Grondnota 2023









Laarbeek
Oktober 2023

Inhoud

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 **9**
Kostenstijging 9
Opbrengstenstijging 9
Rekenrente 9
Grondprijzen **9**
Grondprijzen 2024 10
Grondexploitatieportefeuille **11**
Totaalresultaat 11
Verschillenanalyse grondexploitaties 12
Risico's, reserves en voorzieningen **13**
Monte Carlo risicoanalyse 13
Reserve grondexploitatierisico 13

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 2023 met aanpassingen ten opzichte van de Jaarrekening 2022. Op pagina 11 wordt uitgebreider ingegaan op deze verschillen alsmede ook in de Managementrapportage grondexploitaties Grondnota 2023, 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.

Grondprijs woningbouw per 1 januari 2024
Voorgesteld wordt om de volgende grondprijzen vast te stellen:

Uitgiftecategorie	**Grondprijs per m² (excl. btw)**	**Mutatie**
Vrije sector	€ 370	+ € 38
Betaalbare koopsector	€ 300	N.v.t.
Sociale koopsector	€ 239	- € 13
Sociale huursector	€ 239	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 195	Géén
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 170	Géén
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 2024
Voorgesteld wordt om de volgende parameters te hanteren in de grondexploitaties:

Parameter	**2023**	**2024-2025**	**2026 e.v.**
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	3%	4%	2%
Planontwikkelings- en overige kosten	9%	4%	2%

Voor het indexeren van de begrote ramingen van prijspeil 1 juli 2023 naar 1 juli 2024 wordt gerekend met de volgende indices:

- Kosten voor grond-, weg- en waterbouw: 3%;
- Planontwikkelings- en overige kosten: 9%.

Ontwikkeling totaalresultaat grondexploitaties door de Grondnota

Het totaalresultaat van de begroting grondexploitaties was bij de Jaarrekening 2022 € -4.150.801 positief en wordt bij de voorliggende Grondnota 2023 € -4.672.597 positief op eindwaarde (wanneer het project naar verwachting is afgerond). Op totaalniveau is er een verbetering van het resultaat van € -521.796 op eindwaarde. Dit bedrag is exclusief de tussentijdse winstnemingen. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de kostenstijgingsparameters gunstiger uitvallen. Daarnaast is de grondprijs voor vrije sector woningbouw verhoogt, wat leidt tot een stijging van de grondopbrengsten in enkele projecten.

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. € 2,6 mln. vereist om met 90% zekerheidsmarge de risico's af te dekken.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico

	Saldo per 31 december		
Bedragen x €1.000	**2024**	**2023**	**2022**
Reserve grondprijsexploitatierisico	8.044	6.731	4.894

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 2022. Daarnaast is er via de resultaatbestemming van de Jaarrekening 2022 € 1 miljoen gestort in deze Reserve. Dit bedrag is bedoeld om de extra risico's ten opzichte van de Monte Carlo Analyse 2022 voor de strategische gronden en verslechterde resultaten binnen de lopende exploitaties op te vangen.
In het saldo is er 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 2023 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.

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 Vpb afgedragen. Een werkelijke afdracht wordt bij de aangifte bepaald en vervolgens in de Jaarrekening verwerkt. Op basis van de huidige en toekomstige projectenportefeuille worden op totaalniveau geen significante winsten verwacht. Hierdoor zijn wij geen ondernemer in het kader van de vennootschapsbelasting en niet Vpb-plichtig voor de grondexploitaties. Definitieve afspraken met de belastingdienst hieromtrent moeten nog volgen.

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 gemeenten 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.
Op dit moment zijn de gesprekken met de Belastingdienst nog gaande en is er nog geen definitieve uitspraak.

Beleidskader Wonen 2023 – een visie op wonen in Laarbeek
De Woonvisie wordt in het najaar van 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De beoogde woningbouwprogrammering in nieuwbouwplannen is nog niet van toepassing op de lopende grondexploitaties waarover in de Grondnota 2023 wordt gerapporteerd. Voor plannen in voorbereiding wordt al rekening gehouden met de programmering uit de Woonvisie:

Segmenten	**Categorieën**	**Prijsgrenzen 2023**[1]
Sociaal (30%)	Sociale koop, goedkope huur, betaalbare huur, sociale huur	Koop tot € 220.000,- V.O.N. Huur tot € 808,06
Betaalbaar (37%)	Lage, midden en hoge middeldure koop, lage en hoge middenhuur	Koop tussen € 220.000,- en € 355.000,- V.O.N. Huur tussen € 808,06 en € 1.000,-
Vrij (33%)	Dure koop, dure huur	Koop vanaf € 355.000,- V.O.N. Huur vanaf € 1.000,-

[1] Er wordt aansluiting gezocht bij de prijsgrenzen die jaarlijks door de MRE in de Regionale Begrippenlijst Wonen wordt vastgesteld

Marktontwikkelingen

Woningprijsontwikkeling

De woningprijzen zijn in 2022 en het begin van 2023 gedaald als gevolg van de hoge inflatie en rentestand. Nu de rentestanden medio 2023 zijn gestabiliseerd en lonen (gedeeltelijk) zijn gecorrigeerd voor inflatie, vertoont de woningmarkt voorzichtige tekenen van herstel. De verwachting is dat de woningmarkt iets eerder gaat stabiliseren dan aanvankelijk werd verwacht. In 2023 zullen de woningprijzen op jaarbasis naar verwachting met 3,5% dalen. Voor 2024 wordt verwacht dat de woningprijzen weer licht zullen stijgen, met gemiddeld 2,4%[2].

Woningbouwkosten

Na forse stijgingen van de bouwkosten in 2021 en 2022 is deze prijsstijging sinds begin dit jaar aan het afvlakken. Dit kan enerzijds worden verklaard doordat belemmeringen in de productieketens van diverse bouwmaterialen niet langer aan de orde zijn. Een andere oorzaak is de teruglopende bouwproductie. Landelijk gezien vallen relatief veel projecten stil of worden uitgesteld vanwege de hoge rentestanden en teruggelopen opbrengstpotentie. Daarnaast zorgt het grote personeelstekort in de bouw, met stijgingen van de cao-lonen tot gevolg, voor een (beperkte) stijging van de bouwkosten. De verwachting is dat de bouwkosten ook de komende jaren zullen stijgen, maar op een lager niveau dan de afgelopen jaren.

Kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW-kosten)[3]

De ontwikkeling van de GWW-kosten is vergelijkbaar met de bouwkostenontwikkeling. De GWW-kosten zijn in 2023 vergeleken met voorgaande jaren minder hard gestegen. De verwachting is dat de GWW-kosten, weliswaar op een hoog niveau, stabiliseren nu de energieprijzen wat meer tot rust zijn gekomen. Ook zijn er uitdagingen voor de opdrachtenportefeuilles in de infrasector. Grote projecten komen vanwege het stikstofdossier, kostenstijgingen en hoge financieringskosten maar moeilijk van de grond. Daarnaast blijft ook de infrasector kampen met een personeelstekort. Ook voor de GWW-kosten wordt een gematigde stijging verwacht.

Planontwikkelingskosten

Sinds 2022 ligt de inflatie (CPI) boven het streefgemiddelde van 2% op jaarbasis. Door deze hoge inflatie stellen vakbonden hogere looneisen bij de cao-onderhandelingen, ter compensatie van de verloren koopkracht. Per 1 januari 2023 is de gemiddelde loonsverhoging in de gemeente CAO circa 9%. Ook dit jaar zetten de vakbonden in op een loonsverhoging van tussen de 5 en 14%[4]. Voor de plankostenstijgingsparameter houden we het midden van de bandbreedte aan (9%).

Stikstofbeleid

Noord-Brabant telt 21 Natura 2000-gebieden, waarvan de provincie er voor 15 hoofdverantwoordelijk is en verplicht om de kwaliteit te monitoren. Sinds de laatste meting in 2015 is de kwaliteit van deze gebieden verslechterd. Als gevolg hiervan geeft de provincie voorlopig geen

[2] Rabobank. Huizenprijzen stabiliseren eerder dan verwacht, voor 2024 prijsstijging voorzien.
[3] Kosten voor aanleg van infrastructuur en openbare ruimte.
[4] NOS. Vakbond FNV wil 'inflatieachterstand inhalen': looneis tot 14 procent.

vergunning uit aan projecten die leiden tot extra stikstofuitstoot op deze natuurgebieden[5]. De stikstofgrens wordt vaak overschreden bij projecten vanaf 100 woningen, in de buurt van Natura 2000-gebieden. Het probleem bij grote projecten is vaak de benodigde infrastructuur verbindingen die aangelegd moeten worden voor de extra vervoersbeweging[6]. Het aangescherpte stikstofbeleid kan de vergunningverlening van bouwprojecten in Laarbeek gaan vertragen.

[5] Omroep Brabant. Stop vergunningen nu natuur in Brabant nog verder is verslechterd.
[6] Vastgoed Business School. Bouwstop in Noord-Brabant treft woning- en wegenbouw: gevolgen en zorgen.

Parameters

Kostenstijging

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

Parameter	2023	2024-2025	2026 e.v.
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	3%	4%	2%
Planontwikkelings- en overige kosten	9%	4%	2%

Voor het indexeren van de begrote ramingen van prijspeil 1 juli 2023 naar 1 juli 2024 wordt gerekend met de volgende indices:

- Kosten voor grond-, weg- en waterbouw: 3%;
- Planontwikkelings- en overige kosten: 9%.

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. De rekenrente wordt voor de komende jaren op de volgende percentages vastgesteld:

Parameter	2023	2024	2025	2026	2027
Rekenrente	0,44%	0,46%	0,50%	0,55%	0,60%

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 2024

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 woningbouw voor 2024:

Uitgiftecategorie	**Grondprijs per m² (excl. btw)**[7]	**Mutatie**
Vrije sector	€ 370	+ € 38
Betaalbare koopsector[8]	€ 300	N.v.t.
Sociale koopsector	€ 239	- € 13
Sociale huursector	€ 239	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 195	Géén
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 170	Géén
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 stijging op de uitgifteprijs van kavels in de vrije sector bedraagt 11%. Deze verhoging is groter dan eerdere jaren. Uit extern onderzoek naar grondprijzen in omliggende gemeenten blijkt dat de gemiddelde grondprijs voor vrije sector kavels €370 per m^2 bedraagt. Het streven naar marktconformiteit geeft aanleiding voor deze prijsverhoging. Voor de andere categorieën geldt dat de grondprijzen zijn bevroren ten opzichte van de vorige Grondnota.

Met ingang van 2024 hanteren we een gelijke grondprijs voor sociale huur en sociale koopwoningen. In d'n Hoge Suute is gebleken dat het realiseren van woningen in het sociale koopsegment (tot € 255.000 V.O.N.) nog mogelijk is. In vergelijking met omliggende gemeenten ligt de grondprijs van sociale koopwoningen aan de hoge kant. Dit geeft aanleiding tot een verlaging van deze grondprijs, waardoor tevens aansluit kan worden gezocht bij de grondprijs die geldt voor sociale huurwoningen. Door het verlagen van de grondprijs voor sociale koopwoningen is beoogd het realiseren van deze woningtypen te stimuleren, met als doel mensen met alle economische achtergronden in Laarbeek te kunnen huisvesten. Om deze zelfde reden is de nieuwe categorie 'betaalbare koop' toegevoegd. Hierin vallen huizen met een V.O.N. prijs tussen €255.000 en €355.000.

[7] Bij alle grondprijzen voor uitgifte geldt dat de afnemer de parkeerplaatsen (met uitzondering van de bezoekersparkeerplaatsen) op eigen terrein en voor eigen rekening realiseert. Als de parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, maar enkel in het openbaar gebied, verhaalt de gemeente deze kosten op de afnemer.

[8] In het najaar van 2023 wordt het nieuwe Beleidskader Wonen vastgesteld, hierin worden kaders gesteld voor de na te streven woningbouwprogrammering in nieuwbouwplannen. Bij het vaststellen van onze grondprijzen wordt aansluiting gezocht bij de woningbouwcategorieën uit het Beleidskader Wonen. Dit leidt tot een nieuwe categorie: het betaalbare koopsegment. In het betaalbare koopsegment geldt een grondprijs van €300 per m^2.

Grondexploitatieportefeuille

Totaalresultaat

Het totaalresultaat van de begroting grondexploitaties was bij de Jaarrekening 2022 € -4.150.801 positief en wordt bij de voorliggende Grondnota 2023 € -4.672.597 positief op eindwaarde (wanneer het project naar verwachting is afgerond). Op totaalniveau is er een verbetering van het resultaat van € -521.796 op eindwaarde. Dit bedrag is exclusief de tussentijdse winstnemingen. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de kostenstijgingsparameters gunstiger uitvallen. Daarnaast is de grondprijs voor vrije sector woningbouw verhoogt, wat leidt tot een stijging van de grondopbrengsten in enkele projecten.

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 2022 (voorjaar 2023)			Grondnota 2023 (najaar 2023)			Verschil		Toelichting
		Resultaat eindwaarde na tussentijdse winstnemingen	Totaal resultaat eindwaarde zonder tussentijdse winstneminge	Prognose Eindjaar	Resultaat Eindwaarde na (tussentijdse) winstneminge n	Totaal resultaat eindwaarde zonder (tussentijdse) winstneminge	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	632.401	632.401	**2026**	617.008	617.800	**2027**	-15.393	-14.601	Kosten licht gestegen door indexatie en meerwerk civiel. 1 jaar planvertraging. Parameters kostenstijging gunstiger dan eerdere prognose waardoor algehele resultaat verbeterd.
*** 1**	**De Beekse Akkers**	-394.450	-1.685.104	**2026**	-457.578	-1.748.323	**2026**	-63.128	-63.219	Kosten licht gestegen door indexatie. Parameters kostenstijging gunstiger dan eerdere prognose waardoor algehele resultaat verbeterd.
	Bemmer IV	-780.390	-1.494.923	**2025**	-937.322	-1.651.856	**2026**	-156.932	-156.933	Kosten licht gestegen door indexatie. 1 jaar planvertraging. Parameters kostenstijging gunstiger dan eerdere prognose waardoor algehele resultaat verbeterd.
	D'n Hoge Suute	479.317	479.317	**2026**	400.008	400.008	**2027**	-79.309	-79.309	Meerkosten opgenomen vanwege vordering planvorming en actualisatie van bijbehorende kostenraming. Daarnaast minder opbrengsten door wijziging programma. Effect wordt gedempt door gunstiger uitvallen van parameters en verhoging grondprijs vrije sector woningbouw.
	De Klokkengieterij	545.862	545.862	**2025**	538.354	538.354	**2027**	-7.508	-7.508	Kosten licht gestegen door indexatie. 2 jaar planvertraging. Parameters kostenstijging gunstiger dan eerdere prognose waardoor algehele resultaat verbeterd.
	Vogelenzang	0	-733.297	**2023**	0	-732.244	**2023**	-	1.053	
Resultaat van onderstaande complexen niet naar Reserve Grondexploitatierisico										
*** 2**	**BIO Bakelseweg**	-757.205	-889.911	**2024**	-768.674	-901.381	**2025**	-11.469	-11.470	Kosten licht gestegen door indexatie. 1 jaar planvertraging. Parameters kostenstijging gunstiger dan eerdere prognose waardoor algehele resultaat verbeterd.
*** 3**	**Kerkakkers (voorzieningencluster Beek)**	-1.005.146	-1.005.146	**2025**	-1.194.955	-1.194.955	**2026**	-189.809	-189.809	Kosten licht gestegen door indexatie. 1 jaar planvertraging, meerwerk BRM blok II. Parameters kostenstijging gunstiger dan eerdere prognose waardoor algehele resultaat verbeterd.
	Totaal	**-1.279.611**	**-4.150.801**		**-1.803.159**	**-4.672.597**		**-523.548**	**-521.796**	

*1 Let op, kostenstijging is doorgevoerd maar ramingen civiel worden nog geactualiseerd. Deze zijn nog niet beschikbaar bij het totstandkomen van de jaarrekening 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 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. Vanwege het aantreffen van een beschermde steenuil in een nog te slopen loods in het plangebied heeft het project vertraging opgelopen. Inmiddels is de ontheffingsvergunning voor de sloop van de loods onherroepelijk. De financiële consequenties van de vertraging worden op dit moment inzichtelijk gemaakt.

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. 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

Met de vaststelling van de Grondnota 2020 is een plafond voor de hoogte van de Reserve Grondexploitatierisico ingevoerd. Dit plafond bedraagt de gekwantificeerde risico's in de Monte Carlo-analyse vermeerderd met een gefixeerd bedrag van € 2 miljoen. Dit plafond is voldoende om tegenvallers af te kunnen dekken, een doeltreffend grondbedrijf te kunnen voeren passend bij de doelstelling van het grondbeleid en toekomstig verschuldigde Vennootschapsbelasting te kunnen voldoen.

Met het instellen van het plafond is per 31 december 2022 een Reserve Grondexploitatierisico van maximaal € 4,6 miljoen benodigd (€ 2,6 miljoen vanuit Monte Carlo-analyse vermeerderd met € 2 miljoen buffer).

Ontwikkeling Reserve Grondexploitatierisico

	Saldo per 31 december		
Bedragen x €1.000	**2024**	**2023**	**2022**
Reserve grondprijsexploitatierisico	8.044	6.731	4.894

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 2022. Daarnaast is er via de resultaatbestemming van de Jaarrekening 2022 € 1 miljoen gestort in deze Reserve. Dit bedrag is bedoeld om de extra risico's ten opzichte van de Monte Carlo Analyse 2022 voor de strategische gronden en verslechterde resultaten binnen de lopende exploitaties op te vangen.

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 2023 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.