering van 2% blijft staan voor de overige jaren. Dit wijkt af van de in de Jaarrekening 2021 opgenomen 2% voor alle jaren.
Deze stijging is noodzakelijk vanwege de sterke stijging van de kosten voor bouwmaterialen. Volgens Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, een autoriteit op het gebied van planeconomie, spelen hierin de oorlog in Oekraïne en de verstoorde internationale productieketens door langdurige lockdowns een grote rol. Ook de stijgende energiekosten, stijgende personeelskosten en personeelstekort in de bouwsector heeft zijn weerslag.

Overige kosten

De stijging van de overige kosten is ook aanzienlijk. Daarom wordt in de grondexploitaties een indexering aangehouden van 8,5% voor 2022 en voor 2023 van 6%. Voor de overige jaren wordt er rekening gehouden met een normalisering van de kostenstijging en wordt een percentage van 2% aangehouden.

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 rekenrente voor 2022 is vastgesteld op 0,45% en per 2023 op 0,44%. De verwachting is dat dit percentage zich in een stijgende lijn zal ontwikkelen. In de grondexploitaties wordt met deze ontwikkeling rekening gehouden. Voor 2024 wordt een percentage van 0,5% aangehouden en zal tot 2027 jaarlijks stijgen met 0,05%.

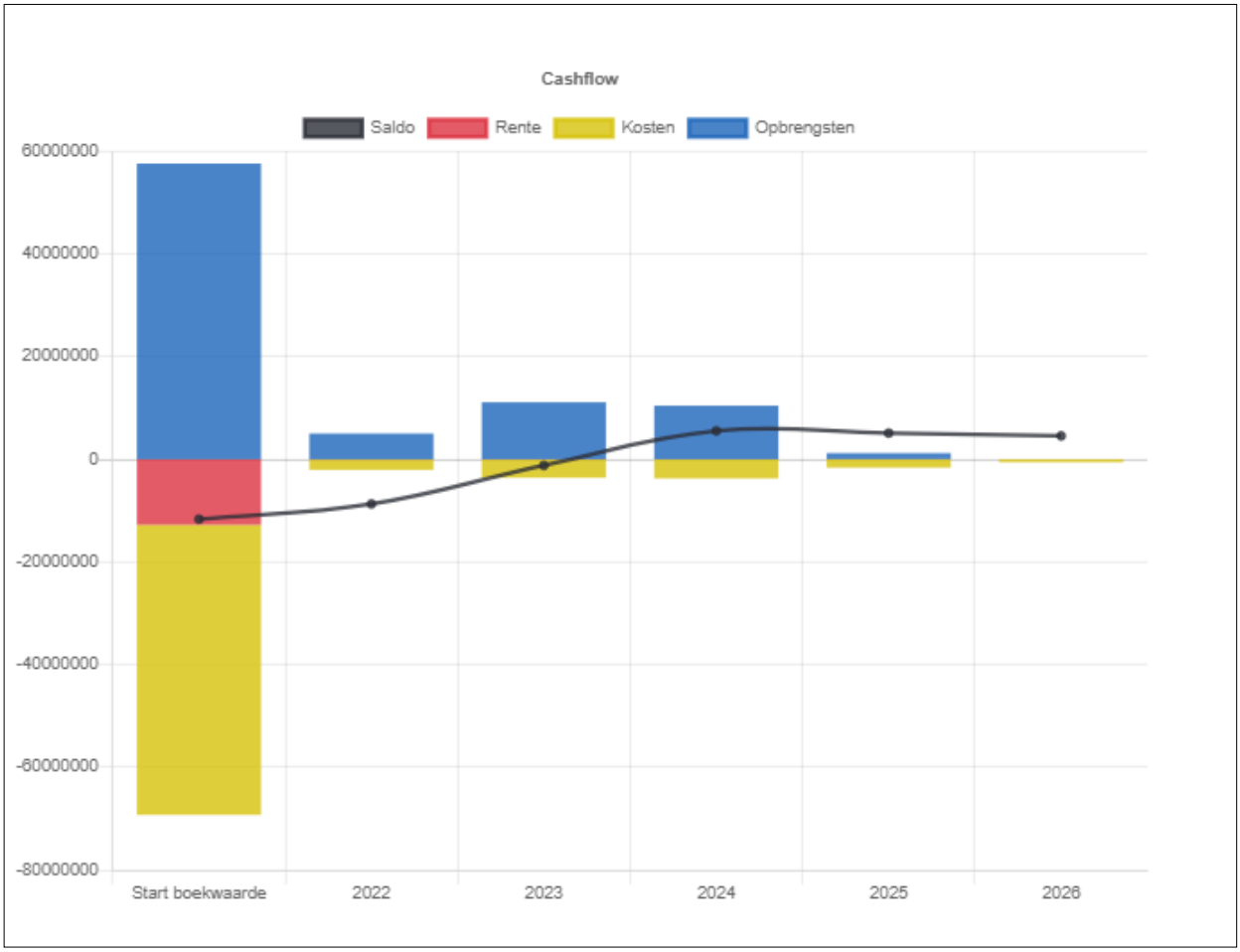
Ontwikkeling boekwaarde

De huidige portefeuille van 10 projecten heeft per 1-1-2022 een boekwaarde van € 14,8 mln. Dit is een boekwaarde na een eerdere tussentijdse winstnemingen van €3,1 mln. (per 1-1-2022). De boekwaarde was lager (= positiever) geweest als er geen verplichte tussentijdse winstnemingen hadden plaats gevonden. Dit is exclusief plan De Hoge Regt die gezamenlijk met ontwikkelaar BPD wordt gerealiseerd vanuit De Hoge Regt B.V.

De toekomstige opbrengsten zorgen ervoor dat de boekwaarde wordt terugverdiend. In 2022 wordt alleen al rekening gehouden met circa € 5,0 mln. aan opbrengsten. De verwachte opbrengsten uit kavelverkoop in 2022 doen zich hoofdzakelijk voor in Bemmer IV (€ 5,6 mln.), Bio Bakelseweg (€ 0,6 mln.) en door het afsluiten van een project en daarmee de interne verkoop van de gronden in Landbouwontwikkelingsgebied Mariahout. Realisatie zoals de bouw van de woningen/bedrijven en de aanleg van het openbaar gebied volgen hierop.

Figuur 1 geeft inzicht in de cashflow en de ontwikkeling per jaar van de grondexploitatieportefeuille tot 2026 als niet meer tussentijds winst wordt genomen. De boekwaarde per 1-1-2022 is € 14,8 mln. inclusief tussentijdse winstnemingen en geboekte verliesvoorzieningen in de grondexploitatie die gecorrigeerd moeten worden naar de balans. De boekwaardeprognose per 1-1-2023 is na verwerking van de correctie verliesvoorzieningen en tussentijdse winsten en alles wat er in 2022 gebeurd (actualisatie van de grondexploitatie) circa € 11,3 mln.
Na 2026 bouwt de boekwaarde, als er vanaf 1-1-2022 geen winstnemingen meer zouden plaatsvinden, verder af naar ongeveer € 1,9 mln.. Het uiteindelijke resultaat, c.q. winst, is echter € 4,15 mln. als winstnemingen niet worden meegeteld. De komende jaren zijn er meer opbrengsten dan kosten, echter na 2024 zijn er nagenoeg geen opbrengsten meer te verwachten in deze projecten. Telkens als bijvoorbeeld projecten worden toegevoegd of winstnemingen worden gedaan kan het beeld van de portefeuille veranderen.

Figuur 1: Cashflow grondexploitatieportefeuille Grondnota 2022



De zwarte lijn in de figuur geeft het verloop van de boekwaarde aan. In 2023 zou de gehele boekwaarde van de huidige lopende projecten moeten zijn terugverdiend. Er volgt uiteindelijk in 2026 dan zelfs een positief te verwachten totaalresultaat van € 4,15 mln. (eindwaarde) vóór winstnemingen en Vpb. De prognose is dat na de verwerking van de Grondnota 2022 de (gecorrigeerde) tussentijdse winstnemingen € 2,28 mln. bedragen, het resterende deel wordt dus de komende jaren genomen. Tussentijdse winstnemingen zijn onttrekkingen die de het resultaat c.q. de boekwaarde verlagen. Het verplicht dit te doen conform het BBV. Gaandeweg de jaren komt het resultaat in dit figuur steeds dichter bij de nullijn te liggen.

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.

Perspectief

De huidige markt biedt in de komende jaren onzekerheden aan de opbrengstenkant voor grondexploitaties. De marktprijzen kunnen verder dalen c.q. onder druk komen door de gevolgen van de sterk stijgende hypotheekrenten en stijging van de primaire woonlasten. Met deze ontwikkelingen is weliswaar rekening gehouden in de nieuwe voorgestelde grondprijzen, echter wordt een vinger aan de pols gehouden om ook in het jaar 2023 door te blijven gaan met het afronden van de lopende gebiedsontwikkelingen.

Aan de kostenkant van de grondexploitaties stijgen de (plan)kosten en aanlegkosten voor de realisatie het openbaar gebied. Er is angst voor een recessie die mede voortkomt uit de oorlog tussen Oekraïne en Rusland en de gevolgen daarvan. Dit zorgt ook voor onzekerheid voor het verloop van de kosten in de begroting. Hierdoor worden er in 2023 verdere actualisaties van de besteksramingen (De Beekse Akkers, D’n Hoge Suute, Bemmer IV en Kerkakkers) uitgevoerd om een realistisch beeld te bepalen van de verwachte kosten.
Ook zullen er eventueel de komende jaren (naar waarschijnlijkheid verliesgevende) projecten zoals Mariastraat en centrumplan De Heuvel worden toegevoegd aan de portefeuille.

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 september 2022 is het definitieve rapport van de Monte Carlo risicoanalyse verschenen. In de analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Na analyse bleken de strategische locaties Mariastraat (€ 0,5 mln.), De Heuvel (€ 0,8 mln.) en Pater Becannusstraat (€ 0,7 mln.) de meeste financiële risico’s voor de gemeente kennen. Bij Pater Becannusstraat is daarbij uitgegaan van 100% invulling met sociale woningbouw. De drie strategische locaties zijn plannen in voorbereiding en hiervoor hoeft geen directe verliesnemingen plaats te vinden.
De lopende grondexploitaties kennen een risico van € 1,25 mln. maar omdat zij soms winstgevend zijn, zijn deze plannen goed voor een netto risico van € 0,64 mln. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 2,6 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.

Stand Reserve Grondexploitatierisico

De reserve kent per 1-1-2022 een stand van € 4,4 mln. Op basis van de nieuwe Monte Carlo risicoanalyse is een reserve benodigd van € 2,6 mln. Hierbij wordt de buffer van 2 miljoen toegevoegd alsmede de toekomstige claims vanuit voorbereidingskredieten en het krediet benodigd voor het Piet van Thielplein (waar de grondexploitatie in 2021 is afgesloten) waarbij het resterende bedrag mede nodig is voor de realisatie van het plein (investeringsproject). Hiermee komt het benodigde reserve grondexploitatie op € 4,9 mln (zie tabel 1).

Tabel 1: Benodigde Reserve Grondexploitatierisico

Benodigde Reserve Grondexploitatie (risico)	
Omschrijving	**Bedrag (afgerond in duizenden)**
Dekken bruto risico's Monte Carlo september 2022	2.600.000
Buffer voor stevig grondbedrijf zoals vastgesteld in de grondnota 2020	2.000.000
Toekomstige claims voor o.a. voorbereidingskrediet Pater Becanusstraat en Mariastraat en krediet Piet van Thielplein,	321.142
Totaal	**4.921.142**

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico in 2022

In tabel 2 staan de ontwikkelingen van de Reserve Grondexploitatie in het jaar 2022 weergegeven:

Tabel 2: Ontwikkelingen Reserve Grondexploitatierisico 2022

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatie(risico)		
Stand reserve 1-1-2022	**€**	**4.400.000**
Besluit 10-3 treffen verliesvoorziening bij openen grondexploitatie Klokkengieterij	€	-152.000
Besluit 30-6 terugstorting jaarrekening (incl. bedrag €95.142 voormalige grex P. van Tpl	€	270.581
Reservering Vpb-belasting 2022	€	-120.000
Kadernota 2022: extra inhuur grondzaken 2022	€	-150.000
Kadernota 2022: extra inhuur kavelverkoop Bemmer IV	€	-82.000
Kadernota 2022: extra inhuur voorbereding terrein Bemmer V	€	-80.000
Grondnota 2022 leidt, deels door correcties, tot (minder) directe verliesvoorziening	€	1.207.465
Grondnota 2022 leidt, deels door correcties, tot terugboeken tussentijdse winstneming	€	-899.718
Grondnota 2022 leidt voor project Landbouwontwikkeling gebied Mariahout tot verwacht eind resultaat bij afsluiten (bij de jaarrekening 2022)	€	164.004
Verwachte tussentijdse winstneming 2022 Bemmer IV	€	329.979
Verwachte tussentijdse winstneming 2022 Bio Bakelseweg	€	211.924
Winstneming 2022 Bio Bakelseweg gaat naar reserve kwaliteitsverbetering buitengebied	€	-211.924
Stand reserve o.b.v. (te verwachte) ontwikkelingen 31-12-2022	**€**	**4.888.311**
Reserve aan te vullen bij grondnota 2022		
Aan te vullen reserve	€	32.831

Correctie inhuur kavelverkoop Bemmer IV

De posten zoals besloten in de Kadernota zijn in tabel 2 verwerkt. In de besluitvorming wordt voorgesteld om bij de Jaarrekening 2022 de extra inhuur voor de kavelverkoop Bemmer IV in de Kadernota 2022 (€ 82.000 in 2022 en € 82.000 in 2023) te boeken op de grondexploitatie Bemmer IV. Dus niet, zoals eerder besloten, ten laste te brengen van de reserve Grondexploitatierisico. Hierdoor vallen de kosten op het project waar het thuis hoort. De winst op Bemmer IV wordt dan wel lager maar daartegenover staat dat de reserve weer toeneemt en dat er minder Vpb wordt betaald.

Reserve Exploitatiebijdrage ruimtelijke plannen

Er wordt ook besluitvorming gevraagd over het instellen van een Reserve "Exploitatiebijdrage ruimtelijke plannen". Deze nieuwe reserve is bedoeld om onder andere de inkomsten vanuit de wettelijk verplicht te verhalen kosten vanuit de facilitaire projecten en overige exploitatiebijdragen te kunnen toevoegen. Uiteraard worden de uitgaven die hier gerelateerd aan zijn ook uit de reserve gedekt. Want de inkomsten en uitgaven hoeven niet simultaan te zijn.
Verspreid over meerdere jaren worden kosten en opbrengsten geboekt. Hiermee worden de gemeentelijke (actieve) grondexploitaties en facilitaire plannen door derden van elkaar gescheiden. Verantwoording van facilitaire dienstverlening past ook niet binnen het grondbedrijf.

Er wordt voorgesteld om in deze nieuwe reserve eenmalig € 300.000 vanuit de Algemene Reserve te storten en de inhuurkosten zoals besloten in de Kadernota 2022 ad € 150.000 in 2022 en € 150.000 in 2023 te dekken uit deze nieuwe reserve. Deze aanpassing is nog niet verwerkt in tabel 2. Dit kan pas na besluitvorming. Met het instellen van de reserve kunnen de inhuurkosten die hiermee samenhangen ook van de juiste reserve onttrokken worden. Hierna dient de reserve zichzelf instant te houden doordat zowel de inkomsten als uitgaven op deze reserve worden verwerkt.
Voorgesteld wordt om na 2 jaar te evalueren of er een plafond op de reserve gezet moet worden. Voorgesteld wordt 2 jaar omdat dan meer inzicht is verkregen in het verloop van de inkomsten en uitgaven voor de exploitatiebijdrage ruimtelijke plannen.

Tot slot wordt voorgesteld dat het college gedurende het jaar kan beschikken over deze reserve (toevoegen en onttrekken) en hierover verantwoording aflegt bij de tussenrapportages en de Jaarrekening. Namelijk gedurende het gehele jaar worden inkomsten hieraan toegevoegd en uitgaven aan onttrokken. Hierop kan niet gewacht worden tot de raad hier over besloten heeft bij de tussenrapportages.

Correcties verliesvoorzieningen en te veel genomen tussentijdse winsten

De correcties vanuit de actualisatie van de resultaten van de grondexploitaties, de correctie van de verliesvoorzieningen die nog in een aantal grondexploitaties zaten en de te veel genomen tussentijdse winst zijn ook verwerkt in tabel 2. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

De verwachte tussentijdse winst op Bemmer IV voor 2022 is ook opgenomen net als de tussentijdse winst van Bio Bakelseweg. De winst van Bio Bakelseweg is wel meteen weer gecrediteerd omdat deze winst niet ten gunste van de reserve grondexploitatie wordt gebracht maar overgemaakt naar de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied. Dit project is in 2011 bestemd. Dit plan kent een hoge (tussentijdse) winst omdat er geen marktconforme inbrengwaarde is gerekend bij het openen van de grondexploitatie. Dit project kon echter alleen tot stand komen indien het positief resultaat wordt ingezet voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Het afdekken van het risico van € 2,3 miljoen voor de Woonvisie (zoals beschreven in de Monte Carlo risicoanalyse) is niet verwerkt in de ontwikkeling van de reserve. Besluitvorming wordt

voorgelegd om de Woonvisie niet van toepassing te verklaren op de reeds bestaande grondexploitaties, zie de toelichting hieronder.
Totaal is er een reserve benodigd van € 4.921.142. Op basis van de ontwikkelingen in 2022 is de verwachte eindstand van de reserve € 4.888.311 hierdoor zou de reserve aangevuld moeten worden met € 32.831 ten laste van de Algemene Reserve. Bij de Jaarrekening worden de cijfers weer geactualiseerd, wordt de definitieve eindstand bepaald en eventuele aanvulling van de reserve. Indien de gemeenteraad instemt met de correctie van de inhuur Bemmer IV en inhuur grondzaken dan worden deze correcties ook voor de raad verwerkt in de Jaarrekening 2022.

De reserve grondexploitatie per 31-12-2022 na besluitvorming door de raad over de correcties zou zijn:

Tabel 3: Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico 2022 inclusief correcties

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatie(risico)	
Stand reserve 1-1-2022	**€ 4.400.000**
Besluit 10-3 treffen verliesvoorziening bij openen grondexploitatie Klokkengieterij	€ -152.000
Besluit 30-6 terugstorting jaarrekening (incl. bedrag €95.142 voormalige grex P. van Tplein)	€ 270.581
Reservering Vpb-belasting 2022	€ -120.000
Kadernota 2022: extra inhuur voorbereding terrein Bemmer V	€ -80.000
Grondnota 2022 leidt, deels door correcties, tot (minder) directe verliesvoorziening	€ 1.207.465
Grondnota 2022 leidt, deels door correcties, tot terugboeken tussentijdse winstneming	€ -899.718
Grondnota 2022 leidt voor project Landbouwontwikkeling gebied Mariahout tot verwacht eind resultaat bij afsluiten (bij de jaarrekening 2022)	€ 164.004
Verwachte tussentijdse winstneming 2022 Bemmer IV	€ 247.979
Verwachte tussentijdse winstneming 2022 Bio Bakelseweg	€ 211.924
Winstneming 2022 Bio Bakelseweg gaat naar reserve kwaliteitsverbetering buitengebied	€ -211.924
Stand reserve o.b.v. (te verwachte) ontwikkelingen 31-12-2022	**€ 5.038.311**
Reserve aan te vullen bij grondnota 2022	
Aan te vullen reserve	€ -117.169
Eindstand reserve grondexploitatie per 31-12-2022	**€ 4.921.142**

Hierdoor zou er een terug storting plaats vinden naar de Algemene Reserve van € 117.169. Echter vindt er vanuit de Algemene Reserve ook een eenmalige storting plaats van € 300.000 in de nieuwe Reserve Exploitatiebijdrage ruimtelijke plannen.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico in 2023

De onderstaande ontwikkelingen vinden naar verwachting plaats op de reserve grondexploitatie in het jaar 2023:

Tabel 4: Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico 2023

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatie(risico) 2023		
Stand reserve 1-1-2023 als de reserve wordt aangevuld	**€**	**4.921.142**
Reservering Vpb-belasting 2023	€	-120.000
Kadernota 2022: extra inhuur grondzaken 2022	€	-150.000
Kadernota 2022 terugbetalen voorfinanciering 2021 plankosten facilitaire plannen	€	-250.000
Kadernota 2022: extra inhuur kavelverkoop Bemmer IV	€	-82.000
Verwachte tussentijdse winstneming 2023 Bemmer IV	€	286.508
Verwachte tussentijdse winstneming 2023 Bio Bakelseweg	€	316.539
Winstneming 2023 Bio Bakelseweg gaat naar reserve kwaliteitsverbetering buitengebied	€	-316.539
Verwachte tussentijdse winstneming 2023 Kerkakkers (cluster Beek)	€	804.483
Winstneming 2023 Kerkakkers (cluster Beek) gaat naar de algemene reserve	€	-804.483
Stand reserve o.b.v. (te verwachte) ontwikkelingen 31-12-2023	**€**	**4.605.650**
Reserve aan te vullen bij begroting 2023		
Aan te vullen reserve	€	315.492
Eindstand reserve grondexploitatie per 31-12-2023	**€**	**4.921.142**

De bedragen uit de Kadernota zijn reeds door uw raad besloten. Ten aanzien van de extra inhuur Bemmer IV, zie de eerder gemaakte toelichting bij de ontwikkelingen 2022 over het voorstel om dit te corrigeren.

De verwachte tussentijdse winstnemingen zijn ook weergegeven. De toelichting over Bio Bakelseweg is al gegeven bij de tabel over 2022. Ten aanzien van de tussentijdse winst Kerkakkers is eerder door uw raad besloten dat deze winsten ten gunste komen van de Algemene Reserve en niet voor de Reserve Grondexploitatierisico.

In totaal resteert er naar verwachting eind 2023 een tekort op de Reserve Grondexploitatie van € 315.492 ten opzichte van de benodigde reserve. In de begroting 2023 wordt met deze benodigde aanvulling rekening gehouden.

De bovenstaande cijfers zijn op basis wat nu bekend is. De reserve zal gedurende 2023 mogelijk moeten worden bijgesteld omdat bij enkele projecten actuele besteksramingen gaan volgen en bij de volgende actualisatie (bij de Jaarrekening 2022) verwerkt gaan worden.

Indien de raad instemt met de correctie van de inhuur Bemmer IV en inhuur grondzaken dient de reserve in 2023 aangevuld te worden met € 165.492 vanuit de algemene reserve.

Tabel 5: Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico 2023 inclusief correcties

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatie(risico) 2023	
Stand reserve 1-1-2023 als de reserve wordt aangevuld	**€ 4.921.142**
Reservering Vpb-belasting 2023	€ -120.000
Kadernota 2022 terugbetalen voorfinanciering 2021 plankosten facilitaire plannen	€ -250.000
Verwachte tussentijdse winstneming 2023 Bemmer IV	€ 204.508
Verwachte tussentijdse winstneming 2023 Bio Bakelseweg	€ 316.539
Winstneming 2023 Bio Bakelseweg gaat naar reserve kwaliteitsverbetering buitengel	€ -316.539
Verwachte tussentijdse winstneming 2023 Kerkakkers (cluster Beek)	€ 804.483
Winstneming 2023 Kerkakkers (cluster Beek) gaat naar de algemene reserve	€ -804.483
Stand reserve o.b.v. (te verwachte) ontwikkelingen 31-12-2023	**€ 4.755.650**
Reserve aan te vullen bij begroting 2023	
Aan te vullen reserve	€ 165.492
Eindstand reserve grondexploitatie per 31-12-2023	**€ 4.921.142**

Plafond Reserve Grondexploitatierisico

Met het vaststellen van de Grondnota 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanbrengen van een plafond in de Reserve Grondexploitatierisico zijnde de gekwantificeerde risico's in de Monte Carlo Analyse vermeerderd met een gefixeerd bedrag van € 2 mln. Hiermee wordt betracht voldoende tegenvallers te kunnen afdekken en een doeltreffend grondbedrijf te kunnen voeren passend bij de doelstellingen van het grondbeleid. Het streven is om het surplus op € 2 mln. plus de gekwantificeerde risico's uit de Monte Carlo risicoanalyse te krijgen. Dit surplus wordt vervolgens afgeroomd naar de Algemene Dienst. Van een surplus zal in de komende jaren geen sprake zijn.

Toelichting op afronden huidige plannen en Woonvisie 2022

De grondexploitatieberekeningen zijn geraamd met een reëel te verwachten programma. Vooral op basis van zelfbouw en CPO in de woningmarkt en de markt voor bedrijvigheid. Afzet conform prognoses wordt verwacht. De verwachtingen (door ook bewoners en ondernemers) zijn

gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp en vastgestelde bestemmingsplannen en onderzoeken. Hiermee houdt de onderliggende grondexploitatie geen rekening met de Woonvisie van 2022.

Er wordt bij de besluitvorming van deze Grondnota voorgesteld om de Woonvisie niet van toepassing te verklaren op reeds bestaande grondexploitaties. In de begroting 2023 is een bedrag opgenomen om te onderzoeken hoe de Woonvisie bij de toekomstige projecten door derden en gemeente, toegepast wordt. Hierbij zal ook onderzocht worden of bij het grondprijsbeleid extra woningbouw categorieën moeten worden ingevoerd. Bijvoorbeeld tussen de sociale sector en de vrije sector waarbij dan ook rekening wordt gehouden met de NHG grens en de gebruiksmogelijkheden voor startersleningen.

Er wordt voorgesteld om de Woonvisie niet op reeds lopende projecten van toepassing te verklaren omdat in de meest recente Woonvisie is namelijk een sterk aangepast percentage per woningbouwsegment (sociaal, betaalbaar, vrije sector) toegepast met meer nadruk op sociaal en betaalbaar bouwen. Een aantal van 72 op de 100 woningen dient in deze visie tenminste sociale huur en goedkope koop te zijn (30% sociale huur, van de resterende 70% dient 60% goedkope koop te zijn, 30% onder de € 355.000 en 10% duur). Hieraan voldoen de lopende grondexploitaties/ projecten niet.

Voor de bestaande grondexploitaties De Beekse Akkers, Kerkakkers en D'n Hoge Suute is onderzocht wat het effect is indien de Woonvisie hierop nog wordt toegepast. Bij toepassing van de nieuwe Woonvisie zou bij bovenstaande plannen sprake zijn van de onderstaande gevolgen.

1. De woningbouwaantallen nemen toe in plannen waarvan de uitgangspunten al zijn verankerd en bepaald. Nieuwe ruimtelijke procedures zijn nodig en veel extra ambtelijke capaciteit is benodigd om bestaande plannen te wijzigen. Dit kan leiden tot inspraak, bezwaar en planschade bij inwoners die een kavel/woning hebben gekocht op basis de huidige planvorming.
2. Het nu wijzigen van plannen zorgt voor sterke vertraging, forse financiële gevolgen en haalt snelheid uit de voorgenomen realisatie en alles wat in gang is gezet. Het heeft vertraging van de huidige grondexploitatieprognoses tot gevolg, ofwel extra inflatie, rente- en faseringskosten.
3. Bij meer aaneengesloten of gestapelde woningen in plaats van tweekappers of vrijstaande woningen dient ook extra openbaar gebied te worden ingepast. Er is meer ruimte nodig voor openbaar parkeren en inritten. Meer verharding zoals woningen en parkeerplaatsen leidt ook tot het verplicht toevoegen van extra waterberging en groen. De mogelijkheden hiervoor zijn erg gering en gaat waarschijnlijk ten koste van uitgeefbaar gebied. Extra openbaar gebied is nodig en dat leidt tot hogere civiele kosten. Maar daarbij kan ook minder oppervlakte aan bouwgrond uitgegeven worden. Het mes snijdt hierbij aan twee kanten, meer kosten en minder opbrengsten.
4. De gemiddelde uitgifteprijs per m² daalt bij een socialer/betaalbaarder programma, de uitgifteprijs ligt namelijk lager dan de uitgifteprijs van hoger van vrije sector kavels. Dit scheelt in 2023 tot wel 93 euro per uitgeefbare meter (€239,- sociaal huur versus €332,- vrije sector).

Indien de Woonvisie vertaald moet worden in de drie plannen De Beekse Akkers, D'n Hoge Suute en Kerkakkers (cluster Beek), bedraagt het directe geraamde financiële effect (volgens de externe onderzoekers in de Monte Carlo risicoanalyse) € 2,3 mln. op de grondexploitaties. Dit bedrag kan mogelijk nog hoger uitvallen omdat nog niet het effect van vertraging, de inflatieontwikkeling en extra benodigde plankosten is opgenomen. Ook is ten aanzien van waterberging/parkeren/inritten is niet bekeken of het in de praktijk mogelijk is. Dat is nu haast ook onmogelijk gezien de personeelstekorten. Zijn meer sociale huur en sociale koopwoningen wenselijk in plannen, dan zal vanaf het eerste moment met de planopzet hiermee rekeningen moeten worden gehouden. Gaandeweg veranderen van planopzet kent bij gebiedsontwikkeling vergaande gevolgen. Zo is bij Baverdestraat ingezet op levensloopbestendig en wordt bij Pater Becanusstraat in de risico's al rekening gehouden met de komst van 100% sociale woningbouw. Bij elk nieuw en actueel gemeentelijk plan wordt bekeken wat mogelijk en haalbaar is in het programma.

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd de Woonvisie niet te implementeren op bestaande grondexploitaties. Voor nieuwe projecten wordt onderzocht hoe de Woonvisie toegepast kan gaan worden.

Tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen

Grondexploitatieresultaten en correcties hebben effect op de stand van de reserve. In onderstaande tabel wordt ingegaan op dat effect.

In geel gearceerd staan de verliesvoorzieningen die uit de projecten zijn gehaald bij de correctie.

De winstnemingen die als gevolg teruggeboekt moeten worden zijn oranje gearceerd.

	Verliesvoorzieningen					Tussentijdse winst nemingen			Directe aanpassing reserve	Directe aanpassing reserve in 2022 na grondnota
	Reeds totaal getroffen verliesvoorzieningen vóór grondnota 2022 (t.b.v. afdekken verliezen) in projecten en op balans	Reeds getroffen verliesnemingen in projecten	Reeds getroffen verliesvoorziening op balans	Bijstelling totaal getroffen voorziening naar wat nodig is na van benodigd na grondnota 2022	Benodigde voorziening op balans na grondnota 2022 wordt op balans (=resultaat alle negatieve grondexploitaties)	Reeds genomen tussentijdse winstneming vóór grondnota 2022	Bijstelling tussentijdse Winstneming in 2022 door grondnota 2022	Stand tussentijds Winstnemingen na grondnota 2022	Effect is optelsom directe bijstelling verliesvoorziening en winstneming.	Voornaamste reden(en)
Bouwgrond in Exploitatie (BIE) - Resultaat komt in Reserve Grondexploitatierisico										
Baverdestraat	650.000		650.000	-5.914	644.086	-	-	-	-5.914	Resultaat op eindwaare wordt 644k negatief en is 5.914 minder dan de eerder getroffen verliesvoorziening van €650k. De verliesvoorziening wordt bijgesteld naar het verwacht resultaat.
De Beekse Akkers	639.533	639.533		-639.533		-1.896.788		-1.896.788	-639.533	Er stond in dit project een verliesvoorziening maar dat was niet correct omdat het een winstgevend project is. Deze post zorgt voor een positiever beeld van het werkelijk resultaat. Ondertussen is er ook al winst onttrokken. Voor dit project is de 639k als verliesvoorziening eruit gehaald, maar ook wordt er 639k minder tussentijds aan winst genomen. In het vervolg wordt weer via de POC methode winst genomen.
Bemmer IV	-			-		-526.437	-	-526.437	-	Geen verandering of effect op reservepositie 2022. Tussentijdse winstnemingen worden bepaald bij jaarrekening.
D'n Hoge Suute	400.000	400.000		78.739	478.739	-55.000	55.000	-	78.739	Het resultaat van dit project is in werkelijkheid 478k verliesgevend. Er was al een verliesvoorziening getroffen van €400k echter in het project waardoor het leek dat het project positiever was bij de jaarrekening 2021. Op basis daarvan werd weer onjuist €55.000 tussentijds winst genomen. Bij dit project wordt de winstneming teruggeboekt 55k en aanvullend is er sprake van een verslechterd resultaat omdat kostenstijging op realisatiekosten is doorgevoerd, en voor de komende jaren is begroot
De Klokkengieterij **NIEUW, nog niet eerder verantwoord bij de jaarrekening 2021**	152.000		152.000	54.326	206.326	-		-	54.326	Nieuw project met verliesgevend resultaat ad 206k toegevoegd. Maar bij de opening van de grondexploitatie begin 2022 is een resultaat van -€152K reeds als verliesvoorziening getroffen. Aan de grondexploitatie is een verhoogde verwachte kostenstijging doorgevoord. Ook is uitgegaan van eindjaar 2024 ipv 2023 als eindjaar en start bouwrijpmaken in 2023 ipv 2022.
Nieuwenhof 2014	752.000	752.000		-286.084	465.916	-205.185	205185	-	-286.084	Project wordt afgesloten bij de jaarrekening 2022 in 2023 met een verwacht verliesgevend eindresultaat van -€465.916. In verleden is echter een verliesvoorziening getroffen van 752K en vervolgens is 205K tussentijds winst genomen. Dat is nu gecorrigeerd. In de boekhouding is een positief resultaat op van 81k zijnde 286 minder verliesvoorziening minus 205185 terugboeken onttrokken tt winst. Een beter resultaat is minder verliesvoorziening en te verklaren door het opnemen van 50K minder kosten woonrijp maken en 25K bijdrage in kosten is ontvangen voor de speelvoorziening.
Vogelenzang	-			-		-434.636	-	-434.636	-	Geen verandering of effect. Tussentijdse winstnemingen worden bepaald bij jaarrekening.
Landbouwontwikkelingsgebied Mariahout (LOG)	409.000	379.000	30.000	-409.000		-		-	-409.000	Eerder getroffen verliesvoorzieningen ad 409K wordt teruggeboekt. Project is niet meer verliesgevend maar naar verwachting winstgevend. Prognose is afsluiten bij de jaarrekening 2022 met een verwacht winstgevend eindresultaat van 164K.
Resultaat van onderstaande complexen niet naar Reserve Grondexploitatierisico										
BIO Bakelseweg	-			-		-	-	-	-	Geen verandering of effect op reservepositie 2022. Tussentijdse winstnemingen worden bepaald bij jaarrekening.
Kerkakkers (cluster Beek)	-			-		-	-	-	-	Geen verandering of effect op reservepositie 2022. Tussentijdse winstnemingen worden bepaald bij jaarrekening.
Totaal	**3.002.533**	**2.170.533**	**832.000**	**-1.207.466**	**1.795.067**	**-3.118.046**	**260.185**	**-2.857.861**	**-1.207.466**	
			€1.795.067 is nodig als voorziening op de balans. Hiervan staat al €832.000 op de balans. Hierdoor dient aan de balans toegevoegd te worden €963.067				**Correctie reserve grondexploitatie is in totaal € 947.281 dat betreft het totaal van de twee groen gearceerde cellen (de totalen van de kolommen)**			

*1 Let op, kostenstijging is doorgevoerd maar ramingen civiel worden nog geactualiseerd. Deze zijn nog niet beschikbaar bij het totstandkomen van de Grondnota en dus nog niet verwerkt.
*2 Het resultaat van het complex BIO Bakelseweg, zover nodig voor acceptabele ruimtelijke inpassing van het plan, wordt uiteindelijk toegevoegd aan de Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied.
*3 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 bovenstaand overzicht. Gemeente Laarbeek is in dit plan 50% aandeelhouder. De huidige prognose is vooralsnog een sluitende grondexploitatie i.c.m. een bedrag aan risico's opgenomen in de Monte Carlo Analyse. Ook dit plan kent echter toegenemende realisatiekosten die druk uitoefenen op het resultaat. Tevens is een beschermde steenuil geconstateerd in een loods op het plan. Uitgangspunt is zicht op ontheffingsvergunning voor sloop van de loods i.c.m. mitigerende maatregelen in 2022. Maar als dit niet volgt of als dit vertraagd zal dit plan een verwacht verlies krijgen op de grondexploitatie.

Er is als gevolg van de Grondnota 2022 met correcties, een bedrag van € 1.207.466 minder aan verliesvoorziening nodig. Dit is het verschil tussen € 3.002.533 getroffen verliesvoorzieningen en de noodzakelijke verliesvoorziening van € 1.795.067. € 1.795.067 is nodig als voorziening op de balans. Hiervan staat al € 832.000 op de balans. Hierdoor dient aan de balans toegevoegd te worden € 963.067.

De bijstelling van de tussentijdse winstneming dienen mede als gevolg van de correctie op verliesvoorzieningen bijgesteld te worden met € 260.185 en op de balans moet de reserve gemuteerd worden met € -1.207.466. Per saldo een correctie op de reserve grondexploitatie van € 947.281. Dit bedrag is de correctie op de Reserve Grondexploitatie waarbij de te veel genomen winst gecorrigeerd wordt en de correctie van de verliesvoorziening die uit de grondexploitaties wordt gehaald en dus wordt toegevoegd aan de balans.

Hierbij is nog niet meegeteld dat ook bij afsluiting het Landbouwontwikkelingsgebied Mariahout bij de Jaarrekening 2022, specifiek door de wijzigingen in voorliggende nota, er aanvullend ook nog een verwacht eindresultaat van zo'n 164K ten goede komt aan de Reserve Grondexploitatie. Dit is nog een prognose en dient omdat het een verwacht positief eindresultaat is, pas bij de Jaarrekening 2022 te worden verwerkt. Dat gebeurt dan op basis van werkelijk eindresultaat.

Gronduitgifte, prijzen & indexering

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. Daarnaast moet de grondprijs de kostenontwikkeling van bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken afdekken. Prijzen voor grond- weg en waterbouw zijn afgelopen jaren gestegen, alleen al om deze reden is het noodzakelijk dat grondprijzen worden geïndexeerd.

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.

Grondprijs woningbouw 2023

Voorgesteld wordt een grondprijs voor 2023 voor woningbouw die uitgaat van 8% indexering, uitgezonderd de grondprijs voor de sociale koopsector. 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 wordt de grondprijzen voor woningbouw voor 2023:

<u>Woningbouw grondgebonden CPO en zelfbouw</u>	
• In de vrije sector	€ 332 per m² excl. BTW; (= +25 euro)
• In het sociale koopsegment	€ 252 per m² excl. BTW; (= + 0 euro)
• In de sociale huursector (max. 125m²)	€ 239 per m² excl. BTW. (= + 17 euro)
<u>Woningbouw projectbouw, gestapeld en overig</u>	Taxatie/bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m² / of m² bvo.

<u>Parkeerkosten</u>

Bij alle grondprijzen voor uitgifte hoort dat de afnemer de "parkeernorm op eigen terrein", ofwel de parkeernorm exclusief de norm voor bezoekersparkeren, zelf moet borgen en bekostigen. Als de parkeernorm niet op uitgeefbaar terrein opgelost wordt c.q. kan worden, wordt bekeken of de oplossing voor parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd kan worden. Het uitgangspunt voor gemeente Laarbeek is dan; al worden de parkeerplaatsen openbaar en/of gesitueerd op openbaar gebied, er worden kosten voor parkeren (bestaande uit toerekenbare grondkosten en realisatiekosten) in rekening gebracht. Hiermee dient de toekomstig eigenaar, ontwikkelaar, woningcorporatie of CPO-groep rekening te houden.

Ondanks de recente ontwikkelingen is er in gemeente Laarbeek ruimte voor verhoging en daarmee sprake van een sterke opbrengststijging van dergelijke kavels op landelijk niveau en ook in Laarbeek. Ook is de tendens in grondprijzen in omliggende gemeenten, ontwikkelingen van woningbouwprijzen en bouwsommen van aannemers meegenomen. Er is dus gekeken naar de laatste ontwikkelingen, verwachte afzetbaarheid, markconformiteit maar ook dat de sterke

kostprijsontwikkeling van civiele werken (raming is 9% voor 2022) wordt bijgehouden. Bovendien wordt daarmee ruimte gecreëerd voor de voorgestelde grondprijs in de sociale koop- en huursector. Om hiermee de sociale sector zo goedkoop mogelijk te houden.

Indexatie opbrengsten

In de grondexploitaties wordt na verwerking van de grondprijzen van 2023, rekening gehouden met 0% stijging per jaar. Geprognotiseerde opbrengsten houden daarbij rekening met opties waarmee een prijsafspraak kortstondig wordt vastgelegd.

Grondprijs bedrijventerrein 2023

Op basis van vraag en aanbod en extern advies wordt de grondprijs voor bedrijventerrein Bemmer IV verhoogd. De grondprijs voor bedrijfsgrond voor 2023 bedraagt:

- Zichtzone € 195 per m² excl. BTW; = + 10 euro
- Overige zones € 170 per m² excl. BTW; = + 10 euro

In het najaar 2022 is extern advies gevraagd om zeker te zijn van marktconforme grondprijzen. In dat advies werd aangegeven dat er ruimte is om de grondprijzen na 2022 door te laten groeien.

Indexatie kosten

Er wordt in de prognoses vooralsnog niet uitgegaan dat grondprijzen in 2024 hoger liggen. Dit moet nog maar blijken want de tijd laat zich moeilijk voorspellen. Hiermee wordt ook voorkomen dat er in de grondexploitatie te veel wordt uitgegaan van opbrengsten door opbrengstenstijging. Daarnaast houden de geprognotiseerde opbrengsten rekening met leveringen in het jaar erop op basis van een overeengekomen grondprijs van het jaar ervoor. Dit omdat met een optie een prijsafspraak kortstondig kan worden vastgelegd.

Kredieten bouw- en woonrijp maken

Kredieten worden beschikbaar gesteld op basis van de jaarschijven van de grondexploitaties met de mogelijkheid voorbereiding en werken eerder uit te voeren als dit naar verwachting geen kostenverhogend effect heeft (besluit Grondnota 2020).

Op basis van de lopende grondexploitaties heeft de jaarschijf 2022 € 1.039.674 aan te verwachten kosten zoals kan worden afgeleid uit de het kosten en opbrengstenoverzicht van de totale portefeuille.

Tabel: Totaal prognose kosten in euro's bouw- en woonrijpmaken incl. kostenstijgingen

	2022	2023	2024	2025	2026
Kosten bouwrijp maken	**1.039.674**	**2.444.853**	**2.925.417**	**1.197.495**	**409.589**

Grondexploitaties strekken zich uit over een lange termijn en de opgenomen fasering kan daarmee op onderdelen afwijken van de werkelijkheid. Er moet bij realisatie van vooral bouw- en woonrijpmaken ingespeeld kunnen worden op de daadwerkelijke situatie, het tempo binnen projecten en soms kan "werk met werk" worden gemaakt.

Gezien de lage rente in combinatie met de stijging van realisatiekosten is het daarbij de laatste jaren prijsgunstig werken naar voor te halen of samen te voegen in een ander jaar. Het is van belang te sturen op het behalen van een optimaal eindresultaat.

Het naar voren halen van werken en voorbereidingen gebeurt niet als hierdoor overschrijding van de betreffende post binnen de grondexploitatie verwacht wordt. Grote mutaties worden bij de Jaarrekening of de Grondnota voorgesteld en verantwoord, dit blijft hetzelfde.