

Toelichting Actualisatie Grondexploitaties

Jaarrekening 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Introductie	4
1.2 Doel Toelichting Actualisatie Grondexploitaties	4
1.3 Grondexploitaties	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Actualisatie grondexploitaties	6
2.1 Rekenparameters	6
2.2 Wijzigingen programma en ramingen	7
2.3 Kavelverkoop 2024 woningbouwprojecten	7
2.4 Kavelverkoop vanaf 2025 woningbouwprojecten	8
2.5 Kavelverkoop 2024 bedrijventerreinen	8
2.6 Kavelverkoop vanaf 2025 bedrijventerreinen	9
3. Resultaten grondexploitaties jaarrekening 2024	10
3.2 Tussentijdse winstneming 2024	10
3.3 Verliesvoorziening	11
3.4 Risicoanalyses en weerstandsvermogen	11
4. Grondexploitaties toegelicht.....	14
4.1 Stadiongebied	14
4.2 De Kavels	14
4.3 De Fjilden	15
4.4 Schoollocaties Jubbega	15
4.5 Skoatterwâld fase 1-2	16
4.6 Skoatterwâld fase 3	16
4.7 Haskerdijken	17
4.8 Fedde Schurerplein	18
4.9 Spikerboor Zuid	18
4.10 IBF	18
4.11 Tjalleberd de Eide	19
4.12 Tellegebied	19
4.13 KNO	20

Samenvatting

In de jaarrekening van 2024 zijn de verwachte resultaten op contante waarde (CW) van de grondexploitaties met € 5.798.000 mln. gedaald in vergelijking met jaarrekening 2023. Dit zit voor een deel in genomen winsten (€ 2.720.000) in grondexploitaties IBF, Skoatterwâld fase 1-2 en Skoatterwâld fase 3. Het restant (€ 3.078.000) zit in overige mutaties in de grondexploitaties.

Resultaat grondexploitaties jaarrekening 2024	Bedrag
Resultaat (CW) grondexploitaties jaarrek. 2023	€ 10.192.000
Winstneming jaarrek. 2023	€ -2.720.000
Overige mutaties	€ -3.078.000
Resultaat (CW) grondexploitaties jaarrek. 2024	€ 4.394.000

De 'overige mutaties' zijn enerzijds het gevolg van gewijzigde parameters zoals verwachte kosten- en opbrengstenstijgingen. Anderzijds zijn enkele wijzigingen in programmatische dan wel financiële uitgangspunten doorgevoerd in de grondexploitaties, waaronder:

- Het meenemen van een geluidsluwe gevel voor de woningen op de Noordplot (Stadiongebied). Dit drukt de verwachte grondopbrengsten;
- Het doorvoeren van de door de raad vastgestelde programmawijziging in de Singels (Skoatterwâld fase 3). Hierbij worden enkele vrije kavels vervangen voor 42 sociale huurwoningen. Dit drukt de grondopbrengsten en verhoogd de kosten, waardoor het resultaat daalt;
- Het vervangen van de grondwaarde van het schoolkavel op het Fedde Schurerplein voor de boekwaarde van de grond conform BBV-regelgeving. Dit drukt de grondopbrengsten van de grondexploitatie;
- Het doorvoeren van nieuwe plankostenramingen in Skoatterwâld fase 3, Schoollocaties Jubbega, Tjalleberd de Eide, Haskerdijken en de Fjilden.
- Nieuwe, gunstige ramingen voor de grondopbrengsten in het Stadiongebied en Skoatterwâld fase 3.

Uit de geactualiseerde grondexploitaties van Skoatterwâld fase 1-2 en IBF blijkt dat opnieuw winsten dienen te worden genomen. In Skoatterwâld fase 3 dient als gevolg van het verminderde resultaat de winstneming van jaarrekening 2023 gedeeltelijk teruggedraaid te worden:

- Skoatterwâld fase 1-2: € 60.000
- Skoatterwâld fase 3: € - 370.000
- IBF: € 2.020.000

Voor de grondexploitaties met een negatief resultaat op contante waarde wordt een verliesvoorziening getroffen. In de jaarrekening van 2024 bedraagt de benodigde verliesvoorziening € 5.881.000, waardoor er € 1.439.000 aan de verliesvoorziening moet worden toegevoegd ten opzichte van jaarrekening 2023. Uit de risicoanalyses blijkt dat een buffer nodig is van € 8.799.000 mln. om de risico's en verliezen af te kunnen dekken. Van die buffer wordt een deel gedekt door middel van de verliesvoorziening. Het restant (€ 2.918.000 mln.) wordt gedekt door middel van een risicobuffer in het weerstandsvermogen. De benodigde risicobuffer wordt met 20% verhoogd omdat er mogelijk risico's ontbreken in de analyses ('Zwarte Zwanen'). Hierdoor wordt het benodigde weerstandsvermogen jaarrekening 2024 geraamd op € 3.502.000 mln.

Benodigd weerstandsvermogen	Bedrag Jaarrek. 2025	Verschil	Bedrag Jaarrek. 2024
Totaal benodigde buffer	€ 8.799.000	€ 229.000	€ 8.570.000
Waarvan Verliesvoorziening	€ -5.881.000	€ -1.439.000	€ -4.442.000
=Risicobuffer	€ 2.918.000	€ -1.210.000	€ 4.128.000
Zwarte zwanen (20% risicobuffer)	€ 584.000	€ -242.000	€ 826.000
Benodigd weerstandsvermogen	€ 3.502.000	€ -1.452.000	€ 4.954.000

1. Inleiding

1.1 Introductie

Voor u ligt de Toelichting Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024. Deze toelichting gaat in op de financiële status en de voortgang van gemeentelijke grondexploitatieprojecten en de grondvoorraad in de jaarrekening van 2024, met als peildatum 1 januari 2025. Jaarlijks worden de lopende grondexploitaties in de gemeente geactualiseerd. Hierbij worden de gemaakte kosten en opbrengsten in boekjaar 2024 verwerkt in de grondexploitaties. Ook worden de resterende budgetten en nog te verwachten (grond)opbrengsten van prijspeil 1-1-2024 naar prijspeil 1-1-2025 gebracht en wordt een inventarisatie gemaakt van de toekomstige kosten- en opbrengstenstijgingen. Tot slot worden (door de Raad vastgestelde) programmawijzigingen die gedurende 2024 hebben plaatsgevonden bij deze actualisatie in de grondexploitaties verwerkt.

1.2 Doel Toelichting Actualisatie Grondexploitaties

Deze toelichting beoogt de volgende doelstellingen:

- Inzicht bieden voor de gemeenteraad in het bouwprogramma, de actuele planning en het risicoprofiel;
- Inzicht bieden in de actueel herziene resultaten van de lopende grondexploitaties en nieuwe te openen grondexploitaties (vereiste uit het Besluit Begroting en Verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV));
- Inzicht bieden in de effecten van de herziene grondexploitaties op de reserves en voorzieningen van de gemeente.

1.3 Grondexploitaties

De actieve gemeentelijke grondexploitaties (ook wel Bouwgronden In Exploitatie) zijn:

- Stadiongebied
- De Kavels
- De Fjilden (Nieuwehorne)
- Schoollocaties Jubbega
- Skoatterwâld fase 1-2
- Skoatterwâld fase 3
- Exploitatie Haskerdijken
- Fedde Schurerplein
- Spikerboor Zuid
- Bedrijventerrein IBF
- Tjalleberd de Eide
- Tellegebied
- Klaverblad Noordoost (KNO)

1.4 Leeswijzer

In het 2^e hoofdstuk wordt ingegaan op de geactualiseerde parameters en uitgangspunten binnen de grondexploitaties. Denk hierbij aan rekenparameters met betrekking tot de toekomstige kosten- en opbrengstenstijging, programmatische uitgangspunten, ramingswijzigingen en de voortgang van kaververkopen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de financiële uitwerking van deze uitgangspunten op totaalniveau inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt ingegaan op de financiële resultaten van de grondexploitaties en de risico(buffers) die hiermee gemoeid gaan. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 per

grondexploitatie beknopt ingegaan op de uitgangspunten en de voortgang van de kavelverkoop en de inrichting van de openbare ruimte.

2. Actualisatie grondexploitaties

2.1 Rekenparameters

Over de boekwaarde per 01-01-2024 (zowel positief als negatief) wordt 1,66% rente vergoed dan wel in rekening gebracht. Met ingang van 2025 is de omslagrente van toepassing op de grondexploitaties. Voor de disconteringsvoet wordt conform BBV-voorschriften 2,00% gehanteerd. Dit betreft het meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

Toekomstige kosten- en opbrengstenstijging zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie. Om een inschatting van de toekomstige kosten- en opbrengstenstijging te kunnen maken, wordt jaarlijks extern een parameteradvies uitgevraagd. Deze parameters zijn overgenomen in de grondexploitatie en staan gepresenteerd in tabel 1.

Tabel 1: Rekenparameters grondexploitaties jaarrekening 2024

Post	Jaarrekening 2024			Jaarrekening 2023		
	2025	'26-'27'	2028 e.v.	2024	'25-'26'	2027 e.v.
Opbrengsten						
Woningbouw Heerenveen	-	-	-	1,5%	2,0%	2,0%
Sociaal & middenhuur	3,5%	2,5%	2,0%	-	-	-
Betaalbare koop	3,5%	3,0%	2,0%	-	-	-
Vrije sector	9,5%	6,5%	2,0%	-	-	-
Woningbouw overige kernen	-	-	-	0,5%	2,0%	2,0%
Sociaal & middenhuur	3,5%	2,5%	2,0%	-	-	-
Betaalbare koop	3,5%	3,0%	2,0%	-	-	-
Vrije kavels	9,5%	6,5%	2,0%	-	-	-
Kantoren	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%	0,5%	2,0%
Bedrijven	1,0%	1,0%	2,0%	1,5%	1,5%	2,0%
Woningbouw Jubbega						
Vrije kavels	0,0%	0,0%	2,0%	0,5%	2,0%	2,0%
Kosten						
GWW-kosten	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Plankosten/VTU	5,5%	3,5%	2,0%	5,0%	4,0%	2,0%

Vorig jaar werd er gerekend met één opbrengstenparameter voor alle segmenten binnen de grondexploitaties. Naar aanleiding van het parameteradvies is er dit jaar voor gekozen onderscheid aan te brengen in de verschillende segmenten (sociaal/middenhuur, betaalbare koop en vrije sector). Binnen enkele grondexploitaties zijn afspraken gemaakt over de indexering van de grondopbrengsten in reserverings- of kooprealisatie overeenkomsten. In dergelijke gevallen wordt afgeweken van de grondopbrengstenstijging gepresenteerd in tabel 1.

Daarnaast is in het externe advies specifiek aandacht gevraagd voor de vrije kavels die te koop staan in Jubbega. Hiervoor hebben zich nog geen concrete gegadigden gemeld. In de grondexploitatie is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met een stijgende grondprijs voor deze kavels.

2.2 Wijzigingen programma en ramingen

Hieronder wordt per grondexploitatie aangegeven welke wijzigingen hebben plaatsgevonden die niet het gevolg zijn van macro-economische trends zoals kosten- en opbrengstenstijging, maar wel het resultaat van de grondexploitaties beïnvloeden:

- **Stadiongebied:** Voor de kantoorvoorziening op de Zuidstrook is een nieuwe raming van de grondopbrengsten voorhanden welke hoger uitvalt. Verder is er een nieuwe raming voor de kosten van de brug bij de Noordplot (Nieuwburen) welke hoger uitvalt. Ten slotte is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de Noordplot vanaf rijksweg A32. Hieruit is gebleken dat eventuele woningen een geluidsluwe gevel nodig hebben, om woonkwaliteit te garanderen. Dit drukt de grondopbrengsten.
- **De Fjilden:** ten behoeve van afsluiting van de eerste fase en het opstarten van de tweede fase van de grondexploitatie zijn de plankosten opgehoogd.
- **Schoollocaties Jubbega:** Er is een nieuwe raming gemaakt voor de plankosten die hoger uitvalt.
- **Skoatterwâld fase 1-2:** In de grondexploitatie wordt aangesloten bij de overeengekomen grondprijs (inclusief indexatie) en bijdrage in de plankosten die is overeengekomen in vlek 9 (hotel).
- **Skoatterwâld fase 3:** In vlek 1 is de (medio juni door de raad vastgestelde) programmawijziging doorgevoerd wat de voorziene grondopbrengsten drukt en beperkte meerkosten meebrengt. Voor de projectmatige kavels in vlek 1 en vlek 2 is een nieuwe onderbouwing voor de grondprijzen voorhanden die een meevaller oplevert. Ten slotte dreigde een tekort op de plankosten voor geheel fase 3. Een nieuwe raming van de plankosten is hoger uitgevallen. Het tekort is onder andere het gevolg van de planwijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden in de grondexploitatie.
- **Fedde Schurerplein:** de grondwaarde voor het schoolkavel is overeenkomstig het BBV vervangen voor de boekwaarde van dit kavel doordat het kavel intern overgedragen wordt. Dit drukt de opbrengstpotentie van deze grondexploitatie.
- **Tjalleberd de Eide:** Er is een nieuwe raming gemaakt voor de plankosten welke hoger is uitgevallen.
- **Haskerdijken:** Er is een nieuwe raming gemaakt voor de plankosten. Hierdoor stijgen de plankosten beperkt. Dit effect wordt gedempt doordat de taxatie van de grondwaarden in deze grondexploitatie beperkt hoger uitvalt.

In de overige grondexploitaties hebben geen programmatische- of ramingswijzigingen plaatsgevonden.

2.3 Kavelverkoop 2024 woningbouwprojecten

In de woningbouwprojecten hebben in 2024 45 kavelverkopen plaatsgevonden waarvan 40 in Skoatterwâld en 5 in Tjalleberd. Voor 2024 waren er 49 verkopen geprognoseerd zoals te zien in Tabel 2. In deze tabel zijn enkel de grondexploitaties meegenomen waar per 1 januari 2024 nog grondverkopen voorzien waren. Grondexploitaties de Fjilden en Tellegebied zijn volledig uitverkocht en zijn daarom niet opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2: Gerealiseerde kaververkopen woningbouw 2024 (t.o.v. prognose jaarrekening 2023)

Verkopen per grondexploitatie woningbouw	Gerealiseerd in 2024	Geprognostiseerd in 2024	Vershil
Stadiongebied	0	0	0
Schoollocatie Jubbega	0	10	-10
Skoatterwald fase 1/2	0	0	0
Skoatterwald fase 3	40	32	8
Exploitatie Haskerdijken	0	0	0
Fedde Schurerplein	0	0	0
Tjalleberd de Eide	5	7	-2
Totaal	45	49	-4

Hieronder wordt de voortgang van de kaververkoop in 2024 voor Schoollocatie Jubbega, Tjalleberd de Eide en Skoatterwâld fase 3 toegelicht:

- **Schoollocatie Jubbega:** In Jubbega was in 2024 de verkoop van het kavel voor 10 sociale huurappartementen voorzien. Deze heeft in 2024 niet plaatsgevonden.
- **Skoatterwâld fase 3:** in Skoatterwâld fase 3 stond in de jaarrekening van 2023 de verkoop van 32 woningbouwkavels geprognostiseerd. Dit zijn uiteindelijk 40 verkopen geworden, waardoor een versnelling van de kaververkopen heeft plaatsgevonden. Dit is voornamelijk het gevolg van versnelde kaververkoop in de Singels (vlek 2 en vlek 8).
- **Tjalleberd de Eide:** de vrije kavels in fase 1b van Tjalleberd zijn deels verkocht. In 2024 zijn 5 kavels in eigendom overgedragen.

2.4 Kaververkoop vanaf 2025 woningbouwprojecten

In onderstaande tabel staan de verwachte kaververkopen voor de komende jaren gepresenteerd. In geval van kaververkopen voor appartementen worden meerdere woningen op één kavel gerealiseerd. In dat geval wordt het verwachte aantal woningen op dit specifieke kavel gepresenteerd. In deze tabel zijn enkel de grondexploitaties meegenomen waar per 1 januari 2025 nog grondverkoop voorzien waren.

Tabel 3 Verwachte kaververkopen grondexploitaties woningbouw vanaf 2025

Kaververkopen per project	2025	2026	2027	2028	2029	2030 →	Totaal (te realiseren)
Stadiongebied	0	0	0	100	100	100	300
Schoollocatie Jubbega	12	2	0	0	0	0	14
Skoatterwald fase 1/2	0	61	86	0	0	0	147
Skoatterwald fase 3	59	112	7	0	0	0	178
Exploitatie Haskerdijken	0	7	0	0	0	0	7
Fedde Schurerplein	0	0	3	0	0	0	3
Tjalleberd de Eide	10	3	0	0	0	0	13
Verwachte kaververkopen totaal	81	185	96	100	100	100	662
<i>Subtotaal Skoatterwald</i>	<i>59</i>	<i>173</i>	<i>93</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>325</i>
<i>Excl. Skoatterwald</i>	<i>22</i>	<i>12</i>	<i>3</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>337</i>

Op de fasering van de verwachte kaververkopen wordt per grondexploitatie verder ingegaan in hoofdstuk 4.

2.5 Kaververkoop 2024 bedrijventerreinen

Op bedrijventerrein IBF is in 2024 109.574 m² bedrijfskavel verkocht. Dit is 53.224 m² meer dan de prognose in de grondexploitaties in de jaarrekening van 2023. In de

verkochte oppervlakte is een interne overdracht van een kavel voor de realisatie van een materialenopslag niet meegenomen. Op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost hebben zoals verwacht nog geen kavelverkoop plaatsgevonden. In deze grondexploitatie is wel het kavel voor het zonnepark naast de A7 in erfpacht uitgegeven. Voor de grondexploitatie betreft dit een interne overdracht. Bedrijventerreinen de Kavels en Spikerboor zijn volledig uitverkocht en zijn daarom niet opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4 Gerealiseerde kavelverkoop bedrijventerreinen 2024 (t.o.v. prognose jaarrekening 2023)

Programmering bedrijventerreinen (m ²)	gerealiseerd in 2024	geprognostiseerd in 2024	Vershil
IBF*	109.574	56.350	53.224
Klaverblad Noordoost	0	0	0
Totaal	109.574	56.350	53.224

* Exclusief interne overdrachten

2.6 Kavelverkoop vanaf 2025 bedrijventerreinen

In onderstaande tabel staan de verwachte kavelverkoop voor de komende jaren gepresenteerd. In de jaarrekening van 2024 worden alleen nog op bedrijventerrein IBF en bedrijventerrein Klaverblad Noordoost kavelverkoop verwacht.

Tabel 5 Verwachte verkoop grondexploitaties bedrijventerrein vanaf 2025

Programmering bedrijventerreinen (m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal (te realiseren)
IBF	48.169	29.511	-	-	-	-	77.680
Klaverblad Noordoost	-	38.000	38.000	12.000	12.000	-	100.000
Totaal	48.169	67.511	38.000	12.000	12.000	-	177.680

Op de fasering van de verwachte kavelverkoop wordt per grondexploitatie verder ingegaan in hoofdstuk 4.

3. Resultaten grondexploitaties jaarrekening 2024

In de voorgaande hoofdstukken is een samenvatting gegeven van de geactualiseerde uitgangspunten in de grondexploitaties. In dit hoofdstuk worden de financiële gevolgen hiervan in kaart gebracht.

3.1 Resultaat contante waarde jaarrekening 2024

In tabel 6 staan de resultaten na actualisatie van de grondexploitaties, inclusief winstneming 2023, van de lopende grondexploitaties op contante waarde.

Tabel 6: Resultaten (afgerond) grondexploitaties jaarrekening 2024 (t.o.v. jaarrekening 2023)

Saldo op CW	Resultaat CW jaarrek. 2024	Resultaat CW jaarrek. 2023	Verschil
Stadiongebied	€ -716.000	€ 385.000	€ -1.101.000
De Kavels	€ 12.000	€ 11.000	€ 1.000
De Fjilden	€ -3.051.000	€ -2.899.000	€ -152.000
Schoollocaties Jubbega	€ -34.000	€ 35.000	€ -69.000
Skoatterwâld fase 1+2*	€ 2.418.000	€ 3.113.000	€ -695.000
Skoatterwâld fase 3**	€ 216.000	€ 2.104.000	€ -1.888.000
Exploitatie Haskerdijken	€ -299.000	€ -256.000	€ -43.000
Fedde Schurerplein	€ -353.000	€ 245.000	€ -598.000
Spikerboor Zuid	€ 67.000	€ 67.000	€ -
IBF***	€ 5.855.000	€ 6.665.000	€ -810.000
Tjalleberd de Eide	€ -1.359.000	€ -1.154.000	€ -205.000
Tellegebied	€ -69.000	€ -133.000	€ 64.000
KNO	€ 1.707.000	€ 2.009.000	€ -302.000
Totaal	€ 4.394.000	€ 10.192.000	€ -5.798.000

* Winstneming 2023: € 960.000

** Winstneming 2023: € 1.030.000

*** Winstneming 2023: € 730.000

Het totale resultaat van de grondexploitaties bedraagt in de jaarrekening van 2024 € 4.394.000, - op contante waarde. Bij interpretatie van deze tabel is het goed om de winstneming over 2023 in het achterhoofd te houden: deze is wél verwerkt in de contante waarde in de jaarrekening van 2024 maar niet in de contante waarde van jaarrekening 2023. De te nemen winst bedroeg in de jaarrekening van 2023 € 2.720.000 verdeeld over grondexploitaties Skoatterwâld fase 1-2, Skoatterwâld fase 3 en IBF. Hierdoor vertekent het verschil tussen de resultaten op de grondexploitaties.

3.2 Tussentijdse winstneming 2024

In grondexploitaties Skoatterwâld fase 1-2 en IBF wordt ook in 2024 winst genomen. In fase 1-2 van Skoatterwâld is dit met name het gevolg van het vorderen van de (kostenkant van) de grondexploitatie. In de grondexploitatie van IBF wordt winst genomen die met name het gevolg is van de verkopen die in 2024 hebben plaatsgevonden. Ten slotte dient er in de grondexploitatie van Skoatterwâld fase 3 reeds genomen winst gedeeltelijk teruggedraaid te worden. Dit is het gevolg van enerzijds de vastgestelde programmawijziging die heeft plaatsgevonden in de Singels (vlek 1), en

anderzijds het opnemen van de nieuwe plankostenraming. Dit leidt tot de volgende winstnemingen (te verwerken in de grondexploitaties bij de volgende actualisaties):

- Skoatterwâld fase 1-2: € 60.000
- Skoatterwâld fase 3: € - 370.000
- IBF: € 2.020.000

3.3 Verliesvoorziening

In tabel 7 is gepresenteerd welke wijzigingen binnen de getroffen voorzieningen voor verlies hebben plaatsgevonden. De hoogte van de voorziening in de jaarrekening van 2023 voor de grondexploitaties was op contante waarde € 4.442.000. In de jaarrekening van 2024 stijgt deze met € 1.439.000 naar € 5.881.000 op contante waarde. Dit is voornamelijk het gevolg van de wijzigingen in het Stadiongebied, Tjalleberd de Eide, de Fjilden en Fedde Schurerplein.

Tabel 7 Verliesvoorziening jaarrekening 2024 (t.o.v. jaarrekening 2023)

Verliesvoorzieningen	Verliesvoorziening jaarrek. 2024	Verliesvoorziening jaarrek. 2023	Vershil
Stadiongebied	€ 716.000	€ -	€ 716.000
De Fjilden	€ 3.051.000	€ 2.899.000	€ 152.000
Schoollocaties Jubbega	€ 34.000	€ -	€ 34.000
Exploitatie Haskerdijken	€ 299.000	€ 256.000	€ 43.000
Tjalleberd de Eide	€ 1.359.000	€ 1.154.000	€ 205.000
Fedde Schurerplein	€ 353.000	€ -	€ 353.000
Tellegebied	€ 69.000	€ 133.000	€ -64.000
Totaal	€ 5.881.000	€ 4.442.000	€ 1.439.000

3.4 Risicoanalyses en weerstandsvermogen

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: het benodigde weerstandsvermogen. In dit hoofdstuk wordt de analyse toegelicht en worden de resultaten weergegeven.

Binnen de analyses wordt onderscheid gemaakt tussen algemene risico's en project specifieke risico's. De algemene risico's zijn de generieke (veelal macro-economische) risico's die op alle grondexploitaties van toepassing zijn. Qua algemene risico's worden onderscheiden het risico (dan wel de kans) op:

- Kostenstijging
- Opbrengstenstijging
- Rente
- Kostenraming
- Opbrengstenraming
- Fasering

Voor het risico op fasering is onderscheid gemaakt tussen grondexploitaties waar nog uitgiftes plaats vinden en grondexploitaties waar geen uitgiftes meer plaatsvinden. Doordat in grondexploitaties waar nog uitgiftes plaats dienen te vinden een groter risico bestaat op vertraging, wordt rekening gehouden met scenario's waarin de vertraging oploopt tot maximaal drie jaar. De reden hiervoor is bijvoorbeeld de sterke afhankelijkheid van de verkoop van woningen door ontwikkelaars.

Daarnaast zijn er twee project specifieke risico's geïdentificeerd:

- In grondexploitatie Schoollocaties Jubbega zijn twee vrije kavels beschikbaar. Hiervoor hebben zich in de afgelopen jaren nog geen concrete gegadigden gemeld. Voorzichtigheidshalve is daarom een groter risico op de grondopbrengsten geformuleerd voor deze kavels. In de risicoanalyses wordt rekening gehouden met het lager uitvallen van de grondopbrengsten voor deze kavels door middel van een verhoogde afslag op de grondopbrengsten.
- In grondexploitatie KNO speelt de onzekerheid rondom het energievraagstuk nog altijd een rol. Door de capaciteitsproblemen bij netbeheerder Liander is het onzeker of er op tijd energievoorziening op de bedrijfskavels beschikbaar is. Hierdoor kan de planning van grondexploitatie KNO onder druk komen te staan. Daarom wordt voor KNO een groter risico op de fasering meegenomen in de risicoanalyses: namelijk een 40% kans dat er 3 jaar uitloop plaatsvindt.

In de risicoanalyses wordt uitgerekend wat het minimale resultaat per grondexploitatie is. Op basis van dit resultaat kan bepaald worden hoe groot de "benodigde buffer" is, bovenop de reeds getroffen verliesvoorziening. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de buffer voldoende moet zijn om 90% van de scenario's af te kunnen dekken. De kans dat alle risico's in de meest negatieve vorm toetreden wordt als klein ingeschat.

De benodigde buffer per grondexploitatie is gepresenteerd in onderstaande tabel:

Tabel 8 Benodigde buffer (90% zekerheid) ten opzichte van jaarrekening 2023

Project	Benodigde buffer jaarrek. 2024	Benodigde buffer jaarrek. 2023	Vershil
Stadiongebied	€ 2.731.000	€ 1.649.000	€ 1.082.000
De Kavels	€ -	€ -	€ -
De Fjilden	€ 3.063.000	€ 2.936.000	€ 127.000
Schoollocaties Jubbega	€ 92.000	€ 56.000	€ 36.000
Skoatterwald fase 1+2	€ -	€ -	€ -
Skoatterwald fase 3	€ 544.000	€ 820.000	€ -276.000
Exploitatie Haskerdijken	€ 363.000	€ 329.000	€ 34.000
Fedde Schurerplein	€ 446.000	€ 1.268.000	€ -822.000
Spikerboor Zuid	€ -	€ -	€ -
IBF	€ -	€ -	€ -
Tjalleberd de Eide	€ 1.468.000	€ 1.354.000	€ 114.000
Tellegebied	€ 92.000	€ 158.000	€ -66.000
KNO	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 8.799.000	€ 8.570.000	€ 229.000

Op totaal niveau is een buffer nodig van € 8.799.000 in de jaarrekening van 2024. Deze buffer wordt enerzijds ingevuld door middel van een verliesvoorziening op de grondexploitaties met een negatieve contante waarde in de jaarrekening van 2024. De verliesvoorziening op totaalniveau bedraagt € 5.881.000 in de jaarrekening van 2024 (zie tabel 7). Dit houdt in dat er nog een buffer benodigd is van € 2.918.000 met betrekking tot het genoemde risicoprofiel.

Omdat er een kans bestaat dat in het eerdergenoemde risicoprofiel niet alle risico's zijn geïdentificeerd wordt de risicobuffer met 20% opgehoogd ('Zwarte Zwanen') in lijn met de Nota Weerstandsvermogen en Risicomanagement die is vastgesteld door de Raad in december 2024. Dit leidt tot het benodigde weerstandsvermogen van € 3.502.000 in de jaarrekening van 2024 zoals gepresenteerd in tabel 9.

Tabel 9 Berekening benodigd weerstandsvermogen jaarrekening 2024

Benodigd weerstandsvermogen	Bedrag Jaarrek. 2024	Verschil	Bedrag Jaarrek. 2023
Totaal benodigde buffer	€ 8.799.000	€ 229.000	€ 8.570.000
Waarvan Verliesvoorziening	€ -5.881.000	€ -1.439.000	€ -4.442.000
=Risicobuffer	€ 2.918.000	€ -1.210.000	€ 4.128.000
Zwarte zwanen (20% risicobuffer)	€ 584.000	€ -242.000	€ 826.000
Benodigd weerstandsvermogen	€ 3.502.000	€ -1.452.000	€ 4.954.000

4. Grondexploitaties toegelicht

In dit hoofdstuk wordt per grondexploitatie op hoofdlijnen inzicht gegeven in de programmatische uitgangspunten, de planning en looptijd van de ontwikkeling, het resultaat op contante waarde en het boekwaardesaldo in de jaarrekening van 2024.

4.1 Stadiongebied

Beschrijving

Grondexploitatie Stadiongebied bestaat uit verschillende deelgebieden. Op de Noordplot is ruimte voor 300 appartementen in verschillende segmenten (sociaal, betaalbaar en vrije sector). Het realiseren van deze woningen gaat ten koste van de daar nu gesitueerde parkeerplaatsen. Daarom is in deze grondexploitatie budget opgenomen voor een upgrade van P6. Op de Zuidstrook (Abe Lenstraboulevard) is ruimte voor de realisatie van een kantoorvoorziening. Daarnaast wordt gewerkt aan een parkeervoorziening op de Verlengde Veldschans. Ten behoeve van de ontsluiting in dit gebied worden ook ingrepen aan de Atalantastraat voorzien.

Naast deze deelgebieden maken ook het Stadionplot en de voormalige Aldi-locatie onderdeel uit van deze grondexploitatie. Vanwege de onzekerheid van ontwikkeling op deze locaties is de opbrengstpotentie uit de grondexploitatie genomen. Op termijn kunnen hier grondverkoop ten behoeve van bijvoorbeeld een retail voorziening plaatsvinden.

Tabel 10 Grondexploitatie Stadiongebied

Projectkenmerken	Stadiongebied
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2031
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 385.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 716.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 4.840.655

Voortgang / planning

Het Stadiongebied maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie A32-zone. Voor het Stadiongebied geldt dat in de Gebiedsvisie de voornaamste aandacht is gefocust op de Noordplot. Op de Noordplot worden momenteel 300 appartementen in verschillende segmenten voorzien. In de Gebiedsvisie worden de mogelijkheden onderzocht voor het enerzijds vervangen van enkele appartementen door grondgebonden (stads)woningen. Anderzijds wordt gekeken naar het oplossen van het parkeervraagstuk.

In 2025 worden enkel werkzaamheden aan de Verlengde Veldschans verwacht. Op de Noordplot worden niet eerder dan medio 2028 de eerste grondverkoop ten behoeve van woningbouw verwacht. Voor de Zuidstrook geldt dat grondverkoop medio 2027 geprojecteerd staat.

4.2 De Kavels

Beschrijving

Grondexploitatie de Kavels betreft een bedrijventerrein dat enkele jaren geleden uitverkocht is. Hierop vinden enkel nog de laatste werkzaamheden aan het woonrijpmaken plaats.

Tabel 11 Grondexploitatie De Kavels

Projectkenmerken	De Kavels
Type grondexploitatie	Bedrijventerrein
Looptijd grondexploitatie	T/m 2025
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 11.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	€ 12.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	€ 46.410

Voortgang / planning

De verwachting is dat de laatste werkzaamheden aan het woonrijpmaken in 2025 plaatsvinden. Daarna wordt deze grondexploitatie afgesloten.

4.3 De Fjilden

Beschrijving

In grondexploitatie De Fjilden (Nieuwehorne) zijn de laatste woningbouwkavels verkocht. Dit betreft fase 1 van deze ontwikkeling. Het gebied is woonrijp opgeleverd.

Tabel 12 Grondexploitatie De Fjilden

Projectkenmerken	De Fjilden
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2025
Resultaat CW jaarrekening 2023	-€ 2.899.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 3.051.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 2.993.460

Voortgang / planning

In 2025 worden enkel herstel- en opruimwerkzaamheden verwacht in de 1^e fase van de grondexploitatie. Er zal in de loop van het jaar verder gewerkt worden aan woningbouwplannen voor de 2^e fase van De Fjilden.

4.4 Schoollocaties Jubbega

Beschrijving

Grondexploitatie Schoollocaties Jubbega betreft een ontwikkeling waar nog ruimte is voor 10 sociale huur appartementen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen. In 2024 stond de verkoop van het kavel voor de appartementen gepland. Deze verkoop heeft vooralsnog niet plaatsgevonden.

Tabel 13 Grondexploitatie Schoollocaties Jubbega

Projectkenmerken	Schoollocaties Jubbega
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2027
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 35.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 34.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 491.819

Voortgang / planning

De verwachting is dat de verkoop van het kavel voor de appartementen en de kavels voor de twee-onder-een-kap woningen in 2025 worden verkocht. Voor de vrije kavels hebben zich vooralsnog geen concrete gegadigden gemeld.

4.5 Skoatterwâld fase 1-2

Beschrijving

Skoatterwâld fase 1-2 is een woningbouwontwikkeling die bestaat uit 8 deelgebieden (vlekken). In 2024 hebben geen kavelverkoop plaatsgevonden en hebben slechts beperkte werkzaamheden met betrekking tot de openbare ruimte plaatsgevonden. In 3 vlekken zijn nog grondverkoop gepland, namelijk vlek 1 (*de Wachtkamer*), vlek 8 (*Kop van Middenzone*) en vlek 9 (hotelvoorziening van der Valk). In vlek 1 is momenteel ruimte voor 123 grondgebonden woningen in het betaalbare segment en de vrije sector. In vlek 8 wordt rekening gehouden met 24 betaalbare appartementen. Ten slotte wordt in vlek 9 een grondverkoop aan van der Valk voorzien ten behoeve van de realisatie van een hotel.

Naast deze vlekken vinden er nog enkele werkzaamheden plaats aan de hoofdinfrastructuur van het plangebied.

Bij interpretatie van onderstaande tabel dient de kanttekening met betrekking tot de winstneming in 2023 meegenomen te worden (zie hoofdstuk 3.1).

Tabel 14 Grondexploitatie Skoatterwâld fase 1-2

Projectkenmerken	Skoatterwâld fase 1-2
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2029
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 3.113.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	€ 2.418.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 4.229.808

Voortgang / planning

Vlek 1 (*de Wachtkamer*) maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie A32-zone. In fase 1-2 van Skoatterwâld (vlek 1) wordt in het huidige woningbouwprogramma nog beperkt rekening gehouden met betaalbare woningbouw, zoals in de Woonvisie als in woningbouwstrategie 'Heerenveen Groeit' wel wordt geambieerd. In de Gebiedsvisie wordt een plan voorgedragen waarin een meer betaalbaar woningbouwprogramma met verschillende woningtypologieën kan worden gerealiseerd. De eerste kavelverkoop in vlek 1 worden medio 2026 verwacht. Voor vlek 8 is dit medio 2027. De verkoop van het kavel ten behoeve van het hotel in vlek 9 wordt niet eerder dan medio 2026/2027 verwacht.

4.6 Skoatterwâld fase 3

Beschrijving

Ook voor Skoatterwâld fase 3 geldt dat er nog slechts enkele vlekken zijn waarin grondverkoop plaatsvinden. In vlek 1 (*De Singels*) van deze grondexploitatie staat nog de verkoop van enkele vrije kavels gepland in 2026 en 2027. Ook wordt hier nog rekening gehouden met projectmatig te ontwikkelen woningen welke onderdeel zijn van een bouwclaim. Ten slotte heeft de Raad medio juni 2024 een programmawijziging vastgesteld in deze vlek. Hierbij zijn 42 sociale huurwoningen (hof- en rijwoningen) in de plaats van 16 vrije kavels gekomen. Dit is voor een deel de reden voor het verminderde financiële resultaat van de grondexploitatie ten opzichte van jaarrekening 2023. In vlek 2

(De Singels) vinden nog enkele verkopen van particuliere kavels plaats. Deze kavels zijn allemaal gereserveerd. Ook worden hier nog 32 sociale huurwoningen gerealiseerd. In vlek 4/5/6 (De Lanen) vinden nog twee particuliere kavelverkopen in deelproject Landgoed plaats. In vlek 8 worden ten slotte nog projectmatig te ontwikkelen woningen gerealiseerd. Ook deze woningen zijn onderdeel van een bouwclaim.

Bij interpretatie van onderstaande tabel dient de kanttekening met betrekking tot de winstneming in 2023 meegenomen te worden (zie hoofdstuk 3.1).

Tabel 15 Grondexploitatie Skoatterwâld fase 3

Projectkenmerken	Skoatterwâld fase 3
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2028
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 2.104.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	€ 216.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 7.231.097

Voortgang / planning

In 2025 wordt de verkoop van 59 kavels in Skoatterwâld fase 3 verwacht. Deze kavels zijn verspreid over vlek 2, vlek 4/5/6 en vlek 8. Het grootste deel van de verkopen wordt verwacht in vlek 2: 46 stuks. Hieronder vallen 14 vrije kavels en 32 sociale huurwoningen. In vlek 8 zijn nog 22 kavelverkopen geprognosticeerd, waarvan 11 in 2025. Ten slotte worden de laatste 2 verkopen in vlek 4/5/6 verwacht. Nadat deze kavels zijn geleverd en de woningen zijn gebouwd, kunnen de laatste werkzaamheden aan het woonrijpmaken in dit gebied plaatsvinden. In vlek 1 en vlek 2 vinden op korte termijn enkel nog werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het plangebied plaats. Naast de vlekken waar nog kavelverkopen plaatsvinden, worden nog (beperkte) werkzaamheden uitgevoerd aan de hoofdinfrastructuur en wordt vlek 9 (Museumpark) ingericht. Mogelijk vinden de eerste werkzaamheden aan het park al plaats in 2025. Het grootste deel van de werkzaamheden zal naar verwachting echter in 2026 plaatsvinden.

4.7 Haskerdijken

Beschrijving

In Haskerdijken is ruimte voor 6 twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. Binnen deze grondexploitatie hebben nog geen kavelverkopen of werkzaamheden bouw- en woonrijpmaken plaatsgevonden.

Tabel 16 Grondexploitatie Haskerdijken

Projectkenmerken	Haskerdijken
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2027
Resultaat CW jaarrekening 2023	-€ 256.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 299.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 397.772

Voortgang / planning

Naar verwachting worden de kavels binnen deze grondexploitatie in 2025 op de markt gebracht. De verkoop van de gronden wordt verwacht medio 2026.

4.8 Fedde Schurerplein

Beschrijving

In grondexploitatie Fedde Schurerplein is ruimte voor 3 vrije kavels en een kavel voor de uitbreiding van de naastgelegen school.

Tabel 17 Grondexploitatie Fedde Schurerplein

Projectkenmerken	Fedde Schurerplein
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2028
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 245.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 353.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 608.962

Voortgang / planning

Het Fedde Schurerplein wordt naar verwachting in 2025 gesloten en ingebracht in het schoolproject Fedde Schurerplein. Afsluiting van de grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. Wanneer de Gebiedsvisie A32-zone wordt vastgesteld, zal als besluitpunt het afsluiten van deze grondexploitatie meegenomen worden.

4.9 Spikerboor Zuid

Beschrijving

Grondexploitatie Spikerboor Zuid betreft een bedrijventerrein dat enkele jaren geleden uitverkocht is. Hierop vinden enkel nog de laatste werkzaamheden aan het woonrijpmaken plaats.

Tabel 18 Grondexploitatie Spikerboor Zuid

Projectkenmerken	Spikerboor Zuid
Type grondexploitatie	Bedrijventerrein
Looptijd grondexploitatie	T/m 2025
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 67.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	€ 67.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	€ 99.126

Voortgang / planning

De verwachting is dat de laatste werkzaamheden aan het woonrijpmaken in 2025 plaatsvinden. Daarna wordt deze grondexploitatie afgesloten.

4.10 IBF

Beschrijving

Op bedrijventerrein IBF zijn de laatste kavels medio 2021 op de markt gebracht. Sinds toen zijn alle kavels gereserveerd. Momenteel is er nog 7,8 ha gereserveerd verdeeld over 7 kavels.

Bij interpretatie van onderstaande tabel dient de kanttekening met betrekking tot de winstneming in 2023 meegenomen te worden (zie hoofdstuk 3.1).

Tabel 19 Grondexploitatie IBF

Projectkenmerken	IBF
Type grondexploitatie	Bedrijventerrein
Looptijd grondexploitatie	T/m 2028
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 6.665.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	€ 5.855.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	€ 5.470.378

Voortgang / planning

De verkoop van de laatste kavels op bedrijventerrein IBF worden in 2025 en 2026 verwacht. Daarna is dit bedrijventerrein volledig uitverkocht. Doordat de laatste te verkopen kavels verspreid liggen langs de (nog definitief in te richten) straten, kan naar verwachting pas in 2026 aangevangen worden met het woonrijpmaken van de laatste gebieden. Het definitief inrichten van de openbare ruimte kan pas als er geen bouwactiviteiten meer plaatsvinden op de kavels.

4.11 Tjalleberd de Eide

Beschrijving

In de 1^e fase van Tjalleberd de Eide zijn afgelopen jaar 5 vrije kavels verkocht. Hierop zullen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In het afgelopen jaar is gewerkt aan de tender voor de 9 drie-onder-een-kap woningen die in deze fase worden voorzien. Naar aanleiding van deze tender zal een ontwikkelaar geselecteerd worden aan wie deze woningbouw kavels verkocht worden.

Tabel 20 Grondexploitatie Tjalleberd de Eide

Projectkenmerken	Tjalleberd de Eide
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2027
Resultaat CW jaarrekening 2023	-€ 1.154.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 1.359.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 1.999.368

Voortgang / planning

De verwachting is dat de resterende 5 vrije kavels in 2025 worden verkocht. Deze kavels zijn allemaal gereserveerd. Daarnaast worden de kavels voor de drie-onder-een-kap woningen in 2025 of net over de jaargrens in 2026 verkocht. Pas als deze woningen zijn gebouwd kan worden gewerkt aan de inrichting van het openbaar gebied. In de tussentijd wordt gekeken naar een 2^e fase binnen deze grondexploitatie.

4.12 Tellegebied

Beschrijving

Grondexploitatie Tellegebied betreft een woningbouwontwikkeling die enkele jaren geleden uitverkocht is. Hierop vinden enkel nog de laatste werkzaamheden aan het woonrijpmaken plaats.

Tabel 21 Grondexploitatie Tellegebied

Projectkenmerken	Tellegebied
Type grondexploitatie	Woningbouw
Looptijd grondexploitatie	T/m 2026
Resultaat CW jaarrekening 2023	-€ 133.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	-€ 69.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	€ 195.326

Voortgang / planning

Naar verwachting vinden de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte plaats in 2025 en 2026. Daarna zal deze grondexploitatie worden afgesloten.

4.13 KNO

Beschrijving

Op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost (KNO) is 10 ha bedrijfskavel beschikbaar. De huidige grondexploitatie betreft fase 1 van dit bedrijventerrein. In de toekomst is hier ruimte om meerdere fases te ontwikkelen. In de afgelopen jaren is fase 1 bouwrijpgemaakt. Daarnaast is in 2024 de grond voor het zonnepark langs de A7 in erfpacht uitgegeven.

Tabel 22 Grondexploitatie KNO

Projectkenmerken	KNO
Type grondexploitatie	Bedrijventerrein
Looptijd grondexploitatie	T/m 2030
Resultaat CW jaarrekening 2023	€ 2.009.000
Resultaat CW jaarrekening 2024	€ 1.707.000
Boekwaardesaldo jaarrek. 2024	-€ 2.249.871

Voortgang / planning

De eerste kavelverkoop staat gefaseerd in 2026. Kavelverkoop staan voorzichtigheidshalve tot 2029 gefaseerd in de grondexploitatie. Hoe snel de verkoop op KNO verloopt hangt enerzijds af van de omvang van de verkochte kavels. Op KNO bestaat namelijk de mogelijkheid om kavels van grote oppervlakten af te nemen. Hierdoor bestaat de kans dat KNO in 2029 reeds is uitverkocht. Anderzijds speelt op dit bedrijventerrein het energievraagstuk. De planning van de kavelverkoop hangt samen met de aanwezigheid van stroomvoorziening. Zoals eerder genoemd wordt in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen expliciet rekening gehouden met vertraging van de grondexploitatie.