

Top memo grondexploitaties

Jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

Belangrijke ontwikkelingen in 2020	3
Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2020.....	4
1.1 Projectrente 1,88 %	4
1.2 Disconteringsrente 2,00 %	4
1.3 Kostenstijging: 1,00% voor 2021, daarna 2,00 %	5
1.4 Opbrengststijging: 0,0%, 1,5% en 2,0 %.....	6
1.5 Prijs.....	8
Onderdeel 2 Planning.....	12
2.1 Woningbouwprogramma.....	12
2.2 Programma bedrijventerreinen.....	16
Onderdeel 3 Exploitatieopzetten	19
3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten	19
3.2. Resultaatsneming en voorzieningenvorming	21
3.3. Monte Carlo analyse	23
Ondertekening	26

Belangrijke ontwikkelingen in 2020

Woningbouw

Binnen exploitatiegebied Skoatterwâld wordt het grootste deel van de nieuwbouw afgezet. De grondafname in Skoatterwâld loopt op schema en ook de verwachtingen voor dit jaar zijn positief. Alle beschikbare kavels staan onder optie. Op dit moment is de vraag groter dan het aanbod. De druk om versneld nieuwe kavels op de markt te brengen is aanwezig, dit in tegenstelling tot vorig jaar waarin opties teruggegeven werden vanwege hoge bouwkosten.

In het afgelopen jaar is gewerkt aan de planuitwerking van het Noordoostelijk deel van Skoatterwâld, zodat tijdig nieuw aanbod op de markt aangeboden kan worden. Mede naar aanleiding hiervan is de gehele exploitatie Skoatterwâld geactualiseerd.

Tot slot kunnen naast de particuliere kavels ook de projecten, waaronder bijvoorbeeld de Treffe, rekenen op brede interesse vanuit de markt.

In de dorpen hebben wij afgelopen jaren veel energie gestoken in het aanpassen van het aanbod op de vraag. Dit heeft voor de exploitaties Nieuwehorne, Jubbega en de Eide geleid tot aanpassingen. Voor Nieuwehorne is een volledig nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld en voorgelegd aan de raad. De eerste kavels worden dit jaar aangeboden. Dit geeft straks inzicht in de marktvraag voor de dorpen en het succes van het gewijzigde aanbod.

Ondanks de huidige positieve situatie, brengt de corona-crisis ook onzekerheid met zich mee voor de toekomst. Vooralsnog zijn de verwachtingen voor de komende jaren positief én zijn er geen signalen dat marktprijzen zich op korte termijn aanpassen of afname staakt. De omstandigheden zijn op dit moment bijzonder gunstig. Dat wil niet zeggen dat op de (midden)lange termijn toch effecten merkbaar worden. De komende tijd zal uitwijzen op welke wijze de crisis invloed heeft op het grondbedrijf en wat dit betekent voor de exploitaties. In algemene zin geldt voor Skoatterwâld, maar ook voor de andere exploitatiegebieden, dat er voldoende beheersmaatregelen zijn getroffen om eventuele tegenvallers op te vangen.

Bedrijventerreinen

Ondanks brede interesse vanuit de markt is vorig jaar net iets minder uitgegeven dan vooraf gepland. Het is een samenloop van verschillende oorzaken, waaronder onzekerheid over het economisch getij, langdurige vergunningstrajecten en de grilligheid van de bedrijventerreinmarkt met grote verschillen tussen de jaarlijkse uitgiftehoeveelheden. Het staat in schril contrast met de getoonde interesse in de markt, de situatie dat we niet altijd meer aan de vraag kunnen voldoen en de aanzienlijke lijst met reserveringen. Heerenveen is voor veel bedrijven een gewenste locatie, vanwege de centrale ligging in Noord-Nederland met goede verbindingen (A6, A7 en A32).

Met betrekking tot de reserveringen starten we in 2021 met een betaald reserveringssysteem, waardoor beter inzicht ontstaat in de concreetheid van reserveringen. Hiermee voorkomen we dat we onnodig lang gronden reserveren en andere marktpartijen niet kunnen bedienen.

Gelet op de brede interesse vanuit de markt en de concreetheid van de reserveringen voor dit jaar, kijken wij ondanks het onzekere economische getij, positief naar de Heerenveense bedrijventerreinenmarkt. De vooruitzichten zijn positief! Voor 2021 is de geprognostiseerde hoeveelheid al gecontracteerd en/of onderweg naar de notaris voor levering.

Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2020

1.1 Projectrente 1,88 %

Over de boekwaarde (zowel positief als negatief) wordt vanuit concern 1,88% rente vergoed danwel in rekening gebracht, op basis van de volgende berekening (volledige berekening als bijlage toegevoegd):

Tabel 1.1: Berekening rente grondexploitaties

Berekening rente grondexploitaties			
Langlopende geldleningen 1-1	124.278.327		
Kasgeldleningen 1-1	0		
Totaal leningen	124.278.327		
Betaalde rente 2020	2.965.691	2,39%	
Eigen vermogen	42.629.000	0,51%	
Vreemd Vermogen	158.430.000	1,88%	
Totaal vermogen	201.059.000	2,39%	

Het percentage van 1,88% wordt toegepast voor de rest van de looptijd van de projecten.

1.2 Disconteringsrente 2,00 %

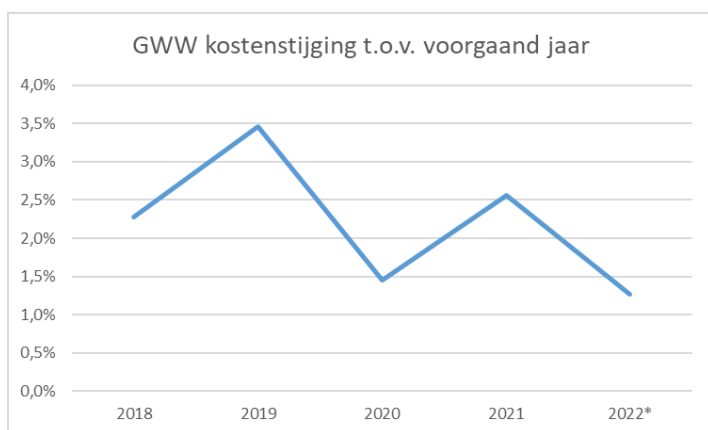
Voor de disconteringsrente wordt conform BBV-voorschriften 2,00% gehanteerd. Dit betreft het meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

1.3 Kostenstijging: 1,00% voor 2021, daarna 2,00 %.

GWW

In 2020 zijn de bouw- en GWW-kosten met ca. 2% gestegen (GWW-index Bouwkostenkompas). Op landelijk niveau is 2020 een moeilijk jaar geweest voor de GWW-sector. Enerzijds door de aanhoudende PFAS- en stikstofproblematiek, anderzijds door de coronacrisis. In het Noorden geldt dit ook, maar in mindere mate, omdat het aantal grootschalige GWW-projecten beperkter is dan in de rest van Nederland. Daarnaast heeft de PFAS- en stikstofdiscussie een relatief beperkte rol op de exploitatiegebieden binnen onze gemeente (Sweco, 2020). Momenteel hebben de bedrijven in de GWW-sector nog een redelijk gevulde orderportefeuille (Metafoor, 2020; Bouwend Nederland 2020). De toekomst is onzeker, afhankelijk van overheidsmaatregelen. Het vullen van de orderportefeuille voor de GWW-sector is mede ook afhankelijk van het (reguliere) onderhoud in de openbare ruimte. Door de financiële positie van veel gemeenten, wordt dit onderhoud uitgesteld.

Op basis van de GWW-index van het Bouwkostenkompas en de Outlook Grondexploitaties 2021 verwachten wij voor 2021 een beperkte stijging van 1%. Vanaf 2022 hebben wij - in lijn met het streefpercentage voor inflatie – een stijging van 2,0% aangehouden in de exploitaties.



* 2022: extrapolatie van de periode januari – oktober 2021

Figuur 1: Ontwikkeling GWW van 2018- 2022 (bron: Bouwkostenkompas, 2021; bewerkt)

Voor elke grondexploitatie is een verschilanalyse uitgevoerd tussen de grondexploitatie per 1-1-2020 en 1-1-2021 (zie bijlage). Voor kosten- en opbrengsten componenten met een stijging groter dan € 25.000,-- is een toelichting bijgevoegd.

Plankosten

De plankosten bestaan voor een gemeente uit de kosten voor producten en de personele inzet. Het gaat hierbij om de inzet van zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) personeel. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. Afgelopen jaren was sprake van een krappe arbeidsmarkt, met name door een grote vraag naar (woningbouw)projecten en een sterke economische groei. Nu de economische situatie door de corona-crisis onzeker wordt, de stikstofproblematiek blijft bestaan, worden op lange termijn lagere plankosten verwacht door een meer ontspannen arbeidsmarkt

Outlook 2021, CBS, 2020). Tegelijkertijd is de vastgoedsector een laat-cyclische markt en is de inzet van personeel hoog.

Per saldo verwachten wij dat de plankosten minder hard stijgen dan aanvankelijk gedacht. Wij zoeken vanaf 2021 aansluiting bij het langjarige inflatiegemiddelde van 2% in het berekenen van de plankostenstijging. Dit is in lijn met het advies van de Outlook Grondexploitaties 2021.

1.4 Opbrengststijging: 0,0%, 1,5% en 2,0 %

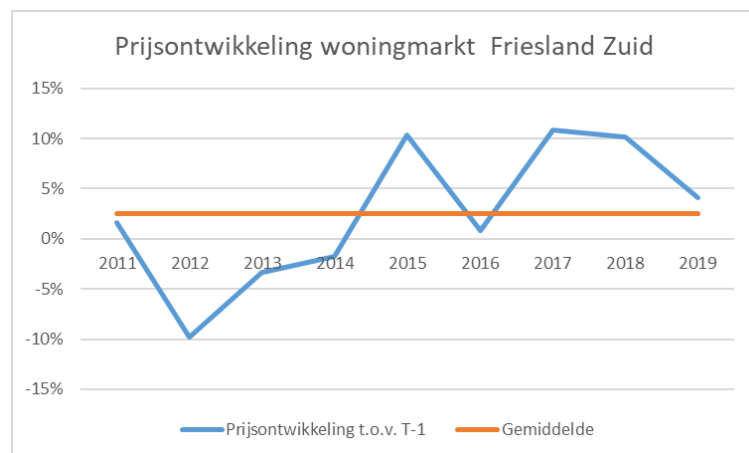
Woningbouwlocaties

In de Outlook Grondexploitaties 2021 is een driedeling in woningbouwlocaties gemaakt, te weten top, middel en matig. Onder topsegment wordt de Randstad verstaan. In het matige segment bevinden zich de randen van Nederland, waarmee het middensegment een groot deel van Nederland bestrijkt. Verschillen binnen het middensegment kunnen aanzienlijk zijn, waardoor wij Heerenveen scharen aan de onderkant van het middensegment, dan wel aan de bovenkant van het matig segment. Als we verder inzoomen binnen de gemeente Heerenveen dan hanteren wij in de volgende toedeling:

- Dorpen: matig woningmarktgebied;
- Kern Heerenveen: midden woningmarktgebied.

Kern Heerenveen

In de afgelopen jaren kenden de woningprijzen een aanhoudende stijging, zie ook figuur 2 (NVM, 2021; Metafoor, 2021). Wij verwachten dat deze stijging afvlakt en stabiliseert op het niveau op of net onder het langjarige inflatiegemiddelde van 2%.



Figuur 2: Prijzontwikkeling woningmarkt gebied Friesland Zuid (bron: NVM, 2021; bewerkt)

Voor 2021 gaan we uit van een opbrengststijging van 2,0%, vanwege de voorzienbaarheid en huidige tendens in de markt. Met name de eventuele effecten van de covid-19 crisis op de woningmarkt verwachten wij nog niet in 2021, vanwege het laat-cyclische karakter van de markt. Vanwege de huidige onzekerheid over de economische effecten van covid-19, het hoge aantal woningen dat geprogrammeerd staat in de exploitaties (ca. 489) en de lange doorlooptijd (tot 2030) hanteren wij voor de midden en lange

termijn een opbrengststijging van 1,5%, binnen de bandbreedte van de Outlook van Metafoor (middensegment) net onder het inflatiegemiddelde. Het komende jaar en eventueel de jaren daarna moeten uitwijzen wat de (midden)lange effecten van covid-19 op de economie zijn.

Dorpen

In tegenstelling tot voorgaande jaren houden we voor de dorpen geen rekening met een opbrengststijging. De verkoop in de dorpen is de afgelopen jaren moeizaam geweest. Er is veel energie gestoken in marktconsultatie, overleggen met de omgeving en marktpartijen, om aanbod beter op de vraag aan te laten sluiten. Vanwege deze ervaring hanteren we vooralsnog geen opbrengststijging. Dit is voorzichtig, maar gelet op de huidige onzekerheden in de markt tevens reëel. Het strookt ook met de Outlook van Metafoor, waarin een bandbreedte van 0,0% – 2,0% wordt geadviseerd (Metafoor, 2021). Medio 2021 start de verkoop van diverse kavels in Nieuwehorne. De ervaring die we daarmee op doen, vormt input om eventueel volgend jaar het opbrengstpercentage bij te stellen. Het geeft namelijk meer inzicht of het de vraag is die beperkt is, of het aanbod dat in de afgelopen jaren minder goed aansloot op de wel aanwezige vraag.

Bedrijventerreinen

Heerenveen kent diverse bedrijventerreinen, waaronder IBF, Spikeboor en Haskerveen. In de afgelopen jaren is een aanzienlijke hoeveelheid hectare uitgegeven, veelal meer dan geprognostiseerd. Voor 2020 geldt dat de werkelijke uitgifte net onder de geprognostiseerde uitgifte ligt. Ondanks grote belangstelling vanuit de markt. Het valt op dat een aantal bedrijven onzeker zijn over de huidige economische situatie en geneigd zijn om reserveringen te verlengen, maar nog niet om te zetten in een aankoop. Daarnaast worden een aantal bedrijven geconfronteerd met relatief langdurige procedures (vanwege milieu wet- en regelgeving), waardoor afname uitgesteld is naar 2021.

Het is onduidelijk wat het effect van de huidige corona-crisis op de vraag zal zijn, volgens Metafoor achten bedrijven het van minder groot belang om op zoek te gaan naar bedrijfsruimten (Metafoor, 2021). Zelf herkennen we dit in mindere mate en zien we vooralsnog vooral uitstel, maar geen afstel. Mocht de vraag wel dalen, dan heeft dat gevolgen voor de vastgoedwaarde en uiteindelijk ook effect op de grondwaarde. Of en in welke mate dit effect heeft op de Heerenveense bedrijventerreinenmarkt is lastig in te schatten.

Als we kijken naar de ontwikkeling van de gerealiseerde grondprijzen in Heerenveen van de afgelopen jaren (tabel 1.2) dan is zichtbaar dat het gemiddelde, het gewogen gemiddelde (met en zonder extremen) een stijgende trend laten zien. Interpretatie van tabel 1.2 moet met de nodige voorzichtigheid gebeuren omdat de scope beperkt is en de minimum en maximum laten zien dat de bandbreedte groot is. De prijs is naast kavelgrootte ook afhankelijk van factoren als ligging, ontsluiting, lengte-breedte verhouding etc. In het kader van de ontwikkeling van Klaverblad Noordoost wordt in 2021 een nieuw grondprijzenadvies opgevraagd voor de bedrijventerreinenlocaties.

Vanwege de stijgende grondprijzen in combinatie met de schaarser wordende grond hanteren we in tegenstelling tot voorgaande jaren een opbrengststijging van 1,0% voor de resterende looptijd, passend binnen de bandbreedte van de basis bedrijfslocaties (Metafoor 2021). Met name op de langere termijn is

dit gegeven de gehanteerde grondprijzen behoudend, maar reëel geraamd. Deze indexatie wordt eveneens doorgevoerd in ons nieuwe reserveringssysteem. Het werkt als prikkel om spoedig af te nemen.

Tabel 1.2: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen per m2 in 2018, 2019 en 2020

		2018	2019	2020
Gemiddelde	€	52 €	53 €	56
Gewogen gemiddelde	€	42 €	49 €	57
Gewogen gemiddelde (minus extremen)	€	45 €	50 €	57
Mediaan	€	55 €	60 €	60
Minimum	€	20 €	10 €	45
Maximum	€	75 €	65 €	65

1.5 Prijs

Woningbouw

Vanwege aanhoudende krapte op de woningmarkt zijn de prijzen van woningen, nieuw en bestaand, aanzienlijk gestegen in 2020 (CBS, 2020). De transactieprijs per m2 is gestegen van gemiddeld € 2.049 naar € 2.215 voor de regio Friesland Zuid (NVM, 2021). Dit is een stijging van 9% ten opzichte van voorgaand jaar. Met name de 2[^]1-kap woningen hebben een flinke stijging doorgemaakt van ca. 16%. Aan de andere kant zijn de bouwkosten vorig jaar eveneens gestegen met ca. 2,0% – 2,5% (Bouwkostenindex, Bouwkostenkompas, 2021). Voor nieuwwoningen geldt dat de grondwaarde, vanwege de toegenomen bouwkosten, in afgevlakte mate is gestegen.

Op basis van bovenstaande cijfers is het de verwachting dat de gerealiseerde grondprijzen hoger liggen dan voorgaande jaren:

Tabel 1.3: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen per m2 in 2018, 2019 en 2020

		2018	2019	2020
Skoatterwald	€	161 €	191 €	174
Alle exploitaties	€	148 €	177 €	169

In 2020 lagen de grondopbrengsten per m2 lager dan in 2019, zowel voor Skoatterwald als voor het totaal. Dit is eenvoudig te verklaren doordat ca. 42% van de opbrengsten in 2020 tot stand gekomen zijn naar aanleiding van een bouwclaim met vooraf afgesproken grondquote. De gehanteerde grondquotes zijn relatief laag, onder andere doordat ingezet is op een specifieke kwaliteit (bijvoorbeeld Rizoem). Als we sec naar de vrije kavel verkoop kijken dan is een prijsstijging van 6% zichtbaar ten opzichte van voorgaand jaar. In 2019 lag de gemiddelde verkoopopbrengst in Skoatterwald op € 194 per m2 voor particuliere kavels, tegenover € 202 per m2 in 2020. In de periode 2018-2020 zijn verschillende taxaties uitgevoerd voor de vrije kavel verkoop in Skoatterwald. Gerealiseerde prijzen liggen in alle gevallen boven de taxatiewaarden.

Tabel 1.4: Gerealiseerde grondprijzen in 2020

	Aantal	m2	koopsom	m2	koopsom	€/per m2
1000 Tjalleberd de Eide	1			532	€ 78.788	€ 148
1017 Nieuwehorne Fjilden	6			1769	€ 207.522	€ 117
1025 Schoollocatie Jubbega	1			687	€ 93.296	€ 136
1040 Skoatterwald fase 1/2				6554	€ 958.070	€ 146
1040-7 vlek 7	31	6.554	€ 958.070			
1041 Skoatterwald fase 3				18008	€ 3.324.580	€ 185
1041-3 vlek 3	1	654	€ 124.260			
1041-4 vlek 4-6	45	17.354	€ 3.200.320			
Totaal				27.550	€ 4.662.256	€ 169

In tabel 1.5 is een overzicht gegeven van de begrote en gerealiseerde m2's voor 2020. Over het algemeen zijn de begrote prijzen ca. 9% lager dan de gerealiseerde prijzen. Een uitschieter is zichtbaar in Nieuwehorne, waar de afgesproken grondquote positief heeft uitgepakt vanwege de hoge VON-prijzen. Op basis van tabel 1.5. concluderen we dat de exploitaties behoudend, maar reëel zijn geraamd.

Tabel 1.5: Gerealiseerde en begrote grondprijzen in 2020

	m2	koopsom	begroot	gereal.	€ per m2		verschil		Toelichting
					begroot	gereal.	Absoluut	Procentueel	
1000 Tjalleberd de Eide	532	€ 78.788	€ 77.664	€ 148	€ 146	€ 148	€ 2	1%	
1017 Nieuwehorne Fjilden	1.769	€ 207.522	€ 162.800	€ 117	€ 92	€ 117	€ 25	27%	Grondquote o.b.v. VON, VON aanzienlijk hoger dan ingeschat.
1025 Schoollocatie Jubbega	687	€ 93.296	€ 92.150	€ 136	€ 134	€ 136	€ 2	1%	
1040 Skoatterwald fase 1/2									
1040-7 vlek 7	6.554	€ 958.070	€ 935.969	€ 146	€ 143	€ 146	€ 3	2%	
1041 Skoatterwald fase 3									
1041-3 vlek 3	654	€ 124.260	€ 124.260	€ 190	€ 190	€ 190	€ -	0%	
1041-4 vlek 4-6	17.354	€ 3.200.320	€ 2.894.993	€ 184	€ 167	€ 184	€ 18	11%	Projectmatige verkoop, door sterk gestegen VON prijzen, hoger dan geprognostiseerd.
Totaal	27.550	€ 4.662.256	€ 4.287.836	€ 169	€ 156	€ 169	€ 14	9%	Particuliere kavels + 5% t.o.v. prognose. Overall: binnen de marge van ca. 10% (raming is 90% van marktwaarde)

Begroting voor 2021

De gehanteerde grondprijzen in de exploitatie voor 2021 zijn gestegen ten opzichte van de begrote en gerealiseerde cijfers in 2020. De huidige grondprijzen zijn gebaseerd op recent uitgevoerde taxaties of reeds gesloten koopovereenkomsten (zie bijlage voor de taxatierapporten). Voor de particuliere kavels geldt een stijging van ca. 8% ten opzichte van vorig jaar. De stijging is in lijn met recente marktgegevens van Metafoor (2021) en NVM (2021).

Verder geldt voor Skoatterwald dat voor de geschakelde woningen in vlek 3/4 fase 1/2 en de appartementen in vlek 4-6 fase 3 een kooprealisatie overeenkomst is gesloten. Daarnaast staan alle 22 geprogrammeerde particuliere kavels onder optie. De optieprijzen zijn overgenomen in de exploitatie. Mochten één of meerdere opties onverhoopt geen doorgang vinden, dan geldt dat er grootschalige belangstelling van andere kopers is. Het aantal inschrijvers was driemaal hoger dan het beschikbaar aantal kavels.

Tabel 1.6: Gehanteerde grondprijzen kavels Skoatterwâld in 2021

Skoatterwâld	Segment	Aantal woningen	m2 totaal	Koopsom	gem. m2 kavel	€/ per m2
Vlek 3/4 fase 1/2	geschakelde woning (hoog segment)	36	***	€ 964.250	***	***
Vlek 4-6 fase 3	appartement (hoog segment)	8	2.225	€ 210.082	278	€ 94
	Particuliere kavels (hoog segment)	20	12.376	€ 2.538.105	619	€ 205
	Particuliere kavels (hoog segment)	2	1.453	€ 293.439	727	€ 202
Totaal		66	16054	€ 4.005.876	535	€ 189

*** Volledige bouw- en woonrijpmaken van het uitgebaar, maar ook resterende plangebied ligt bij de ontwikkelaar, 1-op-1 vergelijk is niet realistisch.

Voor de overige woningbouwlocaties is in onderstaande tabel de voor 2021 begrote grondopbrengsten per m² kavel en per segment weergegeven, inclusief de realisatieprijzen in 2020 indien voorhanden:

Tabel 1.7: Gehanteerde grondprijzen andere woningbouwlocaties (prijspeil 1-1-2021)

Exploitatie	Segment	Aantal	Begroot €/ m2	Realisatie	Marktd advies	Onderbouwing
Jubbega	Appartement (sociale huur segment)	4	€ 18.750*	n/b	€ 15.000 per kavel	1. Overeengekomen grondprijs ontwikkelaar;
	Appartement (laag koop)	4	€ 33.750*	n/b	€ 15.000 per kavel	1. Overeengekomen grondprijs ontwikkelaar; 2. STEC grondprijzen projectmatige verkoop (2019).
Nieuwehorne (Fjilden)	Particuliere kavels (midden segment)	3	€ 150 - € 159	€ 155 (2019)	€ 165 - € 182	1. Tweektal taxaties, specifiek voor deze kavels (2020).

* Kavelprijzen o.b.v. residuele waarde berekening

Voor Jubbega geldt dat met een ontwikkelaar overeenstemming is bereikt over een grondprijs, met een programma met mix in het lage en sociale segment. In Nieuwehorne is recent door een tweetal taxateurs een waardebeoordeling gedaan van de uit te geven kavels in het plangebied (zie bijlage). In beide gevallen is het gemiddelde van beide taxaties gebruikt, gecorrigeerd met een factor 10%, zodat we in de exploitatie uitgaan van 90% van de verwachte marktwaarde. Resterend één kavel in de Fjilden, binnen fase 1A, welke al geruime tijd beschikbaar is. Voorzichtigheidshalve is hier de grondprijs lager gehouden op € 150,--. Voor Nieuwehorne is voor alle kavels dus net onder de gerealiseerde of geadviseerde prijs begroot.

Bedrijventerreinen

In 2020 is ca. 4.2 hectare bedrijventerrein verkocht, tegen een gemiddelde grondwaarde van € 58,-- per m².¹

Tabel 1.8: Gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen 2020

Complex	m2	Begroot		Gerealiseerd	
		€/ m2		Koopsom	€/ m2
1008 De kavels	-	€	40	€ -	€ -
1016 IBF	34.064	€	50	€ 2.046.323	€ 60
1037 Spikeboor	7.915	€	40	€ 395.750	€ 50
Totaal	41.979			2.442.073	€ 58

Op bedrijventerrein de Kavels heeft geen verkoop plaatsgevonden in 2020. Zowel voor IBF als voor Spikeboor geldt dat gemiddeld € 10 per m² boven de begrote m² prijs is verkocht. Vorig jaar lag de gerealiseerde grondprijs op IBF en Spikeboor gemiddeld op € 50 per m², na correctie van extremen

¹ GR Haskerveen meegerekend is de gemiddelde grondwaarde € 56,-- per m², zie tabel 1.2.

(parkeerterrein). Vanwege het feit dat in 2020 minder hectare is afgezet dan geprogrammeerd, de impact van de covid-19 nog onduidelijk is (STEC 2021, Metafoor 2021) en reserveringen langer worden uitgesteld, hanteren wij ook voor 2021 dezelfde grondprijzen. Als tegenhanger van deze voorzichtige benadering hanteren we in de exploitatieopzet vanaf boekjaar 2021:

- een waarde toekenning van een deel van de grondreserve op IBF;
- een opbrengststijging van 1% per jaar.

De gehanteerde grondprijzen zijn ten opzichte van de gerealiseerde grondprijzen conservatief, maar reëel gelet op de huidige omstandigheden. In 2021 vragen wij een extern bureau om grondprijzadvies te geven voor alle in exploitatie genomen bedrijventerreinen. Dit ter onderbouwing van de huidige exploitaties en de toekomstige exploitatie Klaverblad Noordoost.

Onderdeel 2 Planning

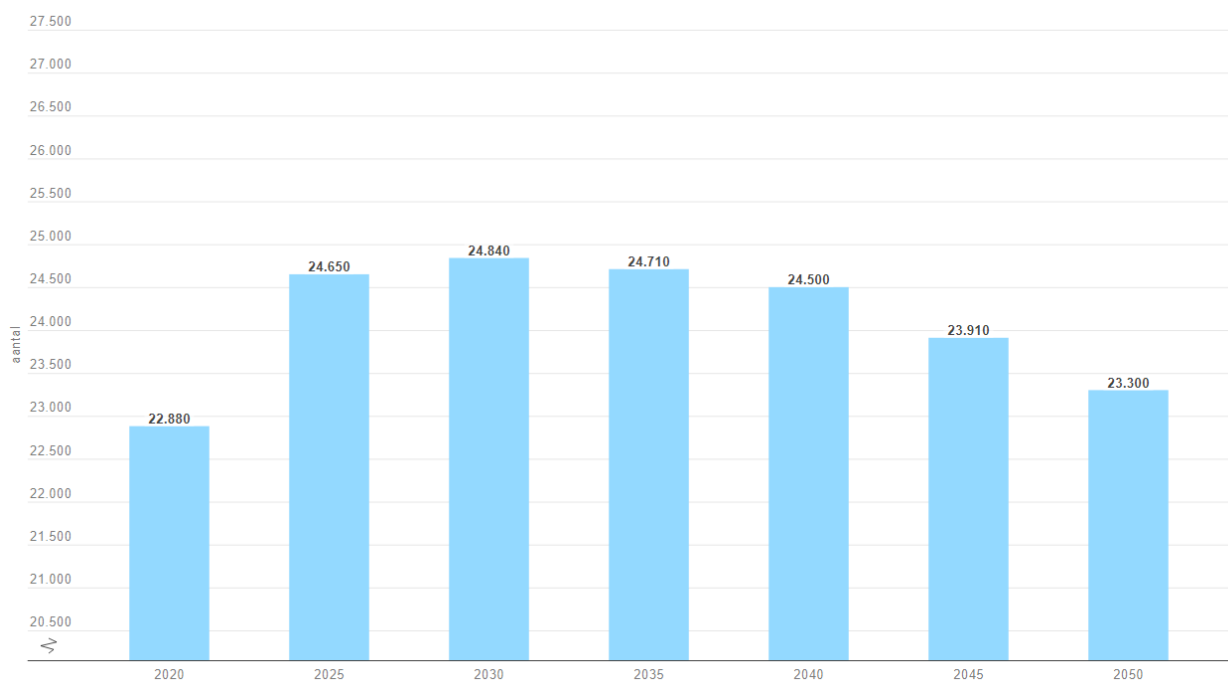
2.1 Woningbouwprogramma

In 2018 heeft de gemeente STEC opdracht gegeven om onderzoek te doen naar het afzettempo van woningen (en bedrijven) voor de komende jaren. Aanvullend is in 2019 door STEC een verdiepend kwantitatief en kwalitatief onderzoek gedaan naar visie en programma in het centrum, inclusief consequenties voor omliggende gebieden.

Marktanalyse

Samengevat blijkt uit de onderzoeken dat het aantal huishoudens in de gemeente Heerenveen in de periode 2019-2029 groeit met circa 1.090 huishoudens. Er van uitgaande dat ieder extra huishouden 1 extra woning noodzaakt, komen we op basis van de autonome huishoudensontwikkeling op een woningvraag van circa 1.090 woningen tot 2029. Dit komt neer op een gemiddelde afzet van ca. 110 woningen per jaar. Vanwege de inhaalslag adviseert STEC om tot 2022 meer programma te plannen. Om daarna het afzettempo gemiddeld af te laten nemen, waarbij het totaal van ca. 1.100 woningen richtinggevend blijft.

Als we kijken naar de meest recente cijfers van PRIMOS (2020) dan blijkt de inschatting van STEC aan de voorzichtige kant. PRIMOS (2021) verwacht een huishoudensgroei van 1.960 woningen in de periode tot 2030, wat een gemiddelde jaarlijkse groei van 196 betekent voor de gemeente Heerenveen. Rapportages van ABF Research (2020) en PBL (2020) ondersteunen dit beeld, waaruit een woningtekort van ca. 3% tot 4% in de regio blijkt.



Figuur 3: Huishoudensontwikkeling van 2020 – 2050, gemeente Heerenveen (bron: PRIMOS 2021)

Gemeentelijke woonprogrammering c.q. contingentering

Skoatterwâld biedt ruimte om een groot deel van de verwachte huishoudensgroei in te vullen. Voor alle gemeentelijke exploitaties gezamenlijk is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse afzet van 83 woningen in de periode tot 2025. In de resterende behoefte – niet voortkomende uit de gemeentelijke exploitaties - wordt voorzien door ontwikkelingen van derden, waaronder corporaties en commerciële ontwikkelaars. Focus ligt daarbij op inbreidingsinitiatieven in het centrum (STEC, 2019). Voor de periode vanaf 2025 staan nog eens 617 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering. In totaal zijn 926 woningen voorzien binnen de gemeentelijke exploitaties.

Prognoses versus programmering

In tabel 2.1 is per grondexploitatie het woonprogramma weergegeven. Van de 1.446 woningen zijn 601 gerealiseerd (overgedragen), waarvan 85 in 2020. Zodoende resteren er 845 woningen voor de periode 2021-2034 (laatste jaar onderstaande projecten). In de periode tot 2026 gaat het gemiddeld om ca. 74 woningen per jaar. Dit ligt onder de opgenomen hoeveelheid in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Dit geldt eveneens voor de totale programmering van 845 woningen ten opzichte van de beschikbare contingenten van 926.

Uit tabel 2.1 blijkt dat in de komende jaren de afzet geleidelijk afbouwt, conform STEC advies. Ook het gemiddelde over de gehele looptijd is in lijn met de prognoses en onderzoeken.

Op basis van het rapport van STEC (2018 en 2019) en de nieuwe PRIMOS cijfers is er behoefte om in 2021 voor de gehele gemeente een kwalitatieve en kwantitatieve analyse te doen naar prijssegmentering en typologie. Als aanvulling op het onderzoek dat nu voor het centrum is uitgevoerd. Zodanig dat de programmering in de woningbouwexploitaties ook aantoonbaar aansluit bij de verwachte kwalitatieve marktvraag. Dit onderzoek wordt in 2021 uitgevoerd in het kader van een nieuw op te stellen woonvisie. Werving is gestart om hier binnenkort mee te starten.

Tabel 2.1: woningbouwprogramma exploitaties

Woningbouwaantallen per project	Voor 2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v. (te realiseren)	Totaal	Totaal
Stadiongebied							30	270	300	300
De Fjilden	16	6	3	8	6	5			22	44
Schoollocatie Jubbega	4	1	8	2	2				12	17
<i>Skoatterwald fase 1/2</i>										
Vlek 1								123	123	123
Vlek 2	34									34
Vlek 3-4			36	25					61	61
Vlek 5	36									36
Vlek 6										
Vlek 7	21	31								52
Vlek 8	10						4	20	24	34
Vlek 9										
<i>Skoatterwald fase 3</i>										
Vlek 1					15	15		44	74	74
Vlek 2					11	38	38		87	87
Vlek 3	238	1							0	239
Vlek 4, 5 en 6	28	45	30	16	5				50	123
Vlek 7										
Vlek 8	38			24	24				47	85
Vlek 9										
Exploitatie Haskerdijken				7					7	7
Fedde Schurerplein				3			5	15	23	23
Tjalleberd de Eide	8	1		2	4	4	2	3	15	24
Tellegebied	83									83
Totaal	516	85	77	86	66	62	79	475	845	1446
Subtotaal Skoatterwald	405	77	66	64	54	53	42	187	466	948
Excl. Skoatterwald	111	8	11	22	12	9	37	288	379	498

Dorpen

Voor een aantal dorpen is de programmering t.o.v. de programmering jaarrekening 2019 gewijzigd, hieronder volgt een korte toelichting:

- De Fjilden: na diverse overleggen met geïnteresseerden, omwonenden en marktpartijen is het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 1b aangepast. Dit resulteert in een gewijzigd programma qua woningtypologie en aantallen, die beter moet aansluiten op de marktvraag. In de uitgifteplanning is rekening gehouden met de gemaakte afspraken qua afname met de bouwclaimhouder in het plangebied. Voor de particuliere kavels is voorzichtigheidshalve gerekend met afname van enkele kavels per jaar. De geactualiseerde grondexploitatie is separaat aan de gemeenteraad voorgelegd in februari 2021 en door de raad vastgesteld.
- Tjalleberd de Eide: net als voor de Fjilden geldt ook voor de Eide dat er gesprekken met diverse partijen hebben plaatsgevonden om fase 2 goed aan te laten sluiten op de marktvraag. Voor de Eide zijn de wijzigingen beperkt gebleven tot voornamelijk een verschuiving in woningtypologie. Fase 2 kent in de nieuwe situatie meer particuliere kavels en minder 2^e1-kap woningen.
- Haskerdijken: in 2021 wordt met het dorp verkend of het geplande programma geactualiseerd moet worden. Het programma dateert al van enkele jaren terug en inmiddels is gebleken dat de plangrens een sportveld doorkruist. Alvorens gestart wordt met uitgifte, bepalen we eerst met het dorp de behoefte en impact op de omgeving. Vanwege deze tussenstap verwachten we niet in 2021, maar in 2022 afname van gronden.
- Fedde Schurerplein: de kavelverkoop op het Fedde Schurerplein is vanwege omstandigheden nog niet opgestart. Het is de verwachting dat dit in de 2^e helft van 2021 plaatsvindt, waardoor afname niet meer in 2021, maar in 2022 verwacht wordt.

Skoatterwald

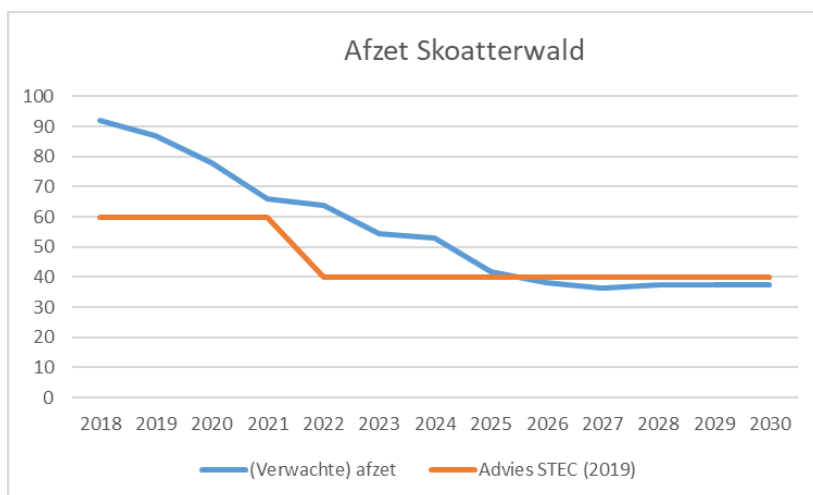
- Skoatterwâld fase 1/2: Skoatterwald fase 1/2 is net als fase 3 volledig geactualiseerd. Naast de programmering en planning is ook de kosten- en opbrengstzijde opnieuw doorgelicht. De geactualiseerde grondexploitatie wordt naar verwachting in april 2021 aan de raad aangeboden. Dit is voor het vaststellen van de jaarrekening, maar na afronding van deze position paper.
- Skoatterwald fase 3: naast de actualisatieslag - zoals beschreven in fase 1/2 – is voor fase 3 het stedenbouwkundig ontwerp voor het Noordoostelijke deel opgeleverd (vlek 1, 2, 7 deels en 8 deels). De uitwerking van dit deel heeft geleid tot een ander woonprogramma, dan oorspronkelijk voorzien. Tevens is de afronding van het parkgebied, richting het Noorden, meegenomen in de exploitatie. De actualisatie van fase 3, ligt net als fase 1/2, in april 2021 ter besluitvorming voor in de gemeenteraad.

Planning

In figuur 4 is de (geprogrammeerde) afzet vergeleken met het geadviseerde uitgiftetempo van STEC in 2019. Het valt op dat in de afgelopen jaren ruimschoots meer is afgezet, dan door STEC voorzien. Op dit moment is de vraag aantoonbaar hoger dan het aanbod. In het najaar van 2020 zijn 20 kavels aangeboden, waarbij er zich meer dan 60 inschrijvers aandienden. Zeer recent zien we ook bij de landgoed kavels (11 stuks) dat de interesse groot is. Er hebben zich ruim 50 geïnteresseerden aangediend voor de landgoed kavels. De kavels zijn inmiddels verloot.

Voor 2021 zijn 77 woningen gepland binnen exploitatiegebied Skoatterwald, waarvan 44 gecontracteerd (de Eilanden en hof-woningen) en 22 particuliere kavels onder optie. Mocht onverhoopt een optie geen doorgang vinden, dan is er voldoende marktinteresse om dit op te vangen. Ook voor 2022 is een deel al gecontracteerd (25) en blijkt de in de interesse voor de landgoed kavels (11 stuks) nu al groot. Alle kavels staan onder optie.

Vanwege de grote belangstelling, de gunstige marktomstandigheden, de resultaten van de afgelopen jaren, de prognoses en de gesloten contracten ramen wij voor de komende jaren iets boven de geadviseerde grens van STEC.



Figuur 4: Planning Skoatterwald (verwachte) afzet vs. advies STEC

2.2 Programma bedrijventerreinen

In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken / studies verricht naar bedrijventerreinen in de regio Heerenveen:

- Bureau Louter “Vraagprognoses tot 2030 in Friesland”, 2017.
- Future Insight “Afstemming vraag en aanbod in de regio Zuidoost Fryslân”, 2018.
- STEC “uitgiftetempo woningbouw en bedrijventerreinen”, 2018.
- STEC “Toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen”, 2019.
- Regionale Afspraken Bedrijventerreinen, 2019.

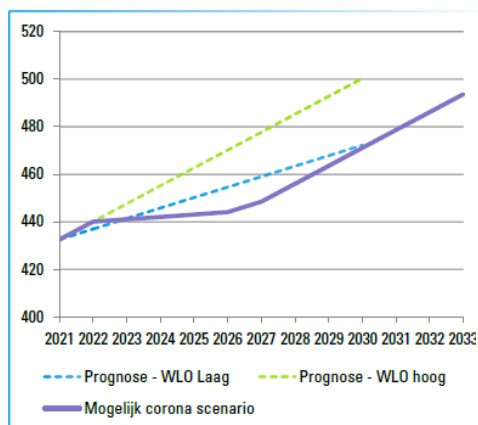
Deze onderzoeken geven vanuit verschillende invalshoeken inzicht in de verwachte vraag. Tegelijkertijd is de bedrijventerreinenmarkt in ontwikkeling en kan de covid-19 crisis impact hebben op de afname, welke nog niet in de rapporten is voorzien. De provincie is in samenwerking met Louter bezig met een actualisatie van de vraagprognoses in de provincie Friesland. Vanwege het ontbreken van goede en actuele data (in deze transitieperiode) is het onderzoek uitgesteld, afronding wordt verwacht medio 2021. Om toch te beschikken over actuele informatie over de marktvraag in de gemeente Heerenveen, is STEC gevraagd om het uitgevoerde onderzoek uit 2018 te actualiseren. Daarbij is STEC specifiek gevraagd om de effecten van covid-19 in ogenschouw te nemen.

Uit dit recente onderzoek blijkt dat het marktaandeel voor Heerenveen is gegroeid van 40% naar 42% in de totale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Friesland. De werkgelegenheid in Heerenveen groeit harder dan in de andere gemeenten. Ook laat de bevolkingsprognose een groei zien tot 2035 (zie ook paragraaf 2.1.). Deze factoren hebben een gunstig effect op de verwachte afzet.

STEC (2021) adviseert om voor de programmering rekening te houden met een uitgifte van 4,4 tot 7,5 hectare per jaar tot en met 2030. Een doorkijk naar de periode daarna, 2031 tot en met 2040, laat een behoefte zien van 1,9 tot 3,6 hectare per jaar. Het gaat om gemiddelden, in werkelijkheid kent de uitgifte van bedrijventerreinen (in Heerenveen) een grillig verloop. De gemiddelde uitgifte in de gemeente Heerenveen lag in de afgelopen 15 jaar op ca. 9,5 hectare per jaar. Met uitschieters naar boven, 20 hectare, en naar onder 2 hectare.

COVID-19

Als we de mogelijke impact van corona op het uitgiftetempo in ogenschouw nemen, dan valt op dat de afname tijdelijk een dip kan gaan vertonen, zoals in onderstaande figuur is weergegeven. Dit effect is in eerdere crises ook zichtbaar geweest. Door de dip schuift de geraamde ruimtevraag een aantal jaren op. Ondanks een dip is het de verwachting dat bij een dergelijk scenario het uitgiftetempo in 2030 terug op het niveau van WLO laag ligt. Vanwege het laat-cyclische karakter van de markt en de onbekendheid met de blijvende economische effecten van covid-19 moeten de komende jaren duidelijk maken wat het definitieve effect is.



Figuur 5: Verwachte uitgiftetempo bedrijventerreinen (STEC 2021)

Programmering

Tabel 2.2 geeft de programmering voor de bedrijventerreinen weer. In de actieve grondexploitaties IBF, De Kavels en Spikeboor is 156,6 ha gepland (waarvan ca. 116 ha is uitgegeven). Naast deze actieve grondexploitaties zijn de voorbereidingen gestart voor een nieuw bedrijventerrein, Klaverblad Noordoost, goed voor in eerste instantie 10 hectare. Het is de verwachting dat deze grondexploitatie in het 4e kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad aangeboden wordt ter vaststelling.

Tot slot is voor de volledigheid de planning voor bedrijventerrein Haskerveen opgenomen in tabel 2.2. Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke regeling samen met De Fryske Marren en de gemeente Heerenveen. Vanwege het feit dat deze gronden binnen de gemeente Heerenveen worden uitgegeven, zijn ze toegevoegd aan het overzicht, omdat ze invloed hebben op de vraag/aanbod verhouding.

Tabel 2.2: bedrijventerreinenprogramma exploitaties

programmering bedrijven	Voor 2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.	Reserve	Totaal
Bedrijventerrein IBF	1.065.731	34.064	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000		153.579	1.473.374
De Kavels	45.299	-	17.387	10.657											73.342
Spikeboor Zuid	9.255	7.915	2.650												19.820
Klaverblad Noordoost					15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	10.000				
Haskerveen			13.500	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	28.000		
Totaal	1.120.285	41.979	55.537	39.657	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000		29.000	28.000	153.579	1.566.536

In totaal wordt voor de periode 2021 – 2030 42,7 hectare aan uitgifte voorzien (gemiddeld 4,3 hectare per jaar). Hiermee hanteren wij het scenario WLO laag, de ondergrens van de geadviseerde bandbreedte in het onlangs verschenen rapport van STEC (2021). Enerzijds vanwege het grote areaal dat nog afgezet

moet worden, anderzijds vanwege de onzekerheden met betrekking tot covid-19. Door uit te gaan van het WLO laag scenario is de impact van een eventuele dip beperkt, omdat de verwachte uitgifte zich binnen de looptijd van de exploitatie herstelt en er slechts een verschuiving binnen de looptijd van de exploitatie plaatsvindt.

Voor 2021 is op dit moment plus minus driekwart van het geplande areaal gecontracteerd en is afname dit jaar (nagenoeg) zeker. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het uitgiftetempo van gemiddeld 4,3 hectare per jaar, waarvan 2,5 hectare voor de actieve grondexploitaties, realistisch is.

Grondreserve IBF

In het verleden is er voor gekozen om een deel van het uitgeefbaar gebied op IBF in een grondreserve te plaatsen. Dit betekent dat deze gronden nog niet op waarde zijn gezet, dus voor nihil in de boeken staan. Deze reserve is ingesteld als beheersmaatregel om risico's en tegenslagen op te kunnen vangen binnen de exploitatie.

Het recent uitgebrachte STEC rapport geeft aanleiding om de programmering van onder andere IBF bij te stellen. Het jaarlijkse uitgiftetempo is verhoogd van 1,0 ha naar 2,2 ha. De aanpassing leidt ertoe dat we eerder door ons beschikbaar areaal (excl. reserve) zijn, ruimschoots binnen de looptijd van 10 jaren. Daarom is het beschikbare areaal aangevuld vanuit de reserve, voor de looptijd van 10 jaren. Doordat de grondwaarde in de reserve € 0,-- per m² bedraagt, ontstaat een significant financieel effect. De gronden komen vanaf nu in de boeken voor € 50,-- per m². De reserve bevat nog steeds ca. 15,3 ha als beheersmaatregel voor eventuele tegenvallers.

Onderdeel 3 Exploitatieopzetten

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven van de actieve grondexploitaties. In paragraaf 3.1 wordt per project de netto contante waarde weergegeven en de projecten met de grootste verschillen toegelicht. Op basis van de uitkomsten van paragraaf 3.1 worden in paragraaf 3.2 voorstellen gedaan voor winstneming en de vorming van voorzieningen. Tot slot wordt in paragraaf 3.3. de Monte Carlo analyse toegelicht. De volledige exploitatieopzetten inclusief parameters etc. zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten

In onderstaande tabel 3.1. wordt per grondexploitatie de boekwaarde en het resultaat (netto contante waarde NCW) prijspeil 1 januari 2021 weergegeven.

Tabel 3.1: exploitatieoverzicht BW en NCW

		BW Kosten	BW Opbr.	BW Saldo	NCW pp 2021
1	1002 Stadiongebied	€ 6.006.707	€ 1.756.005	€ -4.250.702	€ -1.450.536
2	1008 De Kavels	€ 17.781.459	€ 17.148.851	€ -632.609	€ 373.174
4	1017 De Fjilden	€ 5.072.786	€ 1.597.332	€ -3.475.454	€ -2.885.923
5	2025 Schoollocaties Jubbega	€ 606.881	€ 243.450	€ -363.431	€ -55.137
6 t/m 13	Subtotaal Skoatterwald fase 1+2	€ 11.596.596	€ 7.886.347	€ -3.710.249	€ -898.083
14 t/m 19	Subtotaal Skoatterwald fase 3	€ 29.880.731	€ 17.428.819	€ -12.451.912	€ -3.548.054
20	1038 Exploitatie Haskerdijken	€ 374.573	€ 56.000	€ -318.573	€ -165.594
21	Fedde Schurerplein	€ 769.183	€ 193.140	€ -576.043	€ 162.882
22	Spikeboor Zuid	€ 301.261	€ 781.634	€ 480.373	€ 473.161
23	1016 IBF	€ 43.113.189	€ 45.485.304	€ 2.372.114	€ 6.748.564
24	1000 Tjalleberd de Eide	€ 3.112.440	€ 1.142.401	€ -1.970.039	€ -1.511.048
25	1026 Tellegebied	€ 3.049.838	€ 3.550.039	€ 500.201	€ -168.187
	Subtotaal Bedrijventerreinen	€ 67.202.617	€ 65.171.793	€ -2.030.823	€ 6.144.363
	Subtotaal Woningbouwlocaties	€ 54.463.028	€ 32.097.527	€ -22.365.501	€ -9.069.144
Totaal		€ 121.665.645	€ 97.269.321	€ -24.396.324	€ -2.924.781

Het totaalresultaat van alle grondexploitaties bedraagt afgerond € 2,92 mln. negatief (voor winstneming). Het saldo bij de jaarrekening 2019 bedroeg € 7,98 mln. negatief (inclusief Heidemeer). De boekwaarde bedraagt € 24,4 mln. negatief. Dit sluit aan bij de balans, als volgt berekent in figuur 6: € 28,8 mln. - € 4,4 mln. winstneming na balansdatum = € 24,4 mln.

Overzicht grondexploitaties		dienstjaar		geraamd	einde dienstjaar		
Complex		Winstneming	resultaat	resultaat 2020	Boekwaarde Netto	Bruto	Voorziening 31-dec
Bouwgrond in exploitatie: wonen							
1000	Tjalleberd - De Eide		-161.000,00		459.038,92	1.970.038,92	1.511.000,00
1017	De Fjilden Nieuwehorne		-62.000,00		589.454,24	3.475.454,24	2.886.000,00
1021	Fedde Schurerplein	-		10.000,00	576.042,71	576.042,71	
1025	Schoollocaties Jubbega		35.000,00		308.432,41	363.432,41	55.000,00
1026	Tellegebied		-168.000,00	10.000,00	-668.200,45	-500.200,45	168.000,00
1038	Haskerdijken		-9.000,00		152.572,76	318.572,76	166.000,00
1040	Skoatterwâld fase 1+2		277.000,00		2.812.250,49	3.710.250,49	898.000,00
1041	Skoatterwâld fase 3		412.000,00		8.903.910,26	12.451.910,26	3.548.000,00
	afrondding			-1.000,00			
	subtotaal wonen	-	324.000,00	19.000,00	13.133.501,34	22.365.501,34	9.232.000,00
Bouwgrond in exploitatie: werken							
1002	Heerenveen Oost Stadiongebied		57.000,00	-	2.799.701,67	4.250.701,67	1.451.000,00
1008	De Kavels	50.000,00	50.000,00	-	682.608,63	682.608,63	-
1016	IBF II	4.170.000,00	4.170.000,00	520.000,00	1.797.885,40	1.797.885,40	-
1037	Spikerboor Zuid	220.000,00	220.000,00	90.000,00	-260.372,11	-260.372,11	-
	subtotaal werken	4.440.000,00	4.497.000,00	610.000,00	5.019.823,59	6.470.823,59	1.451.000,00
	totaal	4.440.000,00	4.821.000,00	629.000,00	18.153.324,93	28.836.324,93	10.683.000,00
				4.192.000,00			
Controle (koppeling werkblad Balans IBK)					24.396.324,93		

Figuur 6: aansluiting exploitaties op de balans

In tabel 3.2 is een vergelijk tussen de netto contante waarde van 2020 (jaarrekening 2019) en 2021 (jaarrekening 2020) gemaakt.

Tabel 3.2: Verschilanalyse NCW 2020 en 2021

		NCW 2021	NCW 2020	Vershil	Verklaring > 10%
1	1002 Stadiongebied	€ -1.451.000	€ -1.508.000	€ 57.000	
2	1008 De Kavels	€ 373.000	€ 226.000	€ 147.000	Hogere opbrengst ingeboekt voor 2021 o.b.v. gesloten contract.
4	1017 De Fjilden	€ -2.886.000	€ -2.824.000	€ -62.000	
5	2025 Schoollocaties Jubbega	€ -55.000	€ -90.000	€ 35.000	project.kavel
6 t/m 13	Subtotaal Skoatterwâld fase 1+2	€ -898.000	€ -1.175.000	€ 277.000	Budgetaire actualisatie, raadsvoorstel april '21
14 t/m 19	Subtotaal Skoatterwâld fase 3	€ -3.548.000	€ -3.960.000	€ 412.000	Zie toelichting fase 1/2 en de toelichting op de NCW bij jaarrek '1
20	1038 Exploitatie Haskerdijken	€ -166.000	€ -157.000	€ -9.000	Opbrengstzijde met één jaar vertraagd.
21	Fedde Schurerplein	€ 163.000	€ 138.000	€ 25.000	Gewijzigde kostenstijging (3% -> 1%)
22	Spikerboor Zuid	€ 473.000	€ 389.000	€ 84.000	Ger. Verkoop in 2020 hoger dan geraamd.
23	1016 IBF	€ 6.749.000	€ 2.628.000	€ 4.121.000	Herijking programmering, deel grondreserve op waarde gezet.
24	1000 Tjalleberd de Eide	€ -1.511.000	€ -1.350.000	€ -161.000	Herijking fase 2, actualisatie plankosten en BRM/WRM
25	1026 Tellegebied	€ -168.000	€ 39.000	€ -207.000	Herijking civiele raming o.b.v. voltooiing GREX.
	Subtotaal Bedrijventerreinen	€ 6.144.000	€ 1.735.000	€ 4.409.000	
	Subtotaal Woningbouwlocaties	€ -9.069.000	€ -9.379.000	€ 310.000	
	Totaal	€ -2.925.000	€ -7.644.000	€ 4.719.000	

Op totaalniveau is een verschil van € 4,72 mln. zichtbaar². Het resultaat op totaalniveau is dus verbeterd. De verbetering is nagenoeg volledig te verklaren door de gewijzigde grondexploitatie IBF, waar een deel van de grondreserve op waarde is gezet. Verschillen per exploitatie (groter dan 10%) zijn hieronder toegelicht:

- Het verschil voor de Kavels is te verklaren doordat een deel van de grondopbrengst voor 2021 op € 60 per m2 is gezet (normaal: € 40 per m2). Deze grond is reeds verkocht en geleverd. Het verschil

² Bij het opstellen van de jaarrekening 2020 is geconstateerd dat in het jaaroverzicht en in de position paper van 2019 een onjuiste netto contante waarde is opgenomen voor Skoatterwâld fase 3, meer informatie over het verschil is als bijlage toegevoegd. De gehanteerde waarden in de jaarrekening 2019 zijn als basis genomen.

tussen de eerder geraamde en nu gerealiseerde opbrengst leidt tot een positief effect op de netto contante waarde.

- In Jubbega zijn afspraken gemaakt met een ontwikkelaar om acht appartementen te realiseren. Dit gewijzigde programma leidt tot een hogere verkoopopbrengst.
- Voor Skoatterwald geldt dat op totaalniveau, fase 1/ 2 en 3, bij de actualisatie getracht is budgettair neutraal te handelen. Het voordeel op de netto contante waarde in fase 1/ 2 is nagenoeg gelijk aan het nadeel in fase 3². Beide exploitaties zijn volledig doorgelicht en geactualiseerd. Samengevat zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:
 - Herijking van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gebieden.
 - Herijking van de opbrengsten, gebaseerd op recent marktonderzoek.
 - Het stedenbouwkundig ontwerp de Singels (Noordoostelijk deel fase 3) overgenomen in de exploitatie.
 - Toekomstig onderhoudsbudget groen uit de grondexploitaties verwijderd.
 - Aanleg van fiets-voetgangersbruggen in fase 1/2 opgevoerd.
 - De kosten voor aanleg van de uitbreiding van het park zijn opgevoerd.
- Op Spikeboor is in 2020 meer verkocht dan geprogrammeerd tegen een hogere prijs dan verwacht. Naast een hogere opbrengst is ook de looptijd teruggebracht. Al met al leidt dit tot een hogere netto contante waarde.
- Het verschil voor IBF wordt veroorzaakt door diverse factoren. Allereerst doordat de winstneming van € 1,24 mln. na balansdatum is verwerkt in de grondexploitatie. Daarnaast heeft de geactualiseerde rapportage van STEC (2021) ertoe geleid dat de planning op IBF bijgesteld is. Er wordt meer uitgifte voorzien in de resterende looptijd. Een deel van de grondreserve is op waarde gezet, wat een significant financieel effect heeft. Het geheel leidt ertoe dat de netto contante waarde met ca € 4,1 mln. toeneemt.
- Fase 2 van Tjalleberd de Eide is verder uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat de bouw- en woonrijp maak kosten zijn gestegen. Daarnaast zijn de plankosten opgeplust, omdat het restant ontoereikend is voor de resterende looptijd. De herijking van fase 2 en de marktconsultatie heeft de nodige inzet gevergd, die niet was voorzien.
- De exploitatie Tellegebied bevindt zich in de afrondende fase. Er is voor de afronding een nieuwe civiele raming gemaakt, op basis waarvan de exploitatie is bijgesteld. Uit de raming volgt dat aanvullende middelen nodig zijn om het gebied af te ronden. Ook zijn de eerder ingeschatte plankosten bijgeplust om voldoende middelen te hebben voor de resterende looptijd.

Voor de overige kleinere verschillen verwijzen wij naar de bijgevoegde verschilanalyse per exploitatie welke als bijlage is toegevoegd.

3.2. Resultaatsneming en voorzieningsvorming

Winstnemingen

In tabel 3.2. is zichtbaar voor welke grondexploitaties een positief saldo van toepassing zijn. Het gaat om:

- De Kavels;

- Spikeboor Zuid;
- IBF;
- Stadiongebied;
- Jubbega;
- Skoatterwald fase 1/2;
- Skoatterwald fase 3;
- Fedde Schurerplein.

Conform regelgeving vanuit het BBV wordt de winst genomen naarmate het project vordert en er voldoende zekerheid is dat er winst wordt behaald. Aan de hand van de POC-berekeningen (Percentage Of Completion) worden winstnemingen gedaan. Voor het Fedde Schurerplein zijn geen verkopen gerealiseerd en is winstneming niet aan de orde. Voor het Stadiongebied, Skoatterwald fase 1,2 & 3 en Jubbega geldt dat ingelost wordt op een reeds getroffen voorziening.

Resume, wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2020 voor drie projecten winstneming voorgesteld van in totaal € 4,44 mln. Dit betreft:

- IBF: € 4.170.000,--;
- Kavels € 50.000,--
- Spikeboor € 220.000,--.

De POC-berekening voor de betreffende drie exploitaties is als bijlage aan dit document toegevoegd.

Voorzieningen

In tabel 3.3. is zichtbaar welke wijzigingen binnen de getroffen voorzieningen hebben plaatsgevonden. De hoogte van de voorziening voor de exploitaties is € 381.000,-- lager (vrijval) dan vorig jaar.

Tabel 3.3: Mutaties voorzieningen op complexniveau

			1-1-2020	Mutatie	1-1-2021
1	1002 Stadiongebied	€	1.508.000	€ -57.000	€ 1.451.000
4	1017 De Fjilden	€	2.824.000	€ 62.000	€ 2.886.000
5	2025 Schoollocaties Jubbega	€	90.000	€ -35.000	€ 55.000
6 t/m 13	Subtotaal Skoatterwald fase 1+2	€	1.175.000	€ -277.000	€ 898.000
14 t/m 19	Subtotaal Skoatterwald fase 3	€	3.960.000	€ -412.000	€ 3.548.000
20	1038 Exploitatie Haskerdijken	€	157.000	€ 9.000	€ 166.000
24	1000 Tjalleberd de Eide	€	1.350.000	€ 161.000	€ 1.511.000
25	1026 Tellegebied	€	-	€ 168.000	€ 168.000
Totaal			€ 11.064.000	€ -381.000	€ 10.683.000

Exploitaties buiten de 10-jaars termijn

Een aantal exploitaties kennen een exploitatietermijn langer dan 10 jaren, het gaat om:

- Stadiongebied;
- Skoatterwâld fase 1/2.

Specifiek voor deze exploitaties zijn beheersmaatregelen getroffen:

- Geen opbrengststijging na 2030 (algemeen);

- Voor het Stadiongebied: een risicoreservering voor niet ontvangen opbrengsten, ter hoogte van 20% van de opbrengsten na 2030.
- Specifieke risicoprofielen opgenomen in de MC-analyse om het risico te ondervangen in het weerstandsvermogen (bijvoorbeeld Stadiongebied, aanvullend 20% minder opbrengsten als risico).

In het vervolg wordt ingegaan op de MC-analyse waarin de risico's op geld gezet zijn. Dit wordt daarna nog eens vermenigvuldigd met factor 1,4 (Zwarte Zwanen). Met de MC-analyse én de bovengenoemde aanvullende maatregelen is de overschrijding van de 10-jaars termijn beheersbaar. De gemeenteraad heeft medio vorig jaar ingestemd met de langere looptijd en bijbehorende beheersmaatregelen.

3.3. Monte Carlo analyse

Om de robuustheid van de berekende saldi te staven zijn alle actieve grondexploitaties aan een risicoanalyse onderworpen; de Monte Carlo-analyse. De uitkomsten uit deze analyse leiden tot de te vormen risicobuffer. In dit hoofdstuk wordt de analyse toegelicht en de resultaten weergegeven.

De grondexploitatieportefeuille van de gemeente Heerenveen bestaat uit 25 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er 15 samengevoegd in 2 complexen, namelijk Skoatterwâld fase 1+2 (vlekken 1 t/m 3 en 5 t/m 9) en Skoatterwâld fase 3 (vlekken 1 t/m 4 en 7 t/m 9). Zodoende resteren 10 grondexploitaties en 2 grondexploitatiecomplexen die aan een MC-analyse zijn onderworpen. In tabel 3.4 zijn de gehanteerde basisparameters voor de risicoanalyse weergegeven voor. Het risico 'opbrengststijging 5 jaar op 0%', is ten opzichte van vorig jaar verhoogd van 20% naar 33%. Deze risicoverhoging is opgenomen vanwege de grotere onzekerheden met betrekking tot covid-19.

Tabel 3.4: input risico-module Monte Carlo

Fedde Schurerplein

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	2,00%	Driehoek	33,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Opbrengstenstijging 5 jaar 0%	0,00%	Binomiaal		1,50%		1,50%
Opbrengstenstijging na 5 jaar	1,50%	Driehoek		0,50%	1,50%	2,50%
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% Onvoorzien sloop, brm, wrm	€ 0,00	Driehoek		€ 0,00	planafhankelijk	planafhankelijk
10% extra plankosten en V&T	€ 0,00	Driehoek		€ 0,00	planafhankelijk	planafhankelijk
Uitgiftetempo max. 3 jaar vertraging	0	Driehoek		0	1	3

Dorpen

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	2,00%	Driehoek	33,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Opbrengstenstijging 5 jaar 0%	0,00%	Binomiaal		1,50%		1,50%
Opbrengstenstijging na 5 jaar	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% Onvoorzien sloop, brm, wrm	€ 0,00	Driehoek		€ 0,00	planafhankelijk	planafhankelijk
10% extra plankosten en V&T	€ 0,00	Driehoek		€ 0,00	planafhankelijk	planafhankelijk
Uitgiftetempo max. 3 jaar vertraging	0	Driehoek		0	1	3

Voor een aantal exploitaties zijn, vanwege het specifieke karakter van de exploitatie, maatwerk parameters gehanteerd. Zie tabellen 3.5 en 3.6 Grotendeels in lijn met hetgeen voorgaand jaar is gehanteerd én bedoeld om project specifieke risico's mee te nemen in de analyse. Vanwege de onzekerheden met betrekking tot covid-19 is voor Skoatterwâld fase 3 het risicoprofiel aangevuld met het

risico dat de grondopbrengsten met 20% dalen. De kans van optreden bedraagt 20%. Hiermee houden we in ons weerstandsvermogen rekening met een scenario waarin de opbrengsten fors dalen.

Tabel 3.5: input risico-module Monte Carlo Stadiongebied

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	2,00%	Driehoek	33,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Opbrengstenstijging 5 jaar 0%	0,00%	Binomiaal		1,50%		1,50%
Opbrengstenstijging na 5 jaar	1,50%	Driehoek		0,50%	1,50%	2,50%
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% Onvoorzien sloop, brm, wrm	€ 0,00	Driehoek		€ 0,00	€ 62.652,00	€ 125.305,00
10% extra plankosten en V&T	€ 0,00	Driehoek	20%	€ 0,00	€ 16.424,00	€ 32.849,00
minder opbrengsten woningbouw	€ 0,00	Driehoek		0%	0%	20%
Uitgiftetempo max. 3 jaar vertraging	0	Driehoek		0	1	3

Tabel 3.6 input risico-module Monte Carlo Skoatterwâld fase 3

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	2,00%	Driehoek	33,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Opbrengstenstijging 5 jaar 0%	0,00%	Binomiaal		1,50%		1,50%
Opbrengstenstijging na 5 jaar	1,50%	Driehoek		0,50%	1,50%	2,50%
Rente	1,88%	Driehoek	20,00%	1,38%	1,90%	2,38%
Minder opbrengsten woningbouw	0,00	Binomiaal		0%	0%	10%
Uitgiftetempo max. 3 jaar vertraging	0	Driehoek		0	1	3

Toelichting werkwijze

Voor 2021 wordt een rente van 1,88% toegepast. In de MC-analyse worden 10.000 berekeningen uitgevoerd met rentes die variëren van 1,38% en 2,38% (verlaging met 0,5% en verhoging met 0,5%). Door gebruik te maken van een driehoeksverdeling komen de uiterste waarden het minst voor en de basiswaarde (zoals opgenomen in de exploitatie) het meest. Bij een binomiale verdeling is er een kans dat een gebeurtenis zich voordoet. Als input is telkens een kans van 20% meegeven, bijvoorbeeld dat de opbrengsten de komende 5 jaar niet met 1,5% stijgen maar gelijk blijven. De uitkomsten van de Monte Carlo-analyse zijn per complex uitgevoerd en leiden tot de volgende uitkomsten:

Tabel 3.7: uitkomsten Monte Carlo analyse

		NCW 2021	Risicoprofiel bij 90%	Benodigde buffer
1	1002 Stadiongebied	€ -1.451.000	€ -2.209.878	€ 2.210.000
2	1008 De Kavels	€ 373.000	€ 340.240	€ -
4	1017 De Fjilden	€ -2.886.000	€ -3.053.421	€ 3.054.000
5	2025 Schoollocaties Jubbega	€ -55.000	€ -81.335	€ 82.000
6 t/m 13	Subtotaal Skoatterwâld fase 1+2	€ -898.000	€ -1.411.631	€ 1.412.000
14 t/m 19	Subtotaal Skoatterwâld fase 3	€ -3.548.000	€ -4.437.641	€ 4.438.000
20	1038 Exploitatie Haskerdijken	€ -166.000	€ -182.731	€ 183.000
21	Fedde Schurerplein	€ 163.000	€ 31.324	€ -
22	Spikeboor Zuid	€ 473.000	€ 462.762	€ -
23	1016 IBF	€ 6.749.000	€ 5.934.069	€ -
24	1000 Tjalleberd de Eide	€ -1.511.000	€ -1.604.914	€ 1.605.000
25	1026 Tellegebied	€ -168.000	€ -221.169	€ 222.000
	Subtotaal Bedrijventerreinen	€ 6.144.000	€ 4.527.193	€ 2.210.000
	Subtotaal Woningbouwlocaties	€ -9.069.000	€ -10.961.518	€ 10.996.000
Totaal		€ -2.925.000	€ -6.434.326	€ 13.206.000

De meest risicovolle projecten in kwantitatieve zin zijn Skoatterwâld (alle fases), Tjalleberd de Eide, de Fjilden en het Stadiongebied. In vergelijking met vorig jaar is de benodigde buffer ca. 0,2 mln. lager. De verhoging van het risicoprofiel is daarmee nagenoeg in balans met de voortgang van de exploitaties.

De benodigde buffer dekt 90% van de mogelijke scenario's af. De benodigde buffer wordt met een factor 1,4 verhoogd omdat er mogelijk risico's ontbreken ('zwarte zwanen') en er strengere regels voor winstneming zijn ingevoerd. Dit heeft als gevolg dat de buffer door potentiële winst hiermee niet langer aanwezig is. Het percentage van 90% zekerheid en de factor 1,4 is gelijk aan de uitgangspunten zoals die voor het 'algemene weerstandsvermogen' door de raad zijn vastgesteld. In tabel 3.8 is deze berekening weergegeven.

Tabel 3.8: Berekening Zwarte Zwanen

1 Totaal	€	13.206.000
2 Reeds beschikbare voorziening	€	11.064.000
3 Voorziening jaarrekening 2020	€	-381.000
4 Saldo (1-[2+3])	€	2.523.000
5 Factor 1,4 (Zwarte Zwanen)	€	3.532.200

Dit resulteert in een benodigd weerstandsvermogen voor het grondbedrijf van € 3.532.200. Het weerstandsvermogen wordt hierop aangepast.

Ondertekening

Aldus naar waarheid ingevuld

Opsteller

Naam: Jan Westrik

Functie: Planeconoom

Ondertekening:

Reviewer

Naam:

Functie:

Ondertekening: