

Grondnota 2021



Laarbeek
Oktober 2021

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	5
Algemene toelichting grondexploitaties	7
BBV-regelgeving	7
Tussentijds winstnemen	7
Vennootschapsbelasting (Vpb)	5
Financiële resultaten	9
Totaalresultaat	9
Vergelijk exploitatieresultaten	9
Indexering kosten	11
Rekenrente	11
Fasering en eindjaren	11
Boekwaarde (ontwikkeling)	11
Risico's, reserves en voorzieningen	14
Monte Carlo Analyse	14
Reserve Grondexploitatie-risico	14
Gronduitgifte, prijzen & indexering	15
Grondprijs woningbouw 2022	15
Grondprijs bedrijventerrein 2022	16
Kredieten bouw- en woonrijp maken	17

Samenvatting

Opzet

De Grondnota 2020 was qua opzet op diverse punten bijgesteld om korter en beter tot de kern te komen. De Grondnota 2021 borduurt voort op die opzet. Afwijkingen en keuzes worden helder toegelicht alsmede de ontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille. De verschillende grondexploitatieopzetten worden in de Grondnota niet toegevoegd, voor raadsleden zijn deze afzonderlijke exploitaties wel inzichtelijk.

Actualisatie

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 d.m.v. de Grondnota. Voor u ligt de Grondnota 2021 met aanpassingen ten opzichte van de Jaarrekening 2020. Met het vaststellen van de jaarlijkse Grondnota worden de grondexploitaties geactualiseerd en grondprijzen vastgesteld voor het nieuwe jaar.

Grondprijs woningbouw 2022

Voorgesteld wordt de volgende grondprijzen vast te stellen:

- In de vrije sector € 307 per m² excl. BTW; (= +12 euro)
- In het sociale koopsegment € 252 per m² excl. BTW; (= + 0 euro)
- In de huursector boven huursubsidiiegrens € 262 per m² excl. BTW; (= +10 euro)
- In de sociale huursector € 222 per m² excl. BTW. (= + 0 euro)

Een dergelijke indexatie wordt als passend en reëel gezien voor het bijhouden van de kostprijsontwikkeling van grond, de ontwikkelingen van de woningbouwprijzen en bouwsommen van de aannemers. Met de nullijn voor gronden voor het sociale koopsegment en de huursector wordt geprobeerd om initiatieven in deze sectoren betaalbaar te houden.

Grondprijs Bemmer IV 2022

Op basis van vraag en aanbod, extern advies en onafhankelijke taxatie wordt voorgesteld de grondprijs voor bedrijfsgrond bij Bemmer IV te verhogen en de volgende rondprijzen vast te stellen:

- Zichtzone € 185 per m² excl. BTW; (=+ 10 euro)
- Overige zones € 160 per m² excl. BTW; (= + 8 euro))

Toevoegen nieuwe grondexploitatie Baverdestraat

In de voorliggende grondnota wordt voorgesteld in te stemmen met (het toevoegen van) de grondexploitatie Baverdestraat in Lieshout. Het betreft een inbreidingslocatie met sloop van sterk gedateerde woningen en het daarvoor terugbrengen van 22 sociale huurwoningen door WoCom en het creëren van 18 bouwkavels voor patiowoningen en openbaar gebied door de gemeente. Het betreft een realistische exploitatie doch nog grotendeels op basis van kengetallen, voorlopige tekeningen en waarbij ook een nog vast te stellen exploitatiebijdrage vanuit WoCom nog niet is verwerkt. Het gecalculeerd resultaat is € - 0,65 mln. (eindwaarde) hetgeen overeenkomt met het bedrag aan

opgenomen risico's in de Monte Carlo (risico)analyse. Het risicobedrag komt hiermee te vervallen omdat de verliesvoorziening gedekt wordt uit de reserve Grondexploitatie­risico.

Ontwikkeling totaalresultaat

Bij voorliggende begroting is sprake van een financieel verslechterd totaalresultaat van € 0,79 mln. ten opzichte van de Jaarrekening 2020. Het totaalresultaat van grondexploitaties was € 3,5 mln. en wordt € 2,7 mln. (eindwaarde). Dit komt hoofdzakelijk door het toevoegen van het complex Baverdestraat (€ -0,65 mln.), maar bijvoorbeeld ook door het realistischer ramen van toerekenbare apparaatskosten. In dit resultaat zijn de verplichte tussentijdse winstnemingen niet meegenomen. Deze worden jaarlijks bij de jaarrekening pas berekend en verwerkt.

Omvang risico's

Om de risico's behorend bij de grondexploitaties en strategische grond te kwantificeren, is in juli 2020 een Monte Carlo risicoanalyse 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 Suute, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. In de rapportage werden tevens de mogelijke financiële risico's van het in bezit hebben van strategische gronden meegenomen. Na analyse bleek de 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. Dit risicobedrag wordt bij de Jaarrekening verlaagd met € 0,65 mln. als het complex Baverdestraat in exploitatie wordt genomen.

Reserve Grondexploitatie­risico

De reserve kent per 31-12-2020 een stand van ca. € 4,4 mln. Gezien de omvang van de risico's en de gefixeerde buffer van € 2 mln. (raadsbesluit d.d. 5 november 2020) is de reserve voldoende om de risico's en tegenvallers af te dekken en een doeltreffend grondbedrijf te kunnen voeren, passend bij de doelstellingen van het grondbeleid.

Vennootschapsbelasting

Ondanks het verslechterd resultaat door het toevoegen van het complex Baverdestraat en het realistischer ramen van de apparaatskosten laat de gehele portefeuille gezamenlijk een positief resultaat zien. Het ligt in de lijn der verwachting, mogelijk al in 2022, dat op een zeker moment Vennootschapsbelasting (Vpb) afgedragen moet worden. Mogelijk kunnen aanvullende maatregelen zoals het tijdig inbrengen van meerdere verliesgevende exploitaties hier nog een kentering in aanbrengen.

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 woonrijp maken 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" (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 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 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 (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 en de te verwachten resultaten dus ook waar te (kunnen) maken.

Op basis van de POC-methode is tijdens de jaarrekening 2020 de verplichte winstneming over 2020 bepaald. In tegenstelling tot voorgaande jaren is de winstneming vanuit de grondexploitatie niet vanuit de resultaatbestemming jaarrekening geboekt, maar meteen in het boekjaar zelf. Dit is conform de door uw raad vastgestelde Nota Reserves en Voorzieningen.

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 eerdere Grondnota's) zou dit ook al blijken. Het jaar 2022 zou het eerste moment kunnen zijn. Echter telkens bij een aangifte volgt er duidelijkheid.

In de Grondnota 2020 werd al aangegeven dat vanwege de berekening van Vpb over de totale portefeuille, het de komende jaren belastingtechnisch interessant kan zijn om op enig moment herstructureringsprojecten of inbreidingslocaties die zonder kapitaalinjectie niet van de grond komen, te gaan toevoegen aan de portefeuille.

Het toevoegen van het verliesgevende complex Baverdestraat en de meer realistische manier van berekenen van de apparaatskosten zorgen mogelijk voor een uitstel van afdracht van Vpb. De aanpassing in de berekening van de apparaatskosten is in de huidige tijd, waar meer gebruik wordt gemaakt van inhuur van personeel, noodzakelijk.

Financiële resultaten

Totaalresultaat

Het verwacht financieel totaalresultaat van de lopende grondexploitaties per 2021 neemt met circa € 0,80 miljoen af ten opzichte van de Jaarrekening 2020. Een deel van de verwachte winsten is al genomen, een resterend winstgevend resultaat wordt verwacht van € 2,7 miljoen (eindwaarde).

Vergelijk exploitatieresultaten

Tabel 1 vergelijkt de exploitatieresultaten van de Grondnota 2021 met de resultaten van de Jaarrekening 2020. De tussentijdse winstneming is in vergelijking tot eerdere jaren reeds opgenomen in de exploitatieresultaten van de Jaarrekening 2020. De winstneming voor 2021 wordt pas berekend en verwerkt in de exploitatieresultaten bij de Jaarrekening 2021.

Tabel 1: Vergelijk exploitatieresultaten Jaarrekening 2020 en Grondnota 2021

	Jaarrekening 2020 (o.b.v. 0,6% rente per 2021)		Grondnota 2021 (o.b.v. 0,45% rente per 2022)		Verschillenanalyse	
	Resultaat eindwaarde	Prognose Eindjaar	Resultaat Eindwaarde	Prognose Eindjaar	Verskil totaal	Voornaamste reden
Bouwgrond in exploitatie (BIE) met resultaat t.b.v. grondbedrijf. Resultaat komt in Reserve Grondexploitaties						
Laarsche Velden	-56	2021	-267.122	2021	267.066	Aankoop perceel voor waterberging overgeboekt naar Kerkkakers, kosten aanleg waterberging naar Kerkkakers en lagere apparaatskosten vanwege kosten aanleg waterberging naar ander complex
Nieuwenhof 2014	-	2022	-7.663	2022	7.663	Toename apparaatskosten van 22% naar 27%, bijdrage ontvangen voor realisatie speelvoorziening
De Beekse Akkers	-503.602	2026	-377.186	2026	-126.416	Toename apparaatskosten van 22% naar 27%, toename kosten bouw-/woonrijp maken vanwege extra kosten bouw-/woonrijp maken, toename opbrengsten ivm vertraging in de verkopen
Bemmer IV	-614.207	2025	-578.997	2025	-35.210	Toename apparaatskosten van 22% naar 27%, Vervallen aankoop 177K, toevoegen aankoop 3,5K, extra kosten huisaansluitingen en inritten, extra kosten opruimen illegaal gedumpt puin, subsidie ontvangen voor fietspad, toename opbrengst verkopen ivm andere fasering
D'n Hoge Suute	-39.448	2026	-3.673	2026	-35.775	Toename apparaatskosten van 22% naar 27%, toename opbrengst verkopen ivm andere fasering
Vogelenzang	-417.489	2022	-380.843	2022	-36.646	Toename apparaatskosten van 22% naar 27%
Herontwikkeling P. van Thielplein	-	2021	-94.188	2021	94.188	Kosten aanpassen plein uit complex gehaald en lagere apparaatskosten vanwege kosten uit complex gehaald
Baverdestraat (NIEUW)	-		650.000	2021	-650.000	Nieuw project
Landbouwonwikkelingsgebied Mariahout (de voorziening voor het verlies is al eerder voorzien)	73.829	2022	74.432	2022	-603	
Bouwgrond in exploitatie met resultaat niet t.b.v. grondbedrijf maar direct t.b.v. Algemene Reserve						
Kerkkakers (Beek)	-1.407.378	2024	-1.108.157	2024	-299.221	Aankoop perceel waterberging opgenomen, toename kosten bouw-/woonrijp maken ivm kosten aanleg waterberging, toename apparaatskosten van 22% naar 27%
BIO Bakelseweg	-626.660	2023	-636.646	2023	9.986	Toename apparaatskosten van 22% naar 27%, toename plankosten ivm extra kosten bestemmingsplan en archeologisch onderzoek, meer kosten opgenomen voor advies beeldkwaliteit, toename opbrengsten verkoop ivm omzetten inschatting opbrengsten naar grondprijs vastgesteld door makelaar
Totaal	-3.535.011		-2.730.043		-804.968	

Het resultaat van het complex BIO Bakelseweg wordt toegevoegd aan de Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied.

Het resultaat van het complex Kerkkakers (voorzieningencluster Beek) wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve

De Hoge Regt staat buiten de boekhouding van het grondbedrijf en is daarom niet opgenomen. Gemeente Laarbeek is in dit plan 50% aandeelhouder binnen een PPS

Aantal exploitaties

Op dit moment is er sprake van 11 actieve grondexploitaties. In de tabel en daarmee ook in het resultaat is ten opzichte van de Jaarrekening 2020 een nieuwe exploitatie voorgesteld (Baverdestraat in Lieshout). In de Jaarrekening 2020 is het complex De Nieuwe Hees afgesloten en is daarom niet meer in de huidige tabel en resultaat opgenomen. Verwacht wordt dat de exploitaties Laarsche Velden en Piet van Thielplein eind 2021 worden afgesloten.

Toevoegen nieuwe grondexploitatie Baverdestraat

Het plan Baverdestraat betreft een inbreidingslocatie met sloop van sterk gedateerde woningen en het daarvoor terugbrengen van 22 sociale huurwoningen door WoCom. Daarnaast worden 18 bouw kavels voor patiowoningen en openbaar gebied gecreëerd door de gemeente. De grondexploitatie heeft alleen betrekking op het gemeentelijke deel met 18 bouw kavels en de aanleg van het openbare gebied. Het betreft een realistische exploitatie doch nog grotendeels op basis van kengetallen en voorlopige tekeningen. Ook de nog vast te stellen exploitatiebijdrage vanuit WoCom is nog niet verwerkt.

Verschillen projectniveau

De grootste verschillen op projectniveau ten opzichte van de (geactualiseerde begroting bij) de Jaarrekening 2020 worden in de tabel hieronder toegelicht. De verschillen per complex worden uitgebreider toegelicht in de exploitatieopzetten die vertrouwelijk voor de gemeenteraad ter inzage liggen als bijlage bij deze Grondnota.

Tabel 2: Belangrijkste verschillen op projectniveau

Grondexploitatie		Reden	Mutatie Eindwaarde
Lieshout	Baverdestraat	Inbreidingslocatie in de kern met negatief resultaat	- € 0,65 mln
Beek en Donk	Laarsche Velden	Grondaankoop waterberging naar complex Kerkakkers	+ € 0,19 mln
Beek en Donk	Kerkakkers	Grondaankoop waterberging toegevoegd aan complex	- € 0,19 mln
Beek en Donk	Bemmer IV	Grondaankoop Blauwe Poort niet nodig	+ € 0,18 mln

In 2019 is een perceel landbouwgrond aangekocht dat noodzakelijk is voor de waterberging voor het plan Laarsche Velden. Echter uit deskundige advies blijkt dat deze waterberging volledig is toe te schrijven aan het project Kerkakkers. BBV technisch moet de aankoop daarom overgeboekt worden naar het complex Kerkakkers. Binnen het project Bemmer IV is de aankoop van een perceel in De Blauwe Poort, welke dient als waterberging voor Bemmer, komen te vervallen.

Daarnaast is in vrijwel alle projecten een stijging van de apparaatskosten te zien. Dit komt door een realistischer manier van berekenen van de apparaatskosten waardoor deze aangepast zijn van 22% naar 27% van de kosten bouw-/woonrijp maken. Deze aanpassing is in de huidige tijd vanwege extra personele inzet voor de projecten, noodzakelijk.

Indexering kosten

In de grondexploitaties is een indexering van 4% aangehouden voor 2021. Dit wijkt af van de in de Jaarrekening 2020 opgenomen 2%. Een indexering van 2% blijft staan voor de overige jaren.

Deze stijging is noodzakelijk vanwege de flink gestegen kosten in de Grond-, weg- en waterbouw (GWW) onder invloed van enorme tekorten aan personeel en schaarste in bouwmaterialen. Ook de recente explosieve stijging van de gasprijs zal zijn doorwerking gaan vinden.

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. De rekenrente voor 2021 is vastgesteld op 0,6% en per 2022 op 0,45%. Langjarig is een percentage van 0,45% aangehouden in de exploitaties.

Fasering en eindjaren

Ten opzichte van de Jaarrekening 2020 zijn de eindjaren van de complexen niet aangepast. De aanpassing in de fasering van opbrengsten/kosten heeft op het resultaat nauwelijks invloed gehad.

Tabel 3: Beoogde eindjaren van grondexploitaties

Soort	Status	Naam	Verwachte einddatum
Woongebied	BIE	Laarsche Velden	2021
Woongebied	BIE	Nieuwenhof 2014	2022
Woongebied	BIE	Beekse Akkers	2026
Woongebied	BIE	D'n Hoge Suute	2026
Woongebied	BIE	Vogelenzang	2022
Bedrijventerrein	BIE	Bemmer IV	2028
Bedrijventerrein	BIE	Landbouwontwikkelingsgebied Mariahout	2021
Woongebied	BIE	Piet van Thielplein	2021
Wwoongebied	BIE	Baverdestraat	2025
Woongebied	BIE	Kerkakkers (cluster Beek)	2024
Woongebied	BIE	BIO Bakelseweg	2023

Boekwaarde (ontwikkeling)

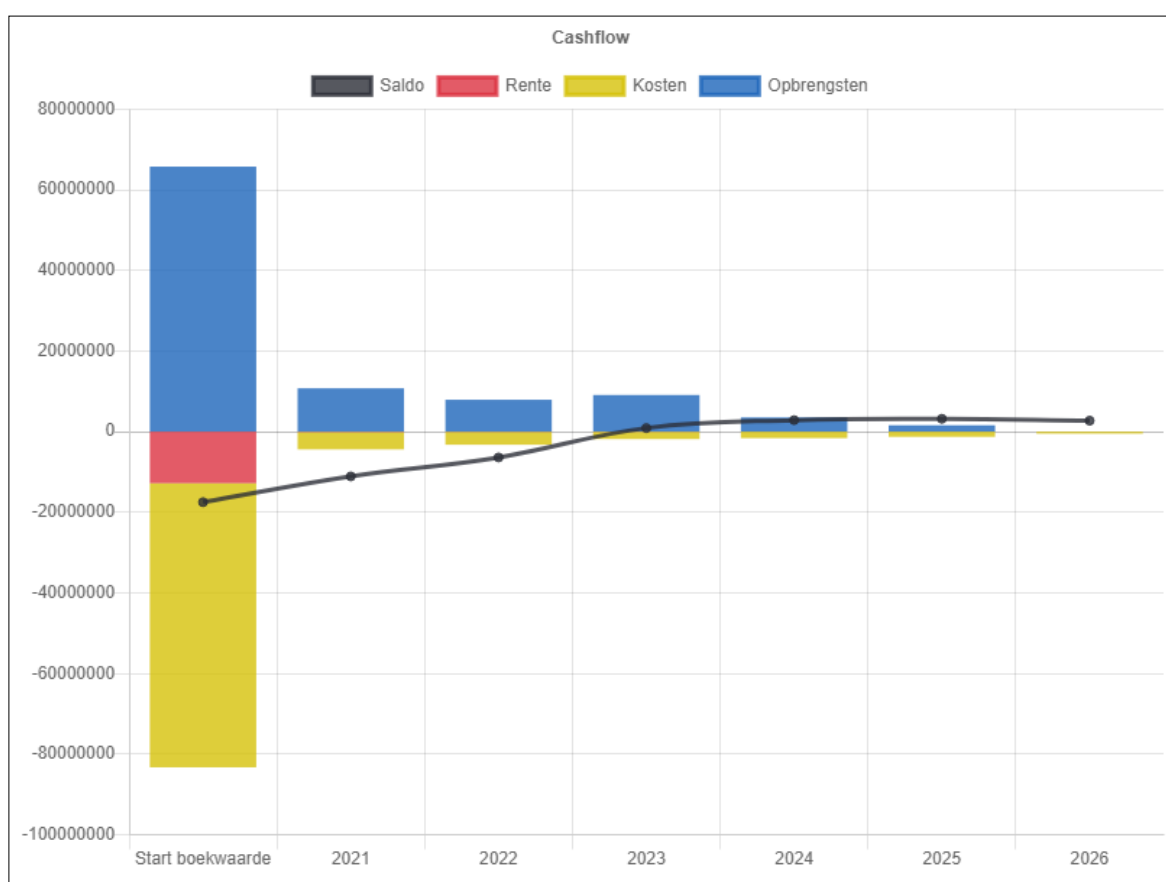
De huidige portefeuille (11 projecten) heeft per 1-1-2021 een boekwaarde van € 17,5 mln. Dit is een boekwaarde na winstneming. De boekwaarde was lager (= positiever) geweest indien er geen verplichte tussentijdse winstnemingen hadden plaats gevonden.

De toekomstige opbrengsten zorgen ervoor dat de boekwaarde wordt terugverdiend. In 2021 wordt alleen al rekening gehouden met circa € 10,6 mln. aan opbrengsten. Dit is nog exclusief plan De Hoge Regt die gezamenlijk met ontwikkelaar BPD gerealiseerd wordt vanuit De Hoge Regt B.V.

De verwachte opbrengsten uit kavelverkoop in 2021 doen zich hoofdzakelijk voor in Bemmer IV (€ 8,8 mln.) en De Beekse Akkers (€ 1,1 mln.). Realisatie zoals de bouw van de woningen/bedrijven en de aanleg van het openbaar gebied volgen hierop.

Figuur 1 geeft inzicht in de ontwikkeling van de grondexploitatieportefeuille tot 2026 als niet tussentijds winst wordt genomen. In dat geval wordt geprognostiseerd dat de boekwaarde per 1-1-2022 circa € 11,1 mln. bedraagt. Ofwel dat er in 2021 circa € 6,6 mln. 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 2021



De zwarte lijn geeft het verloop van de boekwaarde aan. In 2023 zou de gehele boekwaarde van de lopende projecten moeten zijn terugverdiend. Er volgt uiteindelijk in 2026 dan zelfs een positief te verwachten resultaat van € 2,7 mln. (eindwaarde). Echter dit overzicht houdt geen rekening met (eerdere en komende) verplichte tussentijdse winstnemingen. 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 dichterbij de nullijn 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 de gemeente 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 Suute, Vogelenzang, De Hoge Regt en Bemmer IV. Naast de risicovolle projecten werd met ingang van deze meest recente Monte Carloanalyse, ook de mogelijke financiële risico's van het in bezit hebben van strategische gronden meegenomen. Na analyse bleek op dat moment 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 Grondexploitatie-risico

Laarbeek kan de gekwantificeerde risico's afdekken met de buffer die gevormd is in de Reserve Grondexploitatie-risico. 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 Grondexploitatie-risico ontoereikend blijkt te zijn, wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve van Laarbeek.

Stand Reserve

De reserve kent per 1-1-2021 een stand van € 4,4 mln. Met het in exploitatie nemen van het complex Baverdestraat zal de reserve met € 0,65 mln. dalen (met de (tussentijdse) winstnemingen is geen rekening gehouden. Deze worden met de Jaarrekening berekend en verwerkt). Daarmee is de reserve in 2021 nog steeds ruimschoots voldoende om alle risico's af te dekken, de eventueel verschuldigde Vpb te betalen en nieuwe plannen mogelijk te maken.

Plafond Reserve grondexploitaties

Met het vaststellen van de Grondnota 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanbrengen van een plafond in de reserve Grondexploitatie-risico 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.

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 GWW 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 2022

Voorgesteld wordt een grondprijs voor 2022 voor woningbouw die uitgaat van 4% indexering, uitgezonderd de grondprijs voor de sociale huursector. Hiermee wordt de grondprijs voor woningbouw voor 2022:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • In de vrije sector | € 307 per m ² excl. BTW; = +12 euro |
| • In de sociale koopsector | € 252 per m ² excl. BTW; = + 0 euro |
| • In de geliberaliseerde huursector | € 262 per m ² excl. BTW; = +10 euro |
| • In de sociale huursector | € 222 per m ² excl. BTW. = +0 euro |

De ruimte voor verhoging is er binnen de 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 blijvende betaalbaarheid, markconformiteit¹ maar ook dat de sterke kostprijsontwikkeling van civiele werken (raming is ook 4%) wordt bijgehouden. Bovendien wordt daarmee ruimte gecreëerd voor de nullijn voor de grondprijs in de sociale koop- en huursector.

Indexatie

In de grondexploitaties wordt op de lange termijn rekening gehouden met 2% kostenstijging per jaar. Geprognostiseerde opbrengsten houden daarbij rekening met opties waarmee een prijsafspraken kortstondig wordt vastgelegd.

¹ De marktconformiteit is door een lokale makelaar bevestigd. Tevens heeft hij aangegeven dat een indexering met 5-6% ook nog te verantwoorden zou zijn.

Uitzondering BIO Bakelseweg

Het project BIO Bakelseweg wijkt af van de vastgestelde grondprijzen. 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. Gezien de grote belangstelling in bouw kavels, ook met deze specifieke grootte, vindt verkoop plaats door middel van het gemeentelijke lotingsysteem. Voor de verkoopprijs van deze vier kavels is aan de makelaar advies en waardebepaling gevraagd. De geprognoseerde opbrengst in de grondexploitatie gaat hier van uit.

Grondprijs bedrijventerrein 2022

Op basis van vraag en aanbod en extern advies wordt de grondprijs voor bedrijventerrein bij Bemmer IV verhoogd. De grondprijs voor bedrijfsgrond voor 2022 bedraagt:

- Zichtzone € 185 per m² excl. BTW; = + 10 euro
- Overige zones € 160 per m² excl. BTW; = + 8 euro

In het najaar 2020 is extern advies gevraagd c.q. een onafhankelijke taxatie uitgezet om zeker te zijn van marktconforme grondprijzen. In dat advies werd aangegeven dat er ruimte is om de grondprijzen na 2021 door te laten groeien. Een lokale makelaar heeft bevestigd dat de voorstelde verhoging, mede gezien de kostenstijging en de schaarste in bedrijfsgrond markt, goed te verantwoorden is.

Indexatie

In de Jaarrekening 2020 is eenmalig nog een opbrengststijging van 5% in 2023 opgenomen. Dit percentage is naar beneden bijgesteld omdat het niet realistisch is dat de grondprijzen meerdere jaren achter elkaar met dergelijke percentages stijgen. Hiermee wordt ook voorkomen dat er in de grondexploitatie te veel wordt uitgegaan van opbrengsten door opbrengstenstijging. Ook houden de geprognoseerde 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 prijsafsprake 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.

Op basis van de lopende grondexploitaties heeft de jaarschijf 2022 € 3,054 mln. aan te verwachten kosten zoals kan worden afgeleid uit de het kosten en opbrengstenoverzicht van de totale portefeuille.

Tabel 5: Totaal kosten & opbrengsten jaarschijf 2021-2022

	2021	2022
Totaal kosten	4.223.495	3.054.557
Totaal opbrengsten	10.775.929	7.928.997
Nominaal saldo	-6.552.434	-4.874.440
Rente	104.898	51.508
Saldo	-6.398.002	-4.708.432
Saldo Cumulatief	11.084.975	6.376.543
Specifiek voor realisatie		
Bouw- /woonrijp maken	2.084.542	2.153.859

Bij de Grondnota 2020 is de mogelijkheid toegevoegd om 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.