Grondnota 2026
Gemeente Laarbeek

Juni 2026



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting 3
Inleiding 3
Ontwikkelingen binnen grondbedrijf gemeente Laarbeek 3
BBV-regelgeving 5
Definitie grondexploitatie 5
Voorbereidingskrediet 5
Kosten en opbrengsten binnen een grondexploitatie 5
Tussentijds winstnemen 5
Prijscategorieën wonen 6
Parameters 7
Kostenindex 7
Opbrengstenindex 7
Rekenrente 7
Grondprijzen 8
Grondprijzen 2026 8
Grondexploitatieportefeuille 9
Reserve, voorziening en winstnemingen 11
Reserve Grondexploitatierisico 11
Voorziening 11
Tussentijdse winstnemingen 12

Managementsamenvatting

Inleiding

In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2025 is verslaglegging gedaan over de ontwikkelingen van het grondbedrijf. De Grondnota 2026 geeft een toelichting op de uitgangspunten en ontwikkelingen binnen de grondexploitaties. De Managementrapportage grondexploitaties zal als vertrouwelijke bijlage worden toegevoegd aan de Grondnota en is in te zien voor raads- en commissieleden. In de Managementrapportage grondexploitaties wordt in meer detail gerapporteerd over de jaarlijkse actualisatie en resultaten van de individuele grondexploitaties.

In december 2025 is de 'Notitie grondprijzen en parameters 2026' door de raad vastgesteld. Hierin is verslaglegging gedaan over de marktontwikkelingen van 2025 en de verwachtingen voor 2026 en verder.

Ontwikkelingen binnen grondbedrijf gemeente Laarbeek

Het grondbedrijf van de gemeente Laarbeek kent op dit moment 10 lopende grondexploitaties. Daarnaast heeft de gemeente een deelneming in de Hoge Regt en strategische gronden in bezit.

In 2025 zijn de grondexploitaties Noordflank Heuvel en Floreffeplein geopend. Met het openen van de grondexploitatie Noordflank Heuvel heeft de gemeenteraad besloten een eerder ontvangen bijdrage - op basis van de samenwerkingsovereenkomst, in combinatie met de onlangs aangegane aanvullende allonge met Ruimte voor Ruimte - in te zetten voor de ontwikkelingen op de Noordflank Heuvel. Deze bijdrage is momenteel onderdeel van de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied. De besluitvorming over de administratieve verwerking van deze bijdrage vindt, vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening 2025, plaats als onderdeel van deze Grondnota 2026.

Daarnaast is de grondexploitatie Vogelenzang afgesloten. De besluitvorming over het afsluiten en het instellen van de 'voorziening afrondende werkzaamheden' ten behoeve van de nog te maken kosten is onderdeel van deze Grondnota 2026.

Soort	Status	Naam	Verwachte einddatum
Bedrijventerrein	BIE	Bemmer IV	2027
Woongebied	BIE	Baverdestraat	2028
Woongebied	BIE	De Beekse Akkers (fase 1)	2029
Woongebied	BIE	BIO Bakelseweg	2026
Woongebied	BIE	Floreffeplein	2028
Woongebied	BIE	De Hoge Regt (PPS-constructie)	2027
Woongebied	BIE	D'n Hoge Suute	2027
Woongebied	BIE	Kerkakkers (voorzieningencluster Beek)	2027
Woongebied	BIE	De Klokkengieterij	2027
Woongebied	BIE	Mariastraat 18-22	2026
Woongebied	BIE	Noordflank Heuvel	2030

Het totaalresultaat op eindwaarde, exclusief tussentijdse winstnemingen, van de grondexploitaties was bij de Grondnota 2025 € 2,7 miljoen voordelig en wordt bij de voorliggende Grondnota 2026 € 1,9 miljoen voordelig. Op totaalniveau is er sprake van een verslechtering van € 0,8 miljoen. De reden van deze verslechtering is met name het openen van de nieuwe grondexploitatie Noordflank Heuvel.

In december 2025 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de planvoorbereiding van drie potentiële ontwikkellocaties. Op deze locaties heeft de gemeenteraad eerder een voorkeursrecht gevestigd.

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 oftewel "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 ligt in beginsel binnen nu en 10 jaar.

Definitie grondexploitatie

Gemeentelijke grondexploitaties zijn projecten waarin de gemeente een grondpositie heeft (meestal een cluster van eigendommen) met het oog op een ruimtelijke (her-) ontwikkeling. En waarvan de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld waarbij de kosten en opbrengsten in de tijd zijn gefaseerd. Met grondexploitaties worden ruimtelijke, economische, sociale en volkshuisvestelijke doelstellingen gerealiseerd.

Voorbereidingskrediet

Vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie, of een faciliterend project, kunnen kosten verbonden aan de planvoorbereiding worden geactiveerd. Binnen een termijn van 5 jaar moet er een grondexploitatie zijn geopend, waardoor de geactiveerde kosten als boekwaarde kunnen worden ingebracht in de grondexploitatie. Lukt dit niet binnen deze termijn? Dan moeten de kosten worden afgewaardeerd of er moet een voorziening getroffen worden.

Kosten en opbrengsten binnen een grondexploitatie

Binnen een grondexploitatie mogen slechts de kosten toegerekend worden die zijn opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. De verwachte opbrengsten uit grondverkopen, zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen, taxaties, inschrijvingen of afwijkende grondprijzen die door de gemeenteraad zijn geaccordeerd.

Tussentijds winstnemen

Het is verplicht om (tussentijds) winst te nemen volgens de zogenaamde 'percentage of completion methode' (POC-methode). Deze methode houdt in dat de gemeente op basis van de voortgang van de grondexploitatie (tussentijds) winst neemt. Bij de bepaling van de tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met de specifieke risico's van de grondexploitatie. Dit werkt als volgt: percentage gemaakte kosten van de totale kosten * percentage gemaakte opbrengsten van de totale opbrengsten * nog te verwachten positief resultaat – projectspecifieke risico's. Door het actualiseren van de grondexploitatie, kan het voorkomen dat er een correctie plaatsvindt op de eerder genomen tussentijdse winst.

Prijscategorieën wonen

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 wel rekening gehouden met de programmering uit het Beleidskader Wonen 2023:

Segmenten	**Categorieën**	**Prijsgrenzen 2026**[1]
Sociaal (30%)	Sociale koop, goedkope huur, betaalbare huur, sociale huur	Koop tot € 250.000,- V.O.N. Huur tot € 932,93
Betaalbaar (37%)	Lage, midden en hoge middeldure koop, lage en hoge middenhuur	Koop tussen € 250.000,- en € 420.000,- V.O.N. Huur tussen € 932,93 en € 1.228,07
Vrij (33%)	Dure koop, dure huur	Koop vanaf € 420.000,- V.O.N. Huur vanaf € 1.228,07

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

Parameters

Binnen een grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Hierdoor zijn deze afhankelijk van prijsontwikkelingen. Daarom wordt in een grondexploitatie gerekend met een index, ook wel een parameter genoemd.

In december 2025 is de 'Notitie grondprijzen en parameters 2026' door de raad vastgesteld. Hierin is verslaglegging gedaan over de marktontwikkelingen van 2025 en de verwachtingen voor 2026 en verder. Hieronder volgt de samenvatting van de uitgangspunten waar in de grondexploitaties rekening mee is gehouden.

Kostenindex

Er zijn verschillende kostensoorten die ieder een eigen prijsontwikkeling kennen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de grond-, weg- en waterbouwkosten en de planontwikkelingskosten.

Parameter	2026	2027-2028	2029 e.v.
Kosten voor grond-, weg- en waterbouw	4,5%	3,5%	2,0%
Planontwikkelings- en overige kosten	3,5%	3,5%	2,0%

Opbrengstenindex

Parameter	2026	2027-2028	2029 ev.
Grondopbrengsten Woningbouw	3,0%	2,0%	2,0%
Grondopbrengsten Bedrijventerreinen	2,0%	2,0%	2,0%

Rekenrente

Om projecten te realiseren worden kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Daarbij gaan de kosten voor de baten uit en ontstaat een boekwaarde. Over deze boekwaarde worden rentekosten toegerekend op basis van de regelgeving door de commissie BBV. In de begroting is deze rekenrente bepaald. Afwijkend van de opgestelde omslagrenteberekening is voor de jaren 2027 en verder gerekend met een rente van 0,52%. Hierbij wordt ingespeeld op de verwachte ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en het mogelijk moeten aantrekken van vreemd vermogen door de gemeente. Dit ligt in lijn met de maximale afwijking zoals gesteld door de commissie BBV.

Parameter	2026	2027	2028	2029
Rekenrente	0,02%	0,52%	0,52%	0,52%

Grondprijzen

Bij de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties is uitgegaan van de vastgestelde grondprijzen 2026 zoals opgenomen in de notitie 'grondprijzen en parameters 2026'.

Grondprijzen 2026

Uitgiftecategorie	**Grondprijs per m² (excl. btw) 2026**
Vrije sector	€ 410,-
Betaalbare koopsector[2]	€ 330,-
Sociale woningbouw	€ 246,-
Bedrijfskavels (Zichtzones)	€ 210,-
Bedrijfskavels (Overige zones)	€ 185,-
Woningbouw projectmatig, gestapeld en overig	Taxatie of bieding. Uitgangspunt is marktconformiteit en minimaal bovenstaande grondprijzen per m² kavel of m² bruto-vloeroppervlakte.

Voor projectbouw, gestapelde bouw en overige gronden worden de grondprijzen vastgesteld door middel van een taxatie (residuele methode) of bieding. Hiermee wordt de marktconformiteit geborgd.

[2] De definitie van de betaalbare koopsector ligt vast in de 'Regionale begrippenlijst wonen 2025' van de Metropoolregio Eindhoven

Grondexploitatieportefeuille

Het totaalresultaat op eindwaarde van de grondexploitaties was bij de Grondnota 2025 € 2,7 miljoen voordelig en wordt bij de voorliggende Grondnota 2026 € 1,9 miljoen voordelig. Op totaalniveau is er sprake van een verslechtering van € 0,8 miljoen. De reden van deze verslechtering is met name het openen van de nieuwe grondexploitatie Noordflank Heuvel met een verwachte eindwaarde van € 1,0 miljoen negatief.

Voor raadsleden ligt de Managementrapportage ter inzage waar meer in detail wordt gerapporteerd over de (mutaties binnen de) grondexploitatieportefeuille.

Onderstaande tabel geeft een projectspecifieke verschillenanalyse op totaalniveau weer.

bedragen x € 1.000	Prognose voorjaar 2025 Jaarrekening 2024			Prognose voorjaar 2026 Jaarrekening 2025			Verschillenanalyse			
	Resultaat EW na winstneming	Resultaat EW zonder winstneming	Prognose Eindjaar	Resultaat EW na winstneming	Resultaat EW zonder winstneming	Prognose Eindjaar	Verschil op EW na winstneming	Verschil op EW zonder winstneming	Effect op reserve	Voornaamste reden
Bouwgrond in exploitatie (BIE) met resultaat t.b.v. grondbedrijf. Resultaat komt in Reserve Grondexploitatierisico										
Baverdestraat	651	651	2	317	317	2028	-334	-334	-334	Aanlegkosten HWA toegevoegd, door verkregen subsidie WMRE Beethoven een verbeterd resultaat
Beekse Akkers (fase 1)	395	395	2	226	226	2029	-169	-169	-169	Actuele grondprijs zorgt voor een verbeterd resultaat
Bemmer IV	-817	-2.744	2	-520	-3.003	2027	297	-259	-556	Afronden woonrijp maken en verlopen termijn uitkering planschade zorgen geeft verbeterd resultaat
Floreffeplein	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-115	-115	2028	171	171	171	Verslechtering t.o.v. vastgestelde grex door toevoegen extra plankosten
Hoge Suute	472	472	2	676	676	2027	204	204	204	Verwerking van actueel kaveloverzicht laatste woonblok geeft verslechtering van het resultaat
Klokkengieterij	647	647	2	835	835	2027	188	188	188	Meerkosten waterberging zijn verwerkt, wat een verslechterd resultaat geeft
Mariastraat 18-22	171	171	2	373	373	2026	202	202	202	Verwerking van saneringskosten geeft verslechterd resultaat
Noordflank Heuvel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.024	1.024	2030	-1.001	-1.001	-1.001	Resultaat verbeterd t.o.v. vastgestelde grex door verkregen subsidie WMRE Beethoven
Vogelenzang	-59	-274	2	-0	-241	2025	59	34	-25	Verslechtering door meerwerkkosten afronding woonrijp maken
Bouwgrond in exploitatie (BIE) met resultaat niet t.b.v. grondbedrijf										
BIO Bakelseweg	-503	-921	2	-448	-832	2026	55	89	34	Meerwerk kosten bouwrijp maken en langere looptijd geven verslechterd resultaat
Kerkakkers	-845	-1.162	2	-830	-1.122	2027	15	40	25	Door toevoegen plankosten een verminderd resultaat
Totaal	112	-2.766		1.539	-1.861		-311	-834	-1.261	

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 neutraal resultaat (EW) verwacht van € 3.756 per maart 2026.

Reserve, voorziening en winstnemingen

Het voeren van grondexploitaties brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden opgevangen met de Reserve grondexploitatierisico. Als een grondexploitatie een verlies geeft, wordt hiervoor een verliesvoorziening getroffen op eindwaarde. De positieve resultaten worden jaarlijks als winst genomen op basis van de POC-methode.

Reserve Grondexploitatierisico

Jaarlijks wordt een Monte Carlo risicoanalyse uitgevoerd om een inschatting te maken van de benodigde risicobuffer om de risico's uit de grondexploitaties en strategische gronden te kunnen afdekken. Op basis van deze risicoanalyse is een minimale buffer van ca. € 6,11 mln. vereist om de risico's met 90% zekerheidsmarge af te dekken.

Uit deze Monte Carlo risicoanalyse blijkt dat de minimaal benodigde weerstandscapaciteit in de Reserve Grondexploitatierisico's € 2,95 miljoen moet bedragen. De actuele stand van de reserve is € 4,45 miljoen. Deze ligt dus boven de minimale weerstandscapaciteit. Er vindt pas een verlaging van de reserve plaats als de stand van de reserve € 2,0 miljoen hoger is dan de minimale weerstandscapaciteit. Hierdoor ontstaat een buffer voor onvoorziene risico's, risico's voor nog te openen grondexploitaties en worden jaarlijkse fluctuaties voorkomen. Het plafond van de Reserve Grondexploitatierisico's bedraagt € 4,95 miljoen. Er vindt daarom geen storting naar de Algemene Reserve plaats. Zie hiervoor het volgende overzicht.

Weerstandscapaciteit	Bedrag (€ mln.)	
Benodigde weerstandscapaciteit totaal (bruto risicobedrag)	€	6,11
Reeds getroffen verliesvoorzieningen	€	3,45
Benodigde weerstandscapaciteit reserve (netto risicobedrag)	€	2,66
Reservering winstneming afdracht algemene reserve	€	0,29
Totaal benodigde Reserve Grondexploitatierisico	€	2,95
Beschikbare weerstandscapaciteit (stand Reserve Grondexploitatierisico per 31-12-2025)	€	4,45
Overschot dekking risico's	€	1,49

Bepalen afstorting Algemene reserve	Bedrag (€ mln.)	
Totaal benodigde Reserve Grondexploitatierisico	€	2,95
Buffer Reserve Grondexploitatierisico	€	2,00
Plafond Reserve Grondexploitatierisico	€	4,95
Omvang Reserve Grondexploitatierisico 31-12-2025	€	4,45
Afstorten Algemene reserve	€	-

In de Managementrapportage grondexploitaties wordt per grondexploitatie een toelichting gegeven op de projectspecifieke risico's.

Voorziening

Een aantal grondexploitaties laat een geprognotiseerd verlies zien. Dit verlies wordt afgedekt met een voorziening. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd waardoor het resultaat wordt bijgesteld. Voor 2025 zorgt dit, samen met het openen van de grondexploitatie Noordflank Heuvel, voor een stijging van het verwachte verlies met € 1,06 miljoen.

Verliesvoorziening	Bedrag (€ mln.)	
Verliesvoorziening 31-12-2024	€	2,40
Mutatie 2025	€	1,06
Verliesvoorziening 31-12-2025	€	3,45

Tussentijdse winstnemingen

In de onderstaande tabel zijn de (verwachte) winstnemingen weergegeven. Door het actualiseren van de grondexploitaties heeft bij twee grondexploitaties een correctie op de eerder genomen winst plaatsgevonden. Dit betreffen de negatieve winstnemingen.

Complex	POC %					Tussentijdse winstneming (x € 1.000)				
	2025	2026	2027	2028	2029	2025	2026	2027	2028	2029
BIO Bakelseweg*	46,4%	100%				-34	443			
Bemmer IV	82,7%	97,0%	100%			556	430	91		
Kerkakkers **	33,2%	86,0%	100%			-25	466	123		
Vogelenzang	100%					25				
Floreffeplein	0,0%	0,0%	0%	100%		-	-	-	115	

*Het uiteindelijke resultaat van dit complex is bestemd voor de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied. Voor de realisatie van bouwkavels in het buitengebied (BIO kavels) is kwaliteitsverbetering in het buitengebied een voorwaarde. Eerder is besloten dat financiering van het project 'Het Gulden Land' plaatsvindt uit het resultaat van deze grondexploitatie (raadsbesluit d.d. 27 januari 2022).

** Het uiteindelijke resultaat van dit complex is bestemd voor de Algemene Reserve. Tussentijdse winstnemingen worden toegevoegd aan de reserve Grondexploitatierisico's en na afronding van het complex overgeheveld naar de Algemene Reserve. Kerkakkers is een deelproject van het grote project rondom het herschikken van het voorzieningencluster Beek. Het project voorzieningencluster is gefinancierd vanuit de Algemene Reserve en de raad heeft daarom besloten dat de revenuen van dit complex ook naar Algemene Reserve moeten terugvloeien (raadsvoorstel d.d. 11 december en -besluit d.d. 16 maart 2017).