

Grondnota 2020



*Laarbeek
November 2020*

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	3
Algemene toelichting grondexploitaties	5
BBV-regelgeving	5
Tussentijds winstnemen	5
Vennootschapsbelasting (Vbp)	5
Financiële resultaten	6
Totaalresultaat	6
Vergelijk exploitatieresultaten	6
Indexering kosten	7
Rekenrente	7
Fasering en eindjaren	8
Boekwaarde(ontwikkeling	8
Risico's, reserves en voorzieningen	10
Monte Carlo Analyse	10
Reserve Grondexploitaties	10
Gronduitgifte, prijzen & indexering	12
Woningbouw	12
Grondprijzen 2021	12
Indexatie	12
Uitzondering BIO kavels Bakelseweg	12
Bedrijvigheid	13
Grondprijzen 2021	13
Indexatie	13
Uitgifte in erfpacht	13
Kredieten bouw- en woonrijp maken	14

Samenvatting

Gewijzigde opzet

De Grondnota is op diverse punten bijgesteld om korter en beter tot de kern te komen. Zo is dit jaar gekozen om een uitgebreide samenvatting toe te voegen. Een opzet waarbij vooral de afwijkingen en keuzes helder worden toegelicht en minder technische vragen ontstaan. Een opzet waarbij een grondexploitatie niet meer afzonderlijk toegevoegd wordt maar informatie op portefeuille-niveau wordt gegeven. Als raadsleden de afzonderlijke grondexploitaties willen inzien dan bestaan hiertoe mogelijkheden, ook technische (inhoudelijke) vragen kunnen altijd worden gesteld.

Twee prognoses per jaar

Twee keer per jaar wordt een actuele prognose gemaakt van de lopende grondexploitaties. In het voorjaar en bij de jaarrekening en in het najaar bij de begroting d.m.v. de Grondnota. Voor u ligt de Grondnota 2020 met aanpassingen t.o.v. de jaarrekening 2019 (opgesteld in 2020). Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen vastgesteld.

Vaststellen grondprijs woningbouw

Voorgesteld wordt een grondprijs voor 2021 voor woningbouw die uitgaat van de voorziene 2% indexering. Hiermee wordt de prijs voor woningbouw voor 2021:

- In de vrije sector € 295 per m² excl. BTW; = +6 euro
- In het sociale koopsegment € 252 per m² excl. BTW; = +5 euro
- In de huursector boven huursubsidiiegrens € 252 per m² excl. BTW; = +5 euro
- In de huursector in de sociale huursector € 222 per m² excl. BTW. = +5 euro

Hiermee blijven de geprognostiseerde resultaten overeind want dit was ook zo voorzien in de vastgestelde grondexploitatie bij de jaarrekening. 2% voor indexatie wordt als passend en reëel gezien voor het bijhouden van de kostprijsontwikkeling van grond, de ontwikkeling van de woningbouwprijzen en bouwsommen van aannemers.

Vaststellen grondprijs Bemmer IV

Op basis van vraag en aanbod, extern advies en onafhankelijke taxatie de grondprijs voor bedrijfsground bij Bemmer IV bij te stellen en te verdelen naar twee categorieën.

- Zichtzone € 175 per m² excl. BTW; = + 3 euro
- Overige zones € 152 per m² excl. BTW; = + 0 - 16 euro

Dit ook t.b.v. duidelijkheid bij uitgifte van gronden. Qua grondprijs worden eerdere zones "goed gelegen en normaal gelegen" samengevoegd. Goed gelegen was in 2020 €152,- per m², "normaal gelegen" was € 136,- per m² en wordt met € 16,- verhoogd.

Toevoegen nieuwe grondexploitatie BIO Bakelseweg

In de voorliggende grondnota wordt voorgesteld in te stemmen met (het toevoegen van) de grondexploitatie BIO Bakelseweg in Aarle-Rixtel. Het betreft 4 reeds bestemde woonkavels in het buitengebied met een beoogd resultaat van € 0,58 mln. (NCW 2020). Verkoop geschiedt door makelaar o.b.v. getaxeerde kavelprijzen vanwege de omvang en specifieke aard. Conform de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) het beoogd positief resultaat naar de reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied te laten vloeien.

Ontwikkeling totaalresultaat

Bij voorliggende begroting is sprake van een financieel verbeterd totaalresultaat van € 0,49 mln. ten opzichte van de jaarrekening 2019 (opgesteld in 2020). Het totaalresultaat van grondexploitaties was € 4,0 mln. en wordt €4,31 mln. per 1-1-2020 (NCW). Omdat de tussentijdse winstneming van € 184.000 dit jaar het resultaat verlaagd komt het verschil uit op € 0,31 mln.

Omvang risico's

Om de risico's behorend bij de grondexploitaties & strategische grond te kwantificeren is in juli 2020 een Monte Carlo analyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Het gaat hier om de plannen De Beekse Akkers, D'n Hoge Sute, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. Nieuw in de rapportage is het meenemen van mogelijke financiële risico's van het in bezit hebben van strategische gronden. Na analyse blijkt er slechts één strategische locatie (Baverdestraat) financiële risico's voor de gemeente te kennen. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 2,4 mln. vereist.

Reserve Grondexploitaties

De reserve kent per 31-12-2019 een stand van ca. € 5,677 mln. In het kader van de jaarrekening 2019 is de verplichte winstneming van € 0,184 mln. aan deze reserve toegevoegd. Het saldo van de reserve grondexploitatie wordt hiermee € 5,861 en is daarmee ruimschoots voldoende om de risico's af te dekken en nieuwe plannen mogelijk te maken.

Aanbrengen plafond Reserve grondexploitaties

De Reserve Grondexploitaties hoeft niet zo hoog te zijn als de actuele stand. Daarom wordt gemeenteraad gevraagd in te stemmen met een plafond Reserve Grondexploitaties zijnde de gekwantificeerde risico's in de Monte Carlo Analyse vermeerderd met een gefixeerd bedrag van € 2 mln. Hiermee wordt betocht voldoende tegenvallers te kunnen afdekken en een doeltreffend grondbedrijf te kunnen voeren passend bij de doelstellingen van het grondbeleid.

Op dit moment bedraagt de reserve € 5,86 mln. en de gekwantificeerde risico's bedragen € 2,4 mln. Dit betekent dat er € 4,4 mln. in de Reserve Grondexploitaties zou moeten blijven en op dit moment een bedrag van € 1,46 mln. kan vrijvallen.

Jaarlijks worden bij de jaarrekening de verplichte winstnemingen en eventuele verliesvoorzieningen bepaald op basis van jaarresultaten. Bij jaarrekening 2020 zal voor het eerst een nader te bepalen bedrag van de Reserve Grondexploitaties vrijvallen naar de Algemene Reserve.

Vpb

Omdat de gehele portefeuille gezamenlijk een positief resultaat laat zien ligt het in de lijn der verwachting dat er op een zeker moment Vennootschapsbelasting afgedragen moet worden. Een eerdere doorrekening (bij grondnota 2019) laat zien dat vanaf 2026 voor de eerste keer mogelijk een afdracht moet plaatsvinden. Dit kan wijzigen omdat de grondexploitatieportefeuille wijzigt.

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 doelstellingen (vernieuwing), economische doelstellingen, huisvesting en sociale doelstellingen. In de meeste gevallen volgt ze een grondexploitatieproces waaronder de planontwikkeling, de planologische wijzigingen, het bouw- en woonrijpmaken en het verkopen van bouwrijpe kavels. De opstellen 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 "Bouwgrond in exploitatie". 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 geprognostiseerde verkoopwaarde die gelijk is aan de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen, taxaties, inschrijvingen of afwijkende grondprijzen die de gemeente is overeengekomen en door gemeenteraad zijn geacordeerd. 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 accountant verplicht tussentijds het positieve resultaat aan grondexploitaties te onttrekken. Dit op basis van het realisatiebeginsel (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 nog dus nog niet vergaand te zijn afgerond en winstneming kan jaarlijks volgen. Het is van belang om reëel te begroten en te verwachten resultaten dus ook waar te (kunnen) maken.

Op basis van de POC-methode is de verplichte winstneming over 2019 bepaald. Een bedrag van € 184.000,- is in 2020 toegevoegd aan de Reserve Grondexploitaties.

Vennootschapsbelasting (Vbp)

Omdat de gehele portefeuille gezamenlijk een positief resultaat laat zien ligt het in de lijn der verwachting dat er op een zeker moment Vennootschapsbelasting afgedragen moet worden. Uit eerdere doorrekeningen (zoals aangegeven bij de Grondnota 2019) zou dit ook al blijken. Het jaar 2026 zou het eerste moment kunnen zijn. Echter telkens bij een aangifte volgt er duidelijkheid.

Aangezien Vpb belasting wordt bepaald op portefeuilleniveau kan het de komende jaren belastingtechnisch interessant zijn op een tactisch moment herstructureringsprojecten die zonder kapitaalinjectie niet van de grond komen, te gaan toevoegen aan de portefeuille.

Financiële resultaten

Totaalresultaat

Het verwacht financieel totaalresultaat van de lopende grondexploitaties per 2021 neemt toe met circa € 0,49 miljoen ten opzichte van de jaarrekening. Een deel van de verwachte winsten is al genomen, een resterend winstgevend resultaat wordt verwacht van € 4,3 miljoen (netto contant op 1-1-2020).

Vergelijk exploitatieresultaten

In tabel 1 is vergelijk exploitatieresultaten van grondnota 2020 versus de begroting bij de Jaarrekening 2019 toegevoegd. Het geeft een resultaat weer na tussentijdse winstnemingen o.b.v. de resultaten van de jaarrekening (geboekt in 2020).

Tabel 1. Vergelijk exploitatieresultaten

	Jaarrek. '19 o.b.v. 0,73% per 2021		Begroting '20 Grondnota (o.b.v. 0,6% per 2021)				
Bouwgrond in Exploitatie	Resultaat Netto contante waarde per 1-1-2020	Verplichte tussentijdse winstneming of correctie op basis jaarrekening 2020	Resultaat Netto contante waarde per 1-1-2020	Verschil Netto contante waarde t.o.v jaarrek (excl. Winstneming) in 202	Eindwaarde in diverse jaren	Verwacht eindjaar	Voornaamste reden
Resultaat ten laste van grondbedrijf							
Laarsche Velden	-63.456	8.000	-56.498	-1.042	-58.784	2021	
Nieuwenhof 2014	-138.897	112.000	-8.155	18.742	-8.655	2022	Minder revenuen door verlaagde rekenrente
De Beekse Akkers	-851.962	79.000	-713.410	59.552	-819.529	2026	Vervallen aankoop 42k, kostenstijging, opnemen verplichting keerwand & erfafscheiding
D'n Hoge Suute	-8.112	-72.000	-34.340	45.772	-39.448	2026	Vervallen opbrengstenstijging & kostenstijging
Vogelenzang	-641.135		-645.259	-4.124	-684.791	2022	
Bemmer IV	-601.391		-957.078	-355.687	-1.143.859	2028	Grondprijs / waterberging
Landbouwontwikkelingsgebied	70.958		69.102	-1.856	71.897	2021	
Herontwikkeling P. van Thielplein	-126		-289	-163	-301	2021	
Resultaat niet ten laste van grondbedrijf							
Kerkakkers (Beek)	-1.602.544		-1.274.637	327.907	-1.407.378	2024	Correctie op raming bhm/wrm
De Nieuwe Hees (Donk) (2020 afsluiten	-163.789	57.000	-109.726	-2.937	-111.927	2020	
BIO Bakelseweg (NIEUW)	0		-578.937	-578.937	-626.660	2023	Nieuw project
Totaal	-4.000.454	184.000	-4.309.228	-492.773	-4.829.434		

Het project BIO Bakelseweg (Aarle-Rixtel) is toegevoegd, het resultaat hiervan wordt toegevoegd aan de de Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied. Het resultaat van de inbreidingslocaties De nieuwe Hees (Donk) en Kerkakkers (Beek) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve. De Hoge Regt staat buiten de boekhouding van het grondbedrijf en is daarom niet opgenomen. Gemeente is in dit plan 50% aandeelhouder binnen een PPS.

Het eindresultaat/eindwaarde is € 4,8 mln. Omdat plannen onderling in verschillende jaren afsluiten wordt al het resultaat gerekend naar een vast moment. Dit heet netto contant maken. Dit gebeurt bij de exploitaties tegen 2% conform de BBV regelgeving. Als dit wordt gedaan leidt dit tot een resultaat van € 4,3 mln. netto contant per 1-1-2020. Bij de jaarrekening was dit bedrag €4,0 mln. netto contant per 1-1-2020. In het tabel en daarmee het resultaat is uitgegaan van de extra exploitatie die wordt voorgesteld namelijk Bio Bakelseweg te Aarle-Rixtel. Hiermee is er sprake van 11 actieve grondexploitaties. Echter het wordt voorzien dat project De Nieuwe Hees wordt afgesloten per 2020.

De belangrijkste verschillen op projectniveau worden in het tabel en hieronder toegelicht ten opzichte van de (geactualiseerde begroting bij) de jaarrekening. Uitgebreider worden verschillen per exploitatie toegelicht in exploitatieopzetten die vertrouwelijk voor de gemeenteraad ter inzage liggen. Deze zijn een vertrouwelijke bijlage bij deze Nota.

Hieronder een opsomming van de grootste mutaties en ontwikkelingen:

Grondexploitatie		Voornaamste reden	Mutatie NCW
Aarle-Rixtel	BIO Bakelseweg	Nieuwe woonlocatie in buitengebied met positief resultaat	+ € 0,58 miljoen
Beek en Donk	Bemmer IV	Te verwachten opbrengsten bijgesteld a.d.h.v. taxatiewaarden	+ € 0,36 miljoen
Beek en Donk	Kerkakkers	Correctie op te verwachten kosten bouwrijp & woonrijp maken	- € 0,33 miljoen

Er is een correctie van de geprognostiseerde kosten bouwrijp/woonrijp doorgevoerd in project Kerkakkers op basis van een raming op kengetallen om resterende blokken daadwerkelijk bouwrijp/woonrijp te kunnen maken. En er wordt rekening gehouden met een ander prijsniveau per 2021 bij Bemmer IV.

Indexering kosten

In de grondexploitaties is opgenomen een eenmalige correctie op de kosten bouwrijp/woonrijpmaken van 4% voor 2020. Dit wijkt af van de eerder opgenomen 2% voor 2020. Een indexering van 2% blijft staan voor de overige jaren (2021 tot 2028).

Bij aanbestedingen in de afgelopen periode is een duidelijke stijging van de aanneemsommen waar te nemen. Het realiseren van infraprojecten onder de begrote aanneemsom, ofwel het behalen van aanbestedingsvoordeel is geen vanzelfsprekendheid, ook is er steeds vaker sprake van nadelige aanbestedingseffecten. Hiervoor is het nodig specifiek voor jaarschijf 2020 de correctie uit te voeren, dus om werken voor het geraamde bedrag ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren.

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 recente regelgeving door de commissie BBV (Besluit Begroten Verantwoorden). De rekenrente voor 2020 is vastgesteld op 0,73% en per 2021 op 0,6%. Langjarig is een percentage van 0,6% aangehouden in de exploitaties.

Fasering en eindjaren

Bij de voorliggende begroting is de fasering op punten geactualiseerd op basis van de laatste inzichten. De aanpassing in de fasering van opbrengsten/kosten en verschuiven van eindjaren heeft op het resultaat nauwelijks invloed gehad.

Tabel 1: Beoogde eindjaren van grondexploitatie

Soort	Status	Naam	Verwachte einddatum
Woongebied	BIE	Laarsche Velden	2021
Woongebied	BIE	Nieuwenhof 2014	2022
Woongebied	BIE	BIO Bakelseweg	2023
Woongebied	BIE	Beekse Akkers	2026
Bedrijventerrein	BIE	Bemmer IV	2028
Woongebied	BIE	D'n Hoge Suute	2026
Woongebied	BIE	De Nieuwe Hees (cluster Donk)	2020
Woongebied	BIE	Vogelenzang	2022
Woongebied	BIE	Kerkakkers (cluster Beek)	2024
Woongebied	BIE	Piet van Thielplein	2020
Bedrijventerrein	BIE	Landbouw ontwikkelgebied Mariahout	2021

Exploitatie

Laarsche Velden
Nieuwenhof

Eindjaarverschillen

2021 = +1 jaar omdat waterberging nog moet worden gerealiseerd.
2022 = +1 jaar, afsluiten in 2021 is waarschijnlijk niet realistisch gezien de nog resterende werken en groeninrichting.

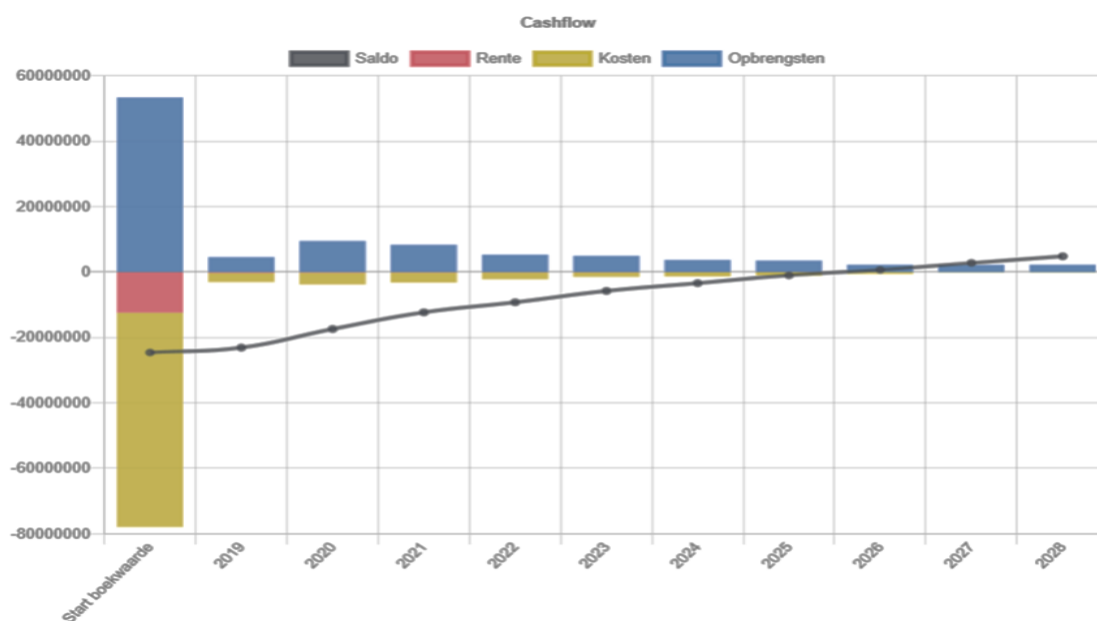
Boekwaarde(ontwikkeling)

De boekwaarde bedraagt € 23,1 miljoen per 1-1-2020 op basis van 10 projecten. Dit is een boekwaarde na de winstneming van € 184.000. De boekwaarde was lager (= positiever) geweest als er geen tussentijdse winstnemingen plaats hadden gevonden.

De toekomstige opbrengsten zorgen ervoor dat de boekwaarde wordt terugverdiend. Het jaar 2020 wordt door Laarbeek alleen al rekening gehouden met circa € 9,4 mln. aan opbrengsten. Dit is nog exclusief plan De Hoge Regt die gemeente gezamenlijk met ontwikkelaar BPD realiseert vanuit De Hoge Regt B.V. De verwachte grondopbrengsten uit kavelverkoop in 2020 doen zich hoofdzakelijk voor in Bemmer IV (€ 4,6 mln.), Beekse Akkers (€ 1,7 mln.), Vogelenzang (€ 1,2 mln) en D'n Hoge Sute (€ 1,0 mln.). Realisatie zoals de bouw van de woningen en de aanleg van het openbaar gebied volgt hierop.

Figuur 1 geeft inzicht in de ontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille tot 2028 als niet tussentijds winst wordt genomen. In dat geval wordt geprognosticeerd dat de boekwaarde circa € 17,4 mln bedraagt per 1-1-2021. Ofwel dat er in 2020 circa € 5,9 mln. euro meer opbrengsten dan kosten zijn. Telkens als bijvoorbeeld projecten worden toegevoegd of winstnemingen worden gedaan kan het beeld van de portefeuille veranderen.

Figuur 1: Cashflow grondexploitatieportefeuille grondnota 2020



De zwarte lijn geeft het verloop van de boekwaarde aan. Begin 2026 zou de gehele boekwaarde van de lopende projecten moeten zijn terugverdiend. Er volgt uiteindelijk in 2028 dan zelfs een positief te verwachten resultaat van € 4,3 mln. (netto contant gemaakt naar 1-1-2020). Echter dit houdt overzicht niet rekening met verplichte tussentijdse winstnemingen. Deze onttrekken tussentijds resultaat die de boekwaarde verlaagt. Hierdoor zal gaandeweg de jaren in dit figuur het resultaat steeds dichterbij de nullijn komen te liggen.

Het programma op basis waarop wordt geraamd is een reëel te verwachten programma in de woningmarkt en de markt voor bedrijvigheid. De huidige markt biedt ondanks onzekerheden als de gevolgen van Corona, een goed perspectief om conform begroting te realiseren.

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 Laarbeek.

Monte Carlo Analyse

Vanaf 2014 hanteert de gemeente de Monte Carlo analyse, welke uitgaat van de daadwerkelijke risico's die spelen in een project. Deze wordt om de twee jaar door een externe partij uitgevoerd en geactualiseerd om voldoende grip te blijven houden op de risico's.

Op 8 juli 2020 is het definitief rapport van de Monte Carlo analyse verschenen, opgesteld door adviesbureau Metafoor. In de analyse zijn de meest risicovolle projecten tegen het licht gehouden. Het gaat hier om de plannen De Beekse Akkers, D'n Hoge Sute, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. Nieuw in de rapportage is het meenemen van mogelijke financiële risico's van het in bezit hebben van strategische gronden. Na analyse blijkt er slechts één locatie (Baverdestraat) financiële risico's voor de gemeente te kennen. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een buffer van ca. € 2,4 mln. vereist om met een zekerheidsmarge van 90% de geïnventariseerde risico's te kunnen afdekken.

Reserve Grondexploitaties

Laarbeek kan de gekwantificeerde risico's afdekken met de buffer genaamd Reserve Grondexploitaties. Een verlies wordt genomen ten laste van deze reserve. Indien de Reserve Grondexploitaties ooit ontoereikend blijkt te zijn, wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve van Laarbeek.

De reserve kent per 31-12-2019 een stand van ca. € 5,677 mln. In het kader van de jaarrekening 2019 is de verplichte winstneming van € 0,184 mln. aan deze reserve toegevoegd.

Tabel 1: Weerstandsvermogen in 2020

	Bedrag
- Reserve grondexploitatie per 31-12-2019	5.677
- Winstneming 2019 (in 2020 geëffectueerd)	184
	5.861

Bedragen x € 1.000

Het saldo van de reserve grondexploitatie wordt hiermee € 5,861. Het is in 2020 ruimschoots voldoende om de risico's af te dekken en nieuwe plannen mogelijk te maken.

Plafond Reserve grondexploitaties

De Reserve Grondexploitaties kan lager zijn dan €5,86 mln. Gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met een plafond Reserve Grondexploitaties 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.

Op dit moment bedraagt de reserve € 5,86 mln. en de gekwantificeerde risico's bedragen € 2,4 mln. Dit betekent dat er € 4,4 mln. in de Reserve Grondexploitaties blijft en op dit moment een bedrag van € 1,46 mln. kan vrijvallen naar de Algemene Reserve. Voor het eerst zal dit geëffectueerd worden bij de jaarrekening 2020, dan zijn de (verlichte) (tussentijdse) winstnemingen en eventuele verliesvoorzieningen bekend.

Zoals aangeven is er o.b.v. de lopende grondexploitaties de komende jaren nog winst te verwachten, hetgeen betekent dit bedrag zich verder laat opbouwen tot 2028. Tot het moment dat Bemmer IV, met de langst resterende looptijd afgesloten wordt en dit plan winstgevend is.

Minimaal moet Laarbeek er voor waken de risico's af te kunnen dekken zoals gekwantificeerd in de Monte Carlo analyse. Deze bedragen € 2,4 mln. Opgemerkt kan worden dat het risicobedrag uit de Monte Carlo een momentopname betreft op basis van de huidige marktomstandigheden.

Het bedrag van € 2 mln. is benodigd binnen de Reserve Grondexploitaties voor het eventueel aanvullend kunnen afdekken van risico's, ofwel een stevig grondbedrijf. Daarnaast om alle werkzaamheden goed uit te kunnen (blijven) voeren zoals het kunnen toevoegen van nieuwe grondexploitatie, medewerking te verlenen aan facilitaire projecten en plannen zoals PPS De Hoge Regt.

Daarbij kan binnen het bedrag eventueel verschuldigde Vpb belasting betaald worden. Hiervoor wordt bij de begroting ook een bedrag van €120.000 euro gereserveerd.

De verwachting is er binnen gemeente Laarbeek meer facilitaire projecten zullen plaatsvinden en dat er voor gemeente Laarbeek minder vaak sprake zal zijn van nieuwe en winstgevende exploitaties. Zo wordt er gewerkt aan herstructureringsopgaven zoals De Heuvel in Lieshout en het vernieuwen van corporatiewoningen aan de Baverdestraat in Lieshout dat zonder kapitaalinjectie niet of moeizaam van de grond zal komen.

Buiten de kernen komt steeds minder ruimte beschikbaar en de behoefte naar herstructureringsprojecten wordt daarbij groter om leegstand of datering van zekere locaties op te lossen. Het nadeel van dergelijke complexen is dat relatief veel kosten gemaakt worden, denk daarbij aan sloopkosten, een moeizamere procedure en maatregelen om de overlast voor omwonenden te beperken.

Door eerder gemaakte afspraken met de gemeenteraad vloeit het eindresultaat van Kerkakkers & de Nieuwe Hees naar de Algemene Reserve. Ook het beoogd resultaat van het nieuwe project BIO Bakelseweg ad € 0,58 mln. vloeit uiteindelijk niet in de Reserve Grondexploitaties maar in de reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied.

Gronduitgifte, prijzen & indexering

De gemeente 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 woonrijpmaken 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.

De ontwikkelingen binnen de grondexploitatie in beschouwing genomen en is gekeken naar macro-economische indicatoren.

Woningbouw

Grondprijzen 2021

Voorgesteld wordt een grondprijs voor 2021 voor woningbouw die uitgaat van de voorziene 2% indexering. Hiermee wordt de prijs voor woningbouw voor 2021:

In de vrije sector	€ 295 per m ² excl. BTW; = +6 euro
In het sociale koopsegment	€ 252 per m ² excl. BTW; = +5 euro
In de huursector boven de huursubsidiiegrens	€ 252 per m ² excl. BTW; = +5 euro
In de huursector in de sociale huursector	€ 222 per m ² excl. BTW. = +5 euro

Hiermee blijven de geprognoseerde resultaten overeind want dit was ook zo voorzien in de vastgestelde grondexploitatie bij de jaarrekening. 2% voor indexatie wordt als passend en reëel gezien voor het bijhouden van de kostprijsontwikkeling van grond, de ontwikkeling van de woningbouwmarktprijzen en bouwsommen van aannemers.

Indexatie

Grondexploitaties houden rekening met 2% kostenstijging per jaar. Geprognoseerde opbrengsten houden daarbij rekening met opties waarmee een prijsafspraken kortstondig wordt vastgelegd.

Uitzondering BIO kavels Bakelseweg

Het nieuwe project BIO-Bakelseweg wijkt af van de basisgrondprijzen. Het betreft in dit project kavels van >1400m² in het buitengebied van Aarle-Rixtel. Bij deze omvang is het niet reëel deze te kunnen verkopen tegen de bovengenoemde grondprijzen. Vanwege de specifieke aard, interne capaciteit en t.b.v. groter bereik via Funda worden deze kavels via een makelaar in de markt gezet en wordt hiermee niet gewerkt het gemeentelijke loting-

systeem. Wel wordt toegezien dat er sprake is van voldoende kennisgeving en wordt bekeken hoe om te gaan als er meerdere gegadigden komen op dezelfde dag. Voor de verkoopprijs van deze 4 kavels is aan de makelaar advies en waardebeoordeling gevraagd. De geprognostiseerde opbrengst in de grondexploitatie gaat hier van uit.

Bedrijvigheid

Grondprijs 2021

Vanwege het bereiken van marktconformiteit en de enorme vraag naar bedrijfsgrond zijn de grondprijzen middels een taxatie getoetst en in de exploitatieresultaten gewijzigd opgenomen.

In najaar 2020 is extern advies gevraagd c.q. een onafhankelijke taxatie uitgezet. Op basis hiervan wordt gevraagd in te stemmen met de marktconforme grondprijs bij Bemmer IV per 1-1-2021, deze bij te stellen naar twee in plaats van drie categorieën met de volgende prijsniveaus.

Hiermee wordt de prijs voor bedrijfsgrond per 2021:

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| • Zichtzone | € 175 per m ² excl. BTW; |
| • Overige zones | € 152 per m ² excl. BTW. |

De bodemprijs in de regio blijkt om en nabij de € 145,- per m² te liggen voor bedrijfsgrond. Zowel gemeente als taxateur zien dat er in het resterend aanbod eigenlijk sprake is van 2 categorieën i.p.v. 3 in 2020. Doordat het prijsverschil groot was, kozen veel ondernemers voor de goedkoopste grond (in 2020 € 136,- per m²) . Een marktconforme grondprijs voor 2021 ligt conform taxatie op minimaal € 152,- per m² met de ruimte om door te groeien naar € 160,- per m², bijvoorbeeld in 2022. Hierbij speelt dat er in regio steeds minder bedrijfsgrond beschikbaar is.

Indexatie

De opbrengststijging vanaf 2023 is bij de grondnota 2019 op 0% gezet, dit blijft zo. Hiermee wordt voorkomen dat er in de grondexploitatie teveel wordt uitgegaan van opbrengsten door opbrengstenstijging. Ook houden de geprognostiseerde opbrengsten rekening met leveringen in het jaar erop op basis van de grondprijs van de vigerende grondprijs van het jaar ervoor. Dit omdat zoals ook bij woonkavels met een optie een prijsafspraken kortstondig kan worden vastgelegd.

Uitgifte in erfpacht

In 2015 heeft de raad ter stimulering van de afzet van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Bemmer IV besloten om ondernemers de keuzemogelijkheid te bieden tussen koop en erfpacht. Deze keuzemogelijkheid is vervolgens enkele jaren verlengd.

Er was weinig interesse in gronduitgifte in erfpacht. Deze mogelijkheid is daarom ook met ingang van 2019 komen te vervallen. Ondanks eerdere gesprekken met een bedrijf over erfpacht, heeft het bedrijf de voorkeur gegeven aan het reguliere aankooptraject.

Kredieten bouw- en woonrijp maken

Voorgesteld wordt dat krediet beschikbaar wordt 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.

Op basis van de lopende grondexploitaties heeft de jaarschijf 2021 € 3,056 mln. aan te verwachten kosten zoals kan worden afgeleid uit de het kosten en opbrengstenoverzicht van de portefeuille.

Tabel: Totaal kosten & opbrengsten jaarschijf 2020-2021

	2020	2021
Totaal kosten	3.583.912	3.056.452
Totaal opbrengsten	9.422.936	8.257.676
Nominaal saldo (kosten -	-5.839.024	-5.201.224
Rente	159.753	105.124
Saldo	-5.679.272	-5.096.101
Saldo Cumulatief	17.408.676	12.312.575
Specifiek voor realisatie		
Bouwrijp / woonrijpmaken	2.688.825	2.459.107

Toegevoegd is de mogelijkheid voorbereiding en werken in eerdere jaarschijf uit te voeren als dit naar verwachting geen kostenverhogend effect heeft. Dit wijkt af van de methode van grondnota 2019 om specifiek krediet aan te vragen voor het komende jaar o.b.v. een specifiek overzicht van september (het jaar ervoor).

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 i.c.m. 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.