

Grondnota 2025



**Laarbeek
Mei 2025**

Inhoud

Inhoud 2

Managementsamenvatting 3

Wettelijk Kader 5

BBV-regelgeving 5

Tussentijds winstnemen 5

Vennootschapsbelasting (Vpb) 5

Beleidskader Wonen 2023 – een visie op wonen in Laarbeek 6

Marktontwikkelingen 7

Woningprijsontwikkeling 7

Woningbouwkosten 7

Kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW-kosten) 7

Planontwikkelingskosten 7

Parameters 8

Kostenstijging 8

Opbrengstenstijging 8

Rekenrente 8

Grondprijzen 8

Grondprijzen 2025 9

Grondexploitatieportefeuille 10

Totaalresultaat 10

Risico's, reserves en voorzieningen 12

Monte Carlo risicoanalyse 12

Reserve grondexploitatieisico 12

Managementsamenvatting

Inleiding

De lopende grondexploitaties worden met ingang van 2025 één keer per jaar geactualiseerd. De raad heeft op 20 maart 2025 de nieuwe werkwijze rapportage grondexploitaties vastgesteld. De grondexploitaties worden in het voorjaar geactualiseerd met peildatum 31 december van het voorgaande jaar. In de Grondnota 2025 en paragraaf grondbeleid van de Jaarrekening 2024 zijn dezelfde grondexploitaties opgenomen. De Grondnota 2025 geeft een uitgebreidere toelichting op de grondexploitaties en de gehanteerde parameters en grondprijzen. De Managementrapportage grondexploitaties zal als vertrouwelijke bijlage worden toegevoegd aan de Grondnota, welke in te zien is voor raads- en commissieleden.

Grondprijzen per 1 januari 2025

Voorgesteld wordt om de volgende grondprijzen vast te stellen (t.o.v. Grondnota 2024):

Uitgiftecategorie	Grondprijs per m² (excl. btw)	Mutatie
Vrije sector	€ 390,-	Géén
Betaalbare koopsector	€ 315,-	Géén
Sociale woningbouw	€ 239,-	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-	Géén
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-	Géén
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m ² kavel of m ² bruto-vloeroppervlakte.	N.v.t.

Door de wijziging van de werkwijze worden de grondprijzen voor 2026 in december 2025 aangeboden aan de raad in een losse notitie en niet meer in de Grondnota. Deze vastgestelde grondprijzen worden vervolgens opgenomen in de grondexploitaties bij de Grondnota 2026.

Grondexploitatieparameters per 1 januari 2025

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

Parameter	2025	2026-2027	2028 e.v.
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	4,5%	3,5%	2%
Planontwikkelings- en overige kosten	5,5%	3,5%	2%

Ontwikkelingen binnen grondbedrijf gemeente Laarbeek

De woningmarkt is begin 2025 nog steeds oververhit. De verwachting is dat de prijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen blijven stijgen. Dit wordt veroorzaakt door de aanhoudende krapte op de woningmarkt, een dalende hypotheekrente, stijgende lonen en ruimere leennormen. De ontwikkeling van de bouw- en GWW-kosten is relatief stabiel geweest in 2024. De materiaalkosten hebben een stabiel jaar gekend, de personeelskosten zijn wel gestegen als gevolg

van aanhoudende krapte in de bouw- en infrasector. De verwachting is dat de bouw- en GWW-kosten in de toekomst harder zullen gaan stijgen dan voorspeld bij de Grondnota 2024. Dit is te verklaren door toenemende geopolitieke spanningen. De verwachting is dat de energie- en grondstofprijzen zullen gaan stijgen als gevolg hiervan. Dit resulteert in stijgende materiaalprijzen voor materialen die benodigd zijn voor het bouwen van woningen en de aanleg van infrastructuur. Ook zien we dat de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt leidt tot een stijging van de plan- en apparaatskosten.

Het grondbedrijf van de gemeente Laarbeek kent op dit moment 9 lopende grondexploitaties. Daarnaast heeft de gemeente een deelneming in de Hoge Regt en zijn er 3 strategische gronden in bezit. De grondexploitatie Mariastraat 18-22 is in september 2024 door de raad vastgesteld. Met ingang van de jaarrekening 2024 maakt dit project dus onderdeel uit van de lopende grondexploitaties, en niet langer van de strategische gronden.

Het totaalresultaat op eindwaarde van de grondexploitaties was bij de Grondnota 2024 € 4,6 miljoen voordelig en wordt bij de voorliggende Grondnota 2025 € 2,9 miljoen voordelig. Op totaalniveau is er sprake van een verslechtering van € 1,7 miljoen. Door het openen van de grondexploitaties Mariastraat 18-22 met een resultaat van € 171.000 nadelig bedraagt het totaalresultaat van de grondexploitaties bij de Grondnota 2025 € 2,8 miljoen voordelig.

Ten opzichte van de Grondnota 2024 leidt de ongunstigere kostenstijgingsparameter tot hogere kostenstijging binnen de grondexploitaties. Dit effect is het grootst bij grondexploitaties die zich in de planvormingsfase bevinden. In enkele projecten heeft een bijstelling van de kostenraming geleid tot een resultaatverslechtering, terwijl er bij de Mariastraat 18-22 juist een voordeel wordt behaald ten opzichte van de grondexploitatie die door de raad is vastgesteld. Bij Bemmer IV is in enkele optie- en reserveringsovereenkomsten aangesloten bij de grondprijs van 2024, omdat de gesprekken opgestart zijn voor de vaststelling van de grondprijzen van 2025. Dit heeft ons genoodzaakt om de grondprijzen van diverse kavels in de grondexploitaties - al dan niet tijdelijk - naar beneden bij te stellen. Wanneer deze overeenkomst verlopen, zal worden aangesloten bij de thans geldende grondprijzen van de gemeente in 2025.

In algemene zin zien we bij een aantal projecten dat er strengere eisen worden gesteld aan de waterbergingsopgave, dit heeft een kostenverhogend effect en zet de financiële haalbaarheid van deze projecten onder druk. In enkele projecten is de Japanse Duizendknoop aangetroffen, het verwijderen van deze plant leidt in deze gevallen tot onvoorziene meerkosten en projectvertraging.

Wettelijk Kader

Gemeentelijke grondexploitaties zijn projecten waarin de gemeente een grondpositie 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 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 en de einddatum in beginsel binnen nu en 10 jaar ligt.

De gronden worden gewaardeerd tegen de geprognoseerde 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 winst genomen bij de Jaarrekening. Ook kunnen er correcties plaatsvinden, ofwel dat tussentijdse winstnemingen worden teruggedraaid. De methode is als volgt: $\text{percentage gemaakte kosten van de totale kosten} \times \text{percentage gemaakte opbrengsten van de totale opbrengsten} \times \text{nog te verwachten positief resultaat}$. Dus op basis van voortgang van het project zoals dat gebruikelijk is in het bedrijfsleven. Projecten hoeven hierbij dus nog niet vergaand te zijn afgerond en winstneming kan jaarlijks volgen. Het is van belang om reëel te begroten om de te verwachten resultaten dus ook waar te maken.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

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

Beleidskader Wonen 2023 – een visie op wonen in Laarbeek

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

Segmenten	Categorieën	Prijsgrenzen 2025¹
Sociaal (30%)	Sociale koop, goedkope huur, betaalbare huur, sociale huur	Koop tot € 240.000,- V.O.N. Huur tot € 900,07
Betaalbaar (37%)	Lage, midden en hoge middeldure koop, lage en hoge middenhuur	Koop tussen € 240.000,- en € 405.000,- V.O.N. Huur tussen € 900,07 en € 1.184,82
Vrij (33%)	Dure koop, dure huur	Koop vanaf € 405.000,- V.O.N. Huur vanaf € 1.184,82

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

Marktontwikkelingen

Woningprijsontwikkeling

De huizenprijzen blijven sterk stijgen, met een stijging van 11,5% in oktober vergeleken met dezelfde maand vorig jaar. Hoewel het groeitempo sinds juli wat afneemt, wordt voor 2024 een gemiddelde prijsstijging van 8,8% verwacht, gevolgd door 9,2% in 2025 en 6,0% in 2026. De betaalbaarheid van koophuizen neemt af doordat de prijzen sneller stijgen dan de lonen en de leenruimte, wat uiteindelijk de vraag naar woningen remt en zorgt voor een lagere opwaartse prijsdruk².

Woningbouwkosten

De ontwikkeling van de bouwkosten zijn het afgelopen jaar met 3% gestegen, voornamelijk door een aanzienlijke toename van de personeelskosten en een tekort aan personeel. De materiaalkosten zijn beperkt gestegen met slechts 0,5%. Ondanks deze beperkte stijging blijven de materiaalprijzen, na de forse prijsstijgingen uit 2021 en 2022 en nauwelijks prijsdalingen, onveranderd hoog. Verwacht wordt dat de materiaalprijzen de komende jaren licht tot gematigd zullen stijgen³.

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

De ontwikkeling van de GWW-kosten is vergelijkbaar met de bouwkostenontwikkeling, met ook in deze sector een aanhoudend personeelstekort. Binnen de GWW is de focus verschoven van nieuwe aanlegprojecten naar onderhoud en renovatie. Dit komt voornamelijk doordat de Rijksoverheid grote aanlegprojecten heeft stilgelegd vanwege de stikstofproblematiek en onvoldoende budget. Door de aanhoudende personeelskrapte verwacht BDB een stijging op de korte termijn (ongeveer 4,5%) en middellange termijn (ongeveer 5,5%). Langjarig verwachten wij dat de GWW-kostenontwikkeling gemiddeld 2% per jaar bedraagt.

Planontwikkelingskosten

Voor het gehele jaar 2024 lag de inflatie weer boven het streefgemiddelde van 2%. Naast de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de aanzienlijke bouwopgave in Nederland, blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit hoog. In combinatie met inflatie leidt dit tot een verdere stijging van de personeelskosten. Daarom wordt verwacht dat de plankostenontwikkeling op korte en middellange termijn zullen toenemen. Dit betekent dat de plankosten de komende jaren sterker zullen stijgen dan het langjarige inflatiegemiddelde van 2%.

² Rabobank. Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen blijven stijgen, maar in lagere versnelling

³ BDB bouwkostendata

⁴ Kosten voor aanleg van infrastructuur en openbare ruimte.

Parameters

Kostenstijging

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

Parameter	2025	2026-2027	2028 e.v.
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	4,5%	3,5%	2,0%
Planontwikkelings- en overige kosten	5,5%	3,5%	2,0%

De kostenstijging voor grond-, weg- en waterbouw is na jaren van extreme stijgingen (2021-2022) gestabiliseerd op een hoog niveau. De kosten stijgen weer iets steviger dan de afgelopen twee jaar, maar geen extreme bouwkostenstijgingen als uit die periode daarvoor, waardoor de parameterprognoses naar boven zijn bijgesteld. De bouw- en GWW-kosten bevinden zich op een hoog niveau. De financiële uitvoerbaarheid van projecten komt hierdoor onder druk te staan.

Opbrengstenstijging

Bij grondexploitaties waar reeds prijsafspraken gelden voor de uitgeefbare kavels wordt geen opbrengstenstijging gerekend. Bij grondexploitaties waar nog geen prijsafspraken gelden (doorgaans projecten met een langere looptijd) worden de volgende parameters gehanteerd in de grondexploitaties:

Parameter	2025	2026-2027	2028 e.v.
Grondopbrengsten Woningbouw	4,5%	3,0%	2,0%
Grondopbrengsten Bedrijventerreinen	1,0%	1,0%	2,0%

Rekenrente

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

Parameter	2025	2026	2027	2028	2029
Rekenrente	0,32%	0,35%	0,40%	0,45%	0,50%

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 worden in december door de raad de grondprijzen vastgesteld. De gemeente kan vooraf aan de besluitvorming een taxateur of een taxatiecommissie consulteren. Daarnaast kan

het college bij een niet-courant kavel of bij bijzondere omstandigheden de grondprijs voor een specifiek kavel laten taxeren door een onafhankelijke taxateur en op basis van deze taxatie de grondprijs voor dit specifieke kavel vaststellen. Alle ontwikkelingen binnen de grondexploitatie en macro-economische indicatoren worden dus meegenomen.

Grondprijzen 2025

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

Uitgiftecategorie	Grondprijs per m² (excl. btw)	Mutatie
Vrije sector	€ 390,-	Géén
Betaalbare koopsector	€ 315,-	Géén
Sociale woningbouw	€ 239,-	Géén
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-	Géén
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-	Géén
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m ² kavel of m ² bruto-vloeroppervlakte.	N.v.t.

Bovengenoemde grondprijzen zijn tot stand gekomen met behulp van externe adviezen en onderzoek naar grondprijzen in omliggende gemeenten. De stijgende VON-prijzen van nieuwbouwwoningen in combinatie met de afvlakkende bouwkostenontwikkeling leiden tot een stijging van de residuele grondwaarde⁵. De grondprijzen van sociale woningbouw blijven voor het tweede jaar op rij ongewijzigd. Het bevriezen van grondprijzen zet de financiële uitvoerbaarheid van grondexploitaties onder druk. De kosten in de grondexploitatie stijgen immers door. Dit benadrukt tevens de noodzaak om de grondprijzen in andere woningbouwsegmenten (vrije sector en betaalbare koop) te verhogen op het moment dat de ontwikkelingen in de markt dat toelaten. De grondprijzen van bedrijfskavels kunnen tevens omhoog worden bijgesteld door de aanhoudend hoge vraag naar bedrijfskavels in de regio.

⁵ Residuele grondwaarde = VON-prijs excl. btw -/- bouw- en bijkomende kosten

Grondexploitatieportefeuille

Totaalresultaat

Het totaalresultaat op eindwaarde van de grondexploitaties was bij de Grondnota 2024 € 4,6 miljoen voordelig en wordt bij de voorliggende Grondnota 2025 € 2,9 miljoen voordelig. Op totaalniveau is er sprake van een verslechtering van € 1,7 miljoen. Door het openen van de grondexploitaties Mariastraat 18-22 met een resultaat van € 171.000 nadelig bedraagt het totaalresultaat van de grondexploitaties bij de Grondnota 2025 € 2,8 miljoen voordelig.

Ten opzichte van de Grondnota 2024 leidt de ongunstigere kostenstijgingsparameter tot hogere kostenstijging binnen de grondexploitaties. Dit effect is het grootst bij grondexploitaties die zich in de planvormingsfase bevinden. In enkele projecten heeft een bijstelling van de kostenraming geleid tot een resultaatverslechtering, terwijl er bij de Mariastraat 18-22 juist een voordeel wordt behaald ten opzichte van de grondexploitatie die door de raad is vastgesteld. Bij Bemmer IV is in enkele optie- en reserveringsovereenkomsten aangesloten bij de grondprijs van 2024, omdat de gesprekken opgestart zijn voor de vaststelling van de grondprijzen van 2025. Wanneer deze overeenkomsten verlopen, zal worden aangesloten bij de thans geldende grondprijzen van de gemeente.

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

bedragen x € 1.000	Prognose najaar 2024 Grondnota 2024			Prognose voorjaar 2025 Jaarrekening 2024			Verschillenanalyse			
	Resultaat EW na winstnemin g	Resultaat EW zonder winstnemin g	Prognos e Eindjaar	Resultaat EW na winstnemin g	Resultaat EW zonder winstnemin g	Prognos e Eindjaar	Verskil op EW na winstnemin g	Verskil op EW zonder winstnemin g	Effect op reserve	Voornaamste reden
Bouwgrond in exploitatie (BIE) met resultaat t.b.v. grondbedrijf. Resultaat komt in Reserve Grondexploitatie risico										
Baverdestraat	643	643	2028	651	651	2028	8	8	8	Kleine verslechtering i.v.m. vertraging door ingesteld beroep.
Beekse Akkers (fase 1)	285	285	2028	395	395	2029	111	111	111	Verslechtering door wijziging verwacht eindjaar gewijzigd van 2028 naar 2029. Door latere fasering van kosten en opbrengsten wordt er ook meer kosten- en opbrengstenindexatie gerekend, dat effect is per saldo nadelig.
Bemmer IV	-1.794	-3.484	2026	-817	-2.744	2026	977	740	-237	Verslechtering door meerkosten woonrijp maken i.v.m. slechte staat asfaltering en hogere kostenstijging dan geraamd. Daarnaast minder opbrengsten doordat erin reserverings- en optieovereenkomsten is aangesloten bij de grondprijzen 2024. Een van de nog te verkopen kavels stond daarnaast dubbel opgenomen, dit is gecorrigeerd.
Hoge Suute	424	424	2027	472	472	2027	48	48	48	Verslechtering i.v.m. ongunstigere kostenstijgingsparameter en minder opbrengstenstijging door eerdere fasering grondopbrengsten.
Klokkengieterij	506	506	2027	647	647	2027	141	141	141	Verslechtering door meerkosten bestrijding Japanse duizendknoop en hogere kostenstijgingsparameter.
Mariastraat 18-22	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	171	171	2026	-123	-123	-123	Resultaat is verbeterd t.o.v. vastgestelde grex (€ 294k EW) i.v.m. lagere kosten sloop en bouwrijp maken.
Vogelenzang	4	-742	2024	-59	-274	2025	-63	468	326	Verslechtering door meerwerk t.o.v. oorspronkelijke raming. Daarnaast een deel van het openbaar gebied gerealiseerd uit reeds afgesloten grex Nieuwenhof in dit project.
Bouwgrond in exploitatie met resultaat niet t.b.v. grondbedrijf										
BIO Bakelseweg	-594	-920	2025	-503	-921	2025	91	-0	-92	n.v.t.
Kerkakkers	-1.003	-1.306	2027	-845	-1.162	2027	158	144	-14	Verslechtering door meerwerk woonrijp maken, groen en openbare verlichting.
Totaal	-1.530	-4.596		112	-2.766		1.348	1.536	168	

De Hoge Regt is buiten dit overzicht gelaten omdat het project is buiten de boekhouding van het grondbedrijf.

Gemeente is voor 50% aandeelhouder. Voor dit project wordt een nadelig resultaat (EW) verwacht van € 120.645 per februari 2025.

Risico's, reserves en voorzieningen

Het voeren van grondexploitaties brengt risico's met zich mee. Het is essentieel dat het grondbedrijf zelf voldoende weerstandsvormogen heeft om risico's op te vangen, zodat tegenvallers in het grondbedrijf kunnen worden opgevangen door de Reserve Grondexploitatierisico en daarvoor géén 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 jaarlijks geactualiseerd om voldoende grip te blijven houden op de risico's. In 2025 is een nieuwe Monte Carlo analyse uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 6,30 miljoen. vereist om met 90% zekerheidsmarge de risico's af te dekken. Deze buffer bestaat gedeeltelijk uit (reeds getroffen) verliesvoorzieningen ter dekking van de negatieve grondexploitatieresultaten. Voor de verwachte negatieve eindresultaten op strategische gronden, alsmede de risico's die uit de Monte Carlo-analyse aan het licht zijn gekomen dient een aanvullende buffer te worden getroffen in de Reserve Grondexploitatierisico. De minimaal benodigde weerstandscapaciteit in de Reserve Grondexploitatierisico bedraagt € 3,91 miljoen. Het plafond van de Reserve Grondexploitatierisico bedraagt per 31-12-2024 € 5,91 miljoen (netto risicobedrag uit Monte Carlo-analyse vermeerderd met € 2 miljoen buffer).

Reserve Grondexploitatierisico

De 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 grondexploitatie worden in deze reserve gestort. Indien de Reserve Grondexploitatierisico ontoereikend blijkt te zijn, wordt een beroep gedaan op de Algemene Reserve van de gemeente Laarbeek.

De stand van de Reserve Grondexploitatierisico bedraagt per 31-12-2024 € 4,81 miljoen. Uit de Monte Carlo risicoanalyse van 2025 blijkt dat de benodigde weerstandscapaciteit in de Reserve Grondexploitatierisico € 3,91 miljoen bedraagt. De Reserve Grondexploitatierisico kent op dit moment een overschot van € 0,90 miljoen voor het dekken van de risico's. Op het moment dat de Reserve Grondexploitatierisico het plafond van € 5,91 miljoen zou overstijgen, kan de raad besluiten om een deel van de Reserve Grondexploitatierisico af te romen naar de Algemene Reserve.

Op dit moment heeft de gemeente Laarbeek voldoende weerstandscapaciteit om de verliezen en risico's binnen de grondexploitaties en strategische gronden op te vangen. De buffer in de Reserve Grondexploitatierisico bedraagt op dit moment € 0,90 miljoen. Er is onvoldoende buffer in de Reserve Grondexploitatierisico om af te romen naar de Algemene Reserve.

Weerstandscapaciteit	Bedrag (€ mln.)	
Benodigde weerstandscapaciteit totaal (bruto risicobedrag)	€	6,30
Reeds getroffen verliesvoorzieningen	€	2,40
Benodigde weerstandscapaciteit reserve (netto risicobedrag)	€	3,91
Beschikbare weerstandscapaciteit (stand Reserve Grondexploitatierisico per 31-12-2024)	€	4,81
Overschot dekking risico's	€	0,90