Position paper gemeente Heerenveen

Jaarrekening 2023

D. Grevelink & T. Vroom

20 maart 2024

Inhoudsopgave

Aanleiding Position paper 3

Belangrijke ontwikkelingen in 2023 4

Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2024 6

1.1 Projectrente 1,70 % 6

1.2 Disconteringsrente 2,00 % 7

1.3 Indexatie 1-1-2023→31-12-2023: kosten en opbrengsten 7

1.4 Kostenstijging vanaf 1-1-2024: 3,0% & 5,0% voor 2024, daarna afbouwen naar 2,00 %. 9

1.5 Opbrengststijging per 1-1-2024: 1,5%, 0,5% en 1,5% in 2024 10

1.6 Prijzen grondexploitaties 2023 en 2024 12

Onderdeel 2 Planning 16

2.1 Woningbouwprogramma 16

2.2 Programma bedrijventerreinen 20

Onderdeel 3 Exploitatieopzetten 23

3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten 23

3.2. Resultaatneming en voorzieningenvorming 25

3.3. Monte Carlo analyse 27

Ondertekening 31

Aanleiding Position paper

Voor u ligt de Position Paper bij jaarrekening 2023 van gemeente Heerenveen. Het doel van de Position Paper is het verschaffen van inzicht in:

- De marktontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling;
- De vertaling van deze marktontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties;
- De resultaten van de grondexploitaties in boekjaar 2023;
- De doorgevoerde wijzigingen in de grondexploitaties voor de restant looptijd;
- En de gevolgen van bovenstaande onderdelen voor de kosten, opbrengsten en resultaten van de grondexploitaties.

Ten slotte geeft de Position Paper inzicht in de benodigde verliesvoorzieningen en de benodigde weerstandscapaciteit ten behoeve van de grondexploitaties.

In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de parameters binnen de grondexploitaties. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de nacalculatorische parameters (indexatie over 2023) en voorcalculatorische parameters: de kosten- en opbrengstenstijging die wordt verwacht in 2024 en verder. Daarnaast worden de verkopen in 2023 geïnventariseerd en wordt een vergelijking getrokken tussen de verwachte opbrengsten bij jaarrekening 2022 ten opzichte van de daadwerkelijke realisatie. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de gewijzigde planning ten opzichte van jaarrekening 2022 voor zowel de woningbouw- als de bedrijfsterreinontwikkelingen. In het derde en laatste hoofdstuk wordt vervolgens ingegaan op de resultaten per grondexploitatie als gevolg van de eerdergenoemde wijzigingen. Hierbij worden tevens de winsten, verliezen en risicobuffers inzichtelijk gemaakt.

Belangrijke ontwikkelingen in 2023

Woningbouw Skoatterwâld

Binnen exploitatiegebied Skoatterwâld wordt het grootste deel van de nieuwbouw afgezet. De grondafname in Skoatterwâld lag in boekjaar 2023 ruim onder begroot. Bij jaarrekening 2022 werd de verkoop van 88 kavels binnen de 3e fase van Skoatterwâld verwacht. In boekjaar 2023 hebben 25 verkopen plaatsgevonden. Deze achterstand is met name opgelopen in vlek 2 en vlek 8. De voornaamste reden is het vertraagd verkopen van woningen door ontwikkelaars waardoor de overdracht van de gronden (nog) niet kon plaatsvinden.

Het afgelopen jaar heeft het gros van de werkzaamheden plaatsgevonden in het oostelijk gelegen deel van het plangebied (fase 3). Met name in de deelgebieden *De Lanen* en *Landgoed* (vlek 4/5/6) hebben werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied plaatsgevonden. Hier zijn dan ook nog slechts 3 kavels beschikbaar, welke per 1-1-2024 allen in optie zijn genomen. Ook in vlekken 2 en 8 hebben werkzaamheden omtrent het bouwrijpmaken van het plangebied plaatsgevonden.

In fase 1 & 2 zijn de werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het plangebied beperkt. Wel wordt hier onderzocht wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het uitbreiden van het sportcomplex. Dit zou ten koste kunnen gaan van de woningbouw in vlek 1. Ook is er voortgang geboekt met betrekking tot de verkoop van gronden voor hotel van der Valk.

Overige woningbouw

In boekjaar 2023 is het project de Fjilden te Nieuwehorne uitverkocht. Er hebben 2 verkopen plaatsgevonden in fase 1b. Ondertussen vindt planvorming voor de volgende fase plaats.

De 2^1 kap woningen (6 stuks) zijn vervangen door 3^1 kapwoningen (9 stuks) in fase 1b. Dit heeft slechts beperkte financiële gevolgen, maar draagt bij aan de productie van betaalbare woningen in de gemeente. Verder zijn de vrijstaande woningen in fase 1b van Tjalleberd zijn begin 2023 op de markt gebracht, waarbij op dit moment bijna alle kavels gereserveerd zijn[1]. Verwacht wordt dat deze 18 kavels in de komende twee jaren worden uitgegeven.

Voor grondexploitatie Schoollocatie Jubbega wordt de verkoop van de grond voor het appartementencomplex met sociale huurwoningen in 2024 verwacht. Hiervoor is een ontwikkelaar gevonden die het kavel inmiddels gereserveerd heeft. De verkoop van de overige kavels verloopt stroef. Deze staan al enige tijd te koop, maar er lijkt vooralsnog weinig animo voor te zijn. In 2024 zal gewerkt worden aan een oplossing.

In 2022 is besloten om de uitbreiding van de naastgelegen school aan het Fedde Schurerplein plaats te laten vinden op de locatie waar voorheen 20 woningbouwkavels voorzien waren. Verder bevinden zich

[1] In boekjaar 2024 heeft zelfs de eerste verkoop al plaatsgevonden

aan de bosrand nog potentiële woningbouwkavels (3 stuks). Of en in welke mate deze ontwikkelingen plaats kunnen vinden hangt voor een groot deel af van de mogelijkheden voor bouw nabij de gasleiding die door het plangebied loopt. Hier wordt in 2024 verder onderzoek naar gedaan.

Bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen is nog steeds een brede interesse vanuit de markt waarneembaar. Bedrijventerreinen Spikerboor en de Kavels zijn inmiddels uitverkocht. Hier vinden in 2024 de laatste werkzaamheden plaats met betrekking tot het woonrijpmaken. Daarna zullen deze grondexploitaties afgesloten worden.

Op bedrijventerrein IBF zijn relatief weinig gronden overgedragen ten opzichte van vorige jaren. Desondanks zijn alle gronden in deze grondexploitatie gereserveerd. Enkele kavels wachten op een verlenging van de reservering[2]. Daar waar reserveringen worden stopgezet, kan nog geput worden uit de reservelijst. De laatste verkopen op IBF worden verwacht in 2026.

Op KNO is aangevangen met het bouwrijpmaken van het plangebied. Hier wordt van 2025 tot en met 2028 de afzet van 10 ha bedrijventerrein verwacht in de 1e fase. Daarnaast wordt de uitgifte van grond voor het zonnepark in 2024 voorzien. Op bedrijventerrein KNO bestaat de mogelijkheid voor meerdere fases. Voorlopig is enkel de 1e fase van KNO in exploitatie genomen.

Capaciteitsproblemen energienet

Netwerkbeheerder Liander heeft problemen door met name personeelstekorten, waardoor het realiseren van nieuwe aansluitingen een lange doorlooptijd heeft. Heerenveen (en met name IBF) is hoog geprioriteerd binnen het Nu Lelie programma van Liander. Desondanks kan de aanleg van energie-infrastructuur met name op bedrijfsterreinen leiden tot vertragingen. We zijn in gesprek met Liander over het optimaal stroomlijnen van onze interne procedures zodat daar geen vertraging optreedt, en op zowel IBF als Heerenveen-Zuid kijken we samen met Liander en de gevestigde bedrijven naar mogelijke (al dan niet tijdelijke) oplossingen voor de korte en lange termijn.

[2] In boekjaar 2024 hebben de eerste verkopen reeds plaatsgevonden

Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2024

In dit hoofdstuk worden de parameters behandeld die in de grondexploitatie worden gehanteerd. Het gehanteerde rentepercentage is een intern percentage dat afhangt van de verhoudingen tussen het eigen- en het vreemd vermogen. De disconteringsvoet is een landelijk vastgesteld percentage waarbij aangesloten wordt. Daarnaast worden kosten- en opbrengsten geïndexeerd doordat in 2023 inflatie heeft plaatsgevonden. Om parameters voor kosten- en opbrengstenstijging voor de grondexploitaties te bepalen voor 2024 en verder, wordt vanuit het grondbedrijf jaarlijks een parameteradvies gevraagd aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (verder: Metafoor). Het parameteradvies van Metafoor is in de bijlage 1.4/1.5 ingevoegd. De parameters uit dit advies zijn in de herziene grondexploitaties gehanteerd (zie figuur 1).

Figuur 1: Gehanteerde parameters 2024 t.o.v. 2023.

	Parameters 1-1-2023			Parameters 1-1-2024		
Post	*2023*	*'24-'25*	*2026 e.v.*	*2024*	*'25-'26*	*2027 e.v.*
Opbrengsten						
Woningbouw Heerenveen	0,0%	-1,0%	2,0%	1,5%	2,0%	2,0%
Woningbouw overige kernen	-2,0%	-3,0%	2,0%	0,5%	2,0%	2,0%
Kantoren	-1,0%	0,0%	2,0%	0,0%	0,5%	2,0%
Bedrijven	0,0%	-0,5%	2,0%	1,5%	1,5%	2,0%
Kosten						
GWW-kosten	6,0%	4,0%	2,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Plankosten/VTU	7,0%	4,0%	2,0%	5,0%	4,0%	2,0%

1.1 Projectrente 1,70 %

Over de boekwaarde (zowel positief als negatief) wordt 1,70% rente vergoed dan wel in rekening gebracht, op basis van de volgende berekening (zie bijlage 1.1 voor de gehele berekening):

Figuur 2: Berekening rente grondexploitaties

Berekening rente grondexploitaties		
Langlopende geldleningen 1-1	108.967.455	
Kasgeldleningen 1-1	0	
Totaal leningen	108.967.455	
Betaalde rente 2023	2.580.016	2,37%
Eigen vermogen	63.758.000	0,67%
Vreemd Vermogen	162.554.000	1,70%
Totaal vermogen	226.312.000	2,37%

Het percentage van 1,70% 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.

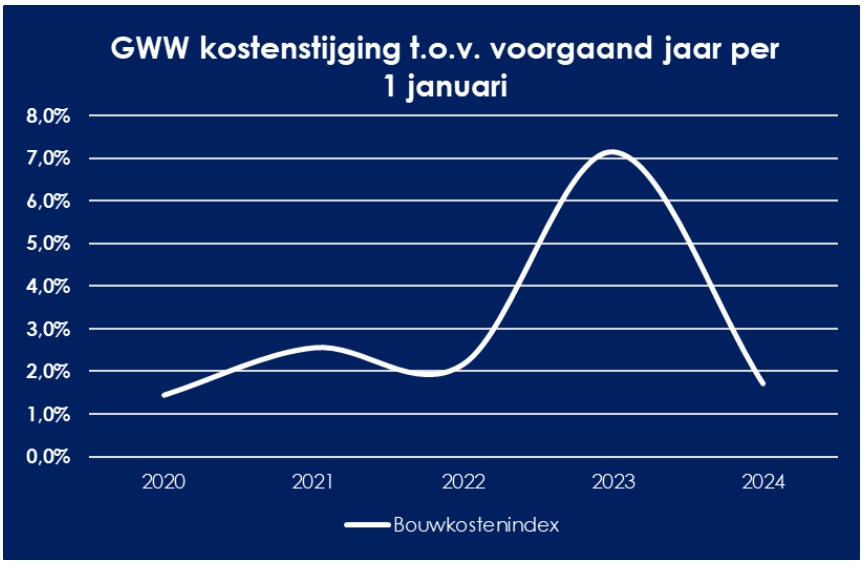
1.3 Indexatie 1-1-2023→31-12-2023: kosten en opbrengsten

Kosten Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW), plankosten en kosten VTU

In 2022 stegen de bouw en GWW-kosten aanzienlijk door schaarste aan bouwmaterialen, ontstaan door verstoringen in productieketens als gevolg van de langdurige lockdowns in China en de Oekraïne-oorlog met de daarmee gepaarde Europese sancties tegen Rusland. De sancties veroorzaakte stijgende energieprijzen waardoor energie-intensieve materialen zoals staal, cement en isolatiemateriaal duurder werden. Sinds het begin van het jaar 2023 is de prijsstijging van GWW kosten aan het afvlakken, deels doordat belemmeringen in productieketens van bouwmaterialen minder zijn geworden. Hoewel de hoge energieprijzen nog steeds invloed hebben op de prijzen van bepaalde materialen, zoals beton en cement, zijn andere bouwmaterialen juist in prijs gedaald, zoals staal, hout en isolatiemateriaal.

Om de kosten in de grondexploitaties realistisch te kunnen ramen, dienen deze jaarlijks geïndexeerd te worden. Dit gebeurd bij het opstellen van de jaarrekening, wanneer de grondexploitaties geactualiseerd worden. Uit verschillende bronnen blijkt een beperkte kostenstijging die zich heeft voorgedaan. Bouwkostenindex / Bouwkostenkompas (2024) geeft aan dat zich in 2023 een stijging van 1,73% heeft voorgedaan. Het BDB (2024) geeft aan dat de stijging hoger is geweest: 2,23%. Afgelopen jaar zijn de GWW-kosten in de grondexploitaties geïndexeerd met kengetallen van het BDB. Ook dit jaar is geïndexeerd met de kengetallen van BDB om consistentie in de grondexploitaties te waarborgen.

Figuur 3: Ontwikkeling bouwkostenindex GWW van 2019 – 2023 (bron: Bouwkostenkompas, 2024; bewerkt)



De plankosten en kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU kosten) bestaan voor gemeenten uit de kosten voor producten en personele inzet om de gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij

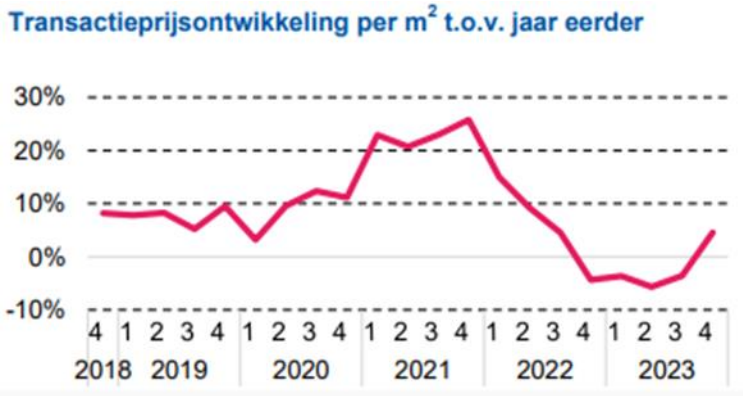
gaat het zowel om interne als om externe inzet. De arbeidsmarkt is al langere tijd zeer krap. Het tekort aan ambtenaren en de ambities omtrent de grote bouwopgave waar Nederland voor staat, zorgen mede voor een stijging van de loonkosten. Daarbij is de koopkracht van de consument meer onder druk komen te staan, waardoor vakbonden inzetten op grote salarisverhogingen. Om de koopkrachtdaling te compenseren zullen de loonkosten (en daarmee de plankosten) minimaal met de procentuele stijging van het CPI in 2023 (3,8%) moeten stijgen. Daarom is ervoor gekozen de plankosten en VTU kosten in de grondexploitaties te verhogen met 3,8%, de stijging van het CPI over 2023 (CBS, 2024. Zie bijlage 1.3.2). Dit is tevens de bron die bij jaarrekening 2022 is gehanteerd voor het indexeren van de plankosten.

Voor elke grondexploitatie is een verschillenanalyse uitgevoerd tussen de grondexploitatie per 1-1-2023 en 1-1-2024 (zie bijlage 3.1). Voor kosten- en opbrengsten componenten met materiële afwijkingen is een reden voor de afwijking ingevoegd. Veelal is indexatie over 2023 een van de redenen voor de afwijking.

<u>Opbrengsten woningbouw en grondopbrengsten</u>

Nadat de woningmarkt zich in 2022 in onrustig vaarwater bevond, is de woningmarkt in NVM-regio Zuidoost Friesland weer aangetrokken. In het laatste half jaar van zijn de transactieprijzen in de regio Zuidoost Friesland weer gestegen. Waar de gemiddelde transactieprijs per m² GBO in het 4e kwartaal van 2022 nog op € 2.742 lag, was dit in datzelfde kwartaal van 2023 € 2.878 per m² GBO. Dit is een stijging van 4,5%. De algemene stijging van transactieprijzen ligt nog hoger, namelijk op 9,5% (NVM, 2024). De stijging is te vinden onder alle typologieën, al zijn de verschillen groot.

Figuur 4: Prijsontwikkeling per m² woningmarkt gebied Friesland Zuidoost (bron: NVM, 2024)



Aan de andere kant heeft ook een stijging van de bouwkosten voor woningen plaatsgevonden, welke vergelijkbaar is met de stijging van de eerdergenoemde GWW-kosten. Volgens Bouwkostenindex (2024) ligt de stijging van de woningbouwkosten in 2023 op 2,8%. Dit houdt in dat de stijging van de woningbouwkosten in zowel absolute als relatieve zin onder die van de woningbouwopbrengsten ligt. Residueel gerekend houdt dit in theorie in dat de grondwaardes stijgen.

Landelijk is een stijging van de grondprijzen waarneembaar geweest in 2023. Het Kadaster (2024) presenteerde in 2023 een sterke stijging in de kavelprijzen (zie bijlage 1.3.4). Doordat dit een landelijke meting betreft, is dit echter geenszins representatief voor de Heerenveense situatie. Dit blijkt tevens uit de jaarlijkse benchmark grondprijzen van STEC (2023) waaruit blijkt dat gemeenten hun grondprijzen voor

woningbouw slechts beperkt indexeren over 2023. Meer dan 30% van de gemeenten voerden in 2023 in meer of mindere mate grondprijsstijgingen door voor hun woningbouwkavels. Gemiddeld genomen hebben gemeenten hun grondprijzen verhoogd met 2,1%. De reden voor veel gemeenten om geen forse grondprijsstijgingen door te voeren heeft betrekking tot het voeren van een stabiel grondprijsbeleid. In de praktijk worden prijsstijgingen beperkt doorgevoerd door demping ('Smoothing') en vertraagde doorwerking ('Lagging'). Prijsstijgingen worden gedempt en vertraagd doorgevoerd als gevolg van vertraagde informatie en voorzichtigheid (Metafoor, 2023).

Er is voor gekozen om voor kern Heerenveen aan te sluiten bij de gemiddelde, landelijke indexatie van de grondprijzen van 2,1% over 2023 naar prijspeil 1-1-2024. Voor de dorpen wordt ervoor gekozen de grondprijzen op een gelijk niveau te houden en niet te indexeren. Reden hiervoor is met name de beperktere vraag naar kavels waardoor de prijsstijgingen van woningen hier waarschijnlijk in mindere mate aanwezig zijn geweest dan in kern Heerenveen. Hierdoor is de theoretische grondwaardestijging naar verwachting ook beperkter of afwezig geweest.

Opbrengsten bedrijfskavels

De afgelopen jaren hebben de meeste verkopen plaatsgevonden op bedrijventerrein IBF. In boekjaar 2022 was de gemiddelde prijs per m² kavel (exclusief uitschieters) op bedrijventerrein IBF € 61. In 2023 heeft slechts één kaveluitgifte plaatsgevonden tegen een prijs van € 60 per m². Dit is de prijs die was overeengekomen in de reserveringsovereenkomst. Ook de rest van de uitgeefbare kavels in deze grondexploitatie zijn gereserveerd. In nagenoeg alle overeenkomsten is een indexatie van de grondprijs per 1-1-2024 van 1,0% overeengekomen. Deze is doorgevoerd in de grondexploitatie.

STEC (2023) geeft aan dat het grootste deel van de gemeenten de grondprijzen in 2023 voor bedrijfsterreinen hebben verhoogd, namelijk 45% van de gemeenten. Er is echter ook een groeiend aantal gemeenten die de grondprijzen gelijk heeft gehouden: 35%. In Noord Nederland bevindt zich relatief het grootste aandeel van de gemeenten die grondprijzen hebben laten stijgen: 67% van de gemeenten hebben over 2023 een grondprijsstijging doorgevoerd. Gemiddeld hebben gemeenten de grondprijzen van bedrijfskavels met 3,0% laten stijgen in 2023. Het enige bedrijfsterrein in Heerenveen waar nog geen overeenkomsten zijn met betrekking tot de grondprijzen is KNO. Met het oog op het groeiende aantal gemeenten dat de grondprijzen voor bedrijventerreinen gelijk houdt, is ervoor gekozen om dit ook voor KNO toe te passen. Daarbij komt dat de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitatie van KNO al relatief hoog lagen voor Heerenveense begrippen.

1.4 Kostenstijging vanaf 1-1-2024: 3,0% & 5,0% voor 2024, daarna afbouwen naar 2,00 %.

GWW

Hoe de toekomst er voor de GWW-sector uit zal zien is deels afhankelijk van de ontwikkeling van de energiekosten. De loonsverhogingen als gevolg van de cao-onderhandelingen in de sector, zullen op korte termijn een stuwende werking hebben op de GWW-kosten. De materiaalkosten zullen verder stabiliseren, maar materiaal blijft schaars. De kosten van materiaal stabiliseren daardoor op een hoog niveau. Naast materiaal schaarste zijn er uitdagingen voor de opdrachtenportefeuilles in de infrasector. Grote projecten

komen vanwege het stikstofdossier, kostenstijgingen en hoge financieringskosten maar moeilijk van de grond. Naar verwachting zullen de GWW-kosten op de middellange termijn stabiliseren (Metafoor, 2023). Daarom wordt voor 2024 een kostenstijgingspercentage van 3,0% gehanteerd. In de jaren daarna wordt een kostenstijging van 2,0% verwacht. Hiermee wordt aangesloten bij het parameteradvies van Metafoor.

Plankosten

Zoals net benoemd hangt de plankostenstijging samen met de inflatie en de krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte zal voorlopig aanhouden. In de onderhandelingen voor de cao van 2024 hebben werkgevers en vakbonden een onderhandelingsresultaat over de nieuwe cao's voor de gemeentelijke sector. De looptijd is 15 maanden (1 januari 2024 t/m 31 maart 2025) met een loonafspraak van 4,75% per 1 januari 2024 en 1,25% per 1 oktober 2024.

Per saldo verwachten wij dat de plankosten in 2024 wederom stijgen. Er wordt aangesloten bij de 5,0% kostenstijging zoals geadviseerd door Metafoor. Dit percentage wordt door de jaren afgebouwd naar het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%).

1.5 Opbrengststijging per 1-1-2024: 1,5%, 0,5% en 1,5% in 2024

Woningbouwlocaties

In de Outlook Grondexploitaties 2024 (Metafoor, 2023) is een driedeling in woningbouwlocaties gemaakt, te weten top, middel en basis. Onder topsegment wordt de Randstad verstaan. In het basis 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 in het midden van het middensegment. Als we verder inzoomen binnen de gemeente Heerenveen dan hanteren wij de volgende toedeling:

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

Dit komt tevens overeen met de classificering zoals geadviseerd door Metafoor (zie parameteradvies in bijlage 1.4/1.5).

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is structureel. De afgelopen jaren zijn gekenmerkt door forse prijsstijgingen en hoge percentages overbiedingen op woningen. In 2022 is echter een scherpe kentering in de transactieprijsontwikkeling per m² gebruiksoppervlak (gbo) waarneembaar, zie ook figuur 4 (NVM, 2024). De Oekraïne-oorlog heeft de inflatie aangejaagd en ook rentes zijn gestegen. Huishoudens kunnen hierdoor met hetzelfde inkomen een lagere hypothecaire lening afsluiten. Deze ontwikkeling oefende eind 2022 en begin 2023 een neerwaartse druk uit op de woningprijsontwikkeling. Op dit moment lijken echter de eerste tekenen van herstel op de nieuwbouwmarkt zichtbaar te worden. Dit mede door een stabilisering in de rentes en de sterke nominale stijging van de inkomens van Nederlandse huishoudens. Hiermee is de leenruimte in 2023 gegroeid, wat in 2024 kan gaan zorgen voor een stijging in de vraag naar koopwoningen. Dit in combinatie met de reeds bestaande woningtekorten kan een opwaarts effect op de huizenprijzen hebben (Metafoor, 2023). Dit blijkt tevens uit figuur 4, aangezien de transactieprijs per m² in de regio Friesland Zuidoost in het 4^{e} kwartaal is gestegen ten opzichte van het 3^{e} kwartaal.

Doordat een stijging van de woningprijzen wordt verwacht en een beperkte stijging dan wel een stabilisering van de woningbouwkosten, gaan we in 2024 uit van een stijging van de grondopbrengsten. In 2024 wordt voor kern Heerenveen uitgegaan van een stijging van 1,5%, welke is geadviseerd door Metafoor in het eerdergenoemde parameteradvies. In de dorpen ligt deze parameter naar verwachting iets lager: 0,5%. Op de middellange en lange termijn wordt aangesloten bij een opbrengstenstijging van 2,0% voor zowel de dorpen als kern Heerenveen, het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB. De reden voor de sterkere stijging in de jaren na 2024 zijn de effecten van 'smoothing' en 'lagging'. Dit houdt in dat markteffecten vertraagd en in mindere mate terug komen in de grondprijzen.

Bedrijventerreinen

Hoewel de vraag stabiel blijft, slinkt het aanbod snel. De mogelijkheden om op bestaande bedrijventerreinen uit te breiden zijn beperkt als gevolg van de hoge bouwkosten, gestegen rentes, stikstofproblematiek en de druk op het elektriciteitsnetwerk. Het tekort aan direct beschikbare bedrijfsruimtes en uitgeefbare bouwgrond maakt de mismatch tussen vraag en aanbod steeds groter. Dergelijke beperkingen zorgen voor opwaartse druk op de huurprijzen, zo ook in Heerenveen.

Gemeente Heerenveen kent twee bedrijventerreinen waar nog uitgiftes plaatsvinden, namelijk IBF en KNO[3]. Op IBF is de resterende uitgeefbare ruimte inmiddels gereserveerd. In de afgelopen jaren is een aanzienlijke hoeveelheid bedrijfsterrein uitgegeven, veelal meer dan geprognotiseerd. Inmiddels is de voorraad bedrijventerrein die nog niet is uitgegeven of in optie genomen sterk gekrompen. De vraag op de Heerenveense markt is echter nog aanzienlijk. Het gros van de afzet in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden op bedrijventerrein IBF. Bedrijventerrein de Kavels en Spikerboor zijn inmiddels uitverkocht en op KNO vindt naar verwachting in 2025 de eerste uitgifte plaats.

Door de stabilisering / beperkte stijging in de bouwkosten van bedrijfsmatig vastgoed, wordt een stijging van de grondwaarde verwacht in Heerenveen. Voor 2024 wordt dan ook aangesloten bij het door Metafoor geadviseerde stijgingspercentage van 1,5%. Ook in de jaren 2025 / 2026 wordt dit percentage gehanteerd, conform het advies van Metafoor. Op lange termijn wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%).

Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat in de eerdergenoemde reserveringen die voor bedrijventerrein IBF, een indexatie van jaarlijks 1,00% is opgenomen. Deze opbrengstenstijging is voor alle kavels in de rest van de looptijd van de grondexploitatie doorgevoerd. De geadviseerde parameters door Metafoor zijn derhalve alleen relevant voor de grondexploitatie KNO.

Samenvatting parameters

Zoals in figuur 1 gepresenteerd is, vindt er een voorzichtige verbetering plaats van de parameters. Waar per 1-1-2023 een kostenstijging van 6,0% voor de GWW-kosten en 7,0% voor de plankosten werd verwacht, zijn deze respectievelijk slechts 2,23% en 3,8%. Daarnaast werd voor grondopbrengsten van zowel woningbouw als op bedrijfsterreinen een stagnatie dan wel daling van de grondopbrengsten verwacht. Voor woningbouw in kern Heerenveen heeft, zoals eerder genoemd, een stijging van de

[3] Ook de GR A7 Haskerveen, een samenwerking met de gemeente Fryske Marren, is een bedrijventerrein waar nog kavels uitgegeven worden. In deze Position Paper blijft dit bedrijventerrein grotendeels buiten beschouwing.

grondopbrengsten plaatsgevonden. Voor de dorpen is de prijs gelijk gehouden, terwijl per 1-1-2023 een daling in 2023 werd verwacht.

Ook voor de komende jaren zijn meer gunstige parameters geadviseerd door Metafoor. De kostenstijgingen zijn naar verwachting minder extreem ten opzichte van vorig jaar, en de opbrengsten lijken niet te dalen maar voorzichtig te stijgen. Dit heeft een sterk positief effect op de resultaten van de grondexploitaties.

1.6 Prijzen grondexploitaties 2023 en 2024

Algemeen

De grondprijzen die worden opgenomen in grondexploitaties worden doorgaans gebaseerd op taxaties dan wel overeenkomsten die zijn gesloten met afnemers (zowel particulieren als ontwikkelaars). In het geval van taxaties, werd veiligheidshalve een afslag gedaan op de grondprijs waar in grondexploitaties rekening werd gehouden (veelal 10% of 15%). Dit zorgde voor een risico-buffer waardoor er geen sprake kon zijn van 'rijk rekenen'. Conform de notitie grondexploitaties van commissie BADO dient in de grondexploitatie met een marktconforme grondprijs gerekend te worden voor de uit te geven gronden. In geval van een afslag op getaxeerde grondwaardes, kan deze marktconformiteit niet gegarandeerd worden. Derhalve is besloten om de afslag op de grondprijzen per 1-1-2024 uit de grondexploitaties te halen. Dit betekent voor enkele grondexploitaties een toename in de te verwachten grondopbrengsten. Om toch rekening te houden met eventuele tegenvallers in grondopbrengsten, wordt de kans op afname van de grondopbrengsten meegenomen in de risicoanalyses (zie hoofdstuk 3.3). Dit houdt in dat voor eventuele tegenvallers, die niet binnen het resultaat van de grondexploitatie opgevangen kunnen worden, een toevoeging aan het weerstandsvermogen wordt gedaan.

Woningbouw gerealiseerd

Op basis van de marktontwikkelingen die zich vanaf 2022 hebben voorgedaan, had een daling in de gerealiseerde grondprijzen verwacht kunnen worden. De reden dat dit niet terug te zien is in figuur 6 is het feit dat het gros van de kavelverkopen (22 van de in totaal 27) zijn gebaseerd op een in het verleden overeengekomen grondquote in een bouwclaim met ontwikkelaar Friso. In geval van een grondquote wordt de grondwaarde bepaald op basis van een percentage van de VON-prijzen (excl. Btw). Hoewel de VON-prijzen korte tijd zijn gedaald, zijn deze zoals eerder genoemd inmiddels gestabiliseerd op een (nog steeds) relatief hoog niveau. De overige 5 verkopen waren particuliere verkopen.

Figuur 5: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen per m² in 2019 t/m 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Skoatterwald	€ 191	€ 174	€ 177	€ 215	€ 271
Alle exploitaties	€ 177	€ 169	€ 177	€ 200	€ 258

In 2023 lag de gemiddelde grondprijs per m² op €258. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat er een grote spreiding van de vierkante meterprijzen is binnen het beperkte aantal verkopen. Zo kennen de 22 verkopen in vlek 2 van Skoatterwâld fase 3 een meterprijs van € 293 gemiddeld. De twee

verkopen in Nieuwehorne liggen een stuk lager, op € 171 per m² gemiddeld. De verkopen in vlek 4/5/6 in Skoatterwâld fase 3 liggen hier met € 233 per m² tussenin.

De gerealiseerde grondprijzen zijn gebaseerd op de eerdergenoemde grondquotemethode voor de verkopen in vlek 2 (zie bijlage 1.5.20) en uitgevoerde taxaties voor de verkopen in Nieuwehorne en vlek 4/5/6 (zie bijlage 1.5.1 en 1.5.13 t/m 1.5.17).

Figuur 6: Gerealiseerde grondprijzen in 2023

		Aantal	m²	koopsom	€ / per m²
1017	**Nieuwehorne Fjilden**	**2**	**1.110**	**€ 190.219**	**€ 171**
	Fase 1b	*2*	*1.110*	*€ 190.219*	*€ 171*
1041	**Skoatterwald fase 3**	**25**	**7.417**	**€ 2.010.865**	**€ 271**
	1041-4 vlek 2	*22*	*4.761*	*€ 1.393.167*	*€ 293*
	1041-4 vlek 4-6	*3*	*2.656*	*€ 617.698*	*€ 233*
	Totaal	**27**	**8.527**	**€ 2.201.084**	**€ 258**

In Figuur 7 is een overzicht gegeven van de begrote en gerealiseerde grondprijzen voor 2023. Gemiddeld zijn de gerealiseerde prijzen 8% hoger dan de begrote prijzen. Met name de uitgiftes in de Fjilden Nieuwehorne en vlek 2 van Skoatterwâld fase 3 vallen hoger uit dan voorzien in de grondexploitatie.

Figuur 7: Gerealiseerde en begrote grondprijzen in 2023

		Totaal			€ per m2			
		m²	*koopsom*	*begroot*	*gereal.*	*begroot*	*verschil*	
							Absoluut	*Procentueel*
1017	**Nieuwehorne Fjilden**	**1.110**	**€ 190.219**	**€ 174.123**	**€ 171**	**€ 157**	**€ 15**	**9%**
1041	**Skoatterwald fase 3**							
	1041-4 vlek 2	*4.761*	*€ 1.393.167*	*€ 1.264.462*	*€ 293*	*€ 266*	*€ 27*	*10%*
	1041-4 vlek 4-6	*2.656*	*€ 617.698*	*€ 603.451*	*€ 233*	*€ 227*	*€ 5*	*2%*
	Totaal	**8.527**	**€ 2.201.084**	**€ 2.042.036**	**€ 258**	**€ 239**	**€ 19**	**8%**

<u>Woningbouw begroot 2024</u>

In 2024 worden op Skoatterwâld 32 kavelverkopen voorzien. Dit zijn 20 kavels die aan Dura Vermeer worden verkocht in vlek 2, twee particuliere kavels in deelproject Landgoed (vlek 4/5/6) en tien kavels in vlek 8 welke overgedragen worden aan Zwanenburg. De verkopen aan zowel Dura Vermeer als Zwanenburg komen voort uit in het verleden gesloten bouwclaims. In deze bouwclaims is tevens overeengekomen dat verkoop van de kavels plaatsvindt op basis van grondquotes. Hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van een percentage van de VON-prijs excl. Btw. In bijlage 1.5.4 en 1.5.5 zijn de berekeningen van de grondprijzen terug te vinden. De verkopen in Landgoed vinden plaats op basis van taxaties. De komende jaren zal het gros van de afzet van woningbouwkavels nog plaatsvinden op Skoatterwâld. In onderstaande figuur worden de verwachte verkopen op Skoatterwâld in 2024 gepresenteerd.

Figuur 8: Gehanteerde grondprijzen kavels Skoatterwâld in 2023

Skoatterwald	Segment	Aantal woningen	m2 totaal	Koopsom	gem. m2 kavel	€ / per m²
Fase 3						
Vlek 2*	Tweekappers, hoek- en tussenwoningen (duur)	20	4.495	€ 1.296.354	225	€ 288
Vlek 4-5-6	Vrijstaand (duur)	2	2.824	€ 682.707	1.412	€ 242
Vlek 8	Vrijstaand (duur)	2	1.042	€ 264.580	521	€ 254
Vlek 8	Tweekappers (midden)	8	2.944	€ 777.843	368	€ 264
Totaal		**32**	**11.305**	**€ 3.021.485**	**353**	**€ 267**

* O.b.v. grondquote over gehele opbrenstpotentie. Presentatie per woningtype niet goed mogelijk.

Voor de overige woningbouwlocaties is in onderstaande figuur de voor 2024 begrote grondopbrengsten per m² kavel en per segment weergegeven. In 2023 hebben in de overige grondexploitaties enkel in de Fjilden Nieuwehorne uitgiftes plaatsgevonden. Deze grondexploitatie is nu uitverkocht.

Figuur 9: Gehanteerde grondprijzen andere woningbouwlocaties (prijspeil 1-1-2024)

Exploitatie	Typologie/Segment	Aantal	Begroot gemiddeld € / m2	Marktadvies	Onderbouwing
Schoollocatie Jubbega	Appartement (sociaal)	10	€ 21.892 per app.	n.v.t.	Vaste grondprijs sociale woningen
Tjalleberd de Eide	Vrijstaand particulier	7	€ 185	€ 185	Taxatie Bijlage 1.5.6 & 1.5.8*
	Totaal	**17**			

* Gemiddelde prijs per m2 conform taxaties

Voor Schoollocatie Jubbega is zoals eerder genoemd recent een taxatie uitgevoerd met betrekking tot de kavels voor vrijstaande woningen en de 2^1 kap woningen. Deze grondprijzen zijn opgenomen in de grondexploitatie. Ten opzichte van afgelopen jaar is de risicobuffer op deze opbrengsten uit de grondexploitatie genomen. Deze komt nu terug in het weerstandsvermogen (zie paragraaf 3.3).

Ook voor de te verkopen kavels in Tjalleberd is een taxatie uitgevoerd. De verwachting is dat de vrije kavels verspreid over 2024 en 2025 worden uitgegeven. De zes 2^1 kap woningen zijn vervangen voor negen 3^1 kap woningen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is deze optie mogelijk gemaakt. Uit de taxatie is gebleken dat het omvormen van de 2^1 kap woningen naar 3^1 kap woningen zeer beperkte financiële gevolgen heeft. Ook voor de kavels in deze grondexploitatie geldt dat de eerdergenoemde risicobuffer is uitgenomen om marktconformiteit van de gronden te kunnen blijven garanderen.

Ten slotte vindt op het Fedde Schurerplein naar verwachting een uitgifte plaats van het kavel voor de uitbreiding van de naastgelegen school. Hiervoor heeft een taxatie plaatsgevonden (zie bijlage 1.5.19). De kans bestaat dat vanwege de gasleiding in het plangebied de kavel verkleind moet worden. Hiermee is in de risicoanalyses (zie paragraaf 3.3) rekening gehouden.

<u>Bedrijventerreinen gerealiseerd</u>

Als we kijken naar de ontwikkeling van de gerealiseerde grondprijzen van bedrijfskavels in Heerenveen van de afgelopen jaren (figuur 10) dan is zichtbaar dat het gewogen gemiddelde (met en zonder extremen) een stijgende trend laten zien. Het gemiddelde stagneert doordat enkele grote kavels zijn verkocht, waar de m²-prijs zoals gebruikelijk lager ligt. Interpretatie van de figuur moet met de nodige voorzichtigheid gebeuren omdat de scope beperkt is en de minimum en maximum in enkele jaren laten zien dat de bandbreedte groot is. In 2023 heeft slechts één kavelverkoop plaatsgevonden, waardoor een goede

vergelijking niet mogelijk is. De prijs is naast kavelgrootte ook afhankelijk van factoren als ligging, ontsluiting, lengte-breedte verhouding etc. In de afgelopen jaren vonden verkopen op verschillende bedrijventerreinen plaats, wat gemiddelden kan beïnvloeden.

Figuur 10: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen per m² van 2019 t/m 2023

Gerealiseerde prijzen	2019	2020	2021	2022	2023
Gemiddelde	€ 53	€ 56	€ 60	€ 59	€ 60
Gewogen gemiddelde	€ 49	€ 57	€ 54	€ 58	€ 60
Gewogen gemiddelde *(minus extremen)*	€ 50	€ 57	€ 55	€ 61	€ 60
Mediaan	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Minimum	€ 10	€ 45	€ 42	€ 45	€ 60
Maximum	€ 65	€ 65	€ 100	€ 75	€ 60

In 2023 is een kavel van 0,2 ha verkocht tegen een prijs van €60 per m² op bedrijventerrein IBF. Dit is een vergelijkbare prijs als de gemiddelde meterprijzen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Uit Figuur 11 blijkt dat dit tevens de begrote grondprijs was. Bedrijventerreinen de Kavels en Spikerboor zijn uitverkocht en op bedrijventerrein KNO hebben nog geen uitgiftes plaatsgevonden.

Figuur 11: Gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen 2023

Complex		m²	Begroot	Gerealiseeerd	
			€ / m²	Koopsom	€ / m²
1008	De Kavels	-	€ -	€ -	€ -
1016	IBF	2.000	€ 60	€ 120.000	€ 60
1037	Spikeboor	-	€ -	€ -	€ -
1042	KNO	-	€ -	€ -	€ -
Totaal		**2.000**		**€ 120.000**	**€ 60**

De resterende kavels op bedrijventerrein IBF zijn in optie genomen inclusief een indexatie van jaarlijks 1,0%. De overeengekomen grondprijzen zijn dit jaar dan ook geïndexeerd.

<u>Bedrijventerrein begroot</u>

Op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost wordt op basis van een grondprijsadvies van Metafoor een vierkante meterprijs van € 88 gehanteerd. Bedrijventerrein Klaverblad Noordoost wordt een bedrijventerrein met een duurzame uitstraling. Bedrijven die zich op dit type bedrijventerrein willen vestigen, zijn bereid hier een hogere prijs voor te betalen. Het genoemde advies is terug te vinden in bijlage 1.5.12.

Op bedrijventerrein KNO wordt tevens een zonnepark gerealiseerd. De grond onder dit zonnepark is recent getaxeerd door Antea Group (zie bijlage 1.5.11). Hieruit resulteerde een grondprijs van € 3,4 miljoen excl. btw. De verwachting is dat deze grond wordt uitgegeven in 2024.

Op IBF worden de prijzen uit de reserveringsovereenkomsten in de grondexploitatie gehanteerd. In de reserveringsovereenkomsten is een jaarlijkse indexatie van 1,0% overeengekomen. Deze is doorgevoerd in de grondexploitatie.

Onderdeel 2 Planning

Integraal onderdeel van de grondexploitaties is de planning van de uitgifte van woningbouw- en bedrijfskavels. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachte vraag naar woningen en bedrijfskavels en hoe dit zich vertaalt naar de planning die is opgenomen grondexploitaties. Doordat de planning van het bouw- en woonrijpmaken afhangt van de uitgifte van kavels en de bouw van woningen en bedrijfsgebouwen, heeft de gekozen planning in de grondexploitaties sterke invloed op zowel de jaarlijkse cashflow als op de resultaten van de grondexploitaties.

2.1 Woningbouwprogramma

Medio 2023 is door de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie vastgesteld (bijlage 2.1.1). Hierin worden de ambities voor de gemeente uitgesproken. Ten grondslag aan de Woonvisie ligt een woningmarktonderzoek van Atrivé (2021, bijlage 2.1.2).

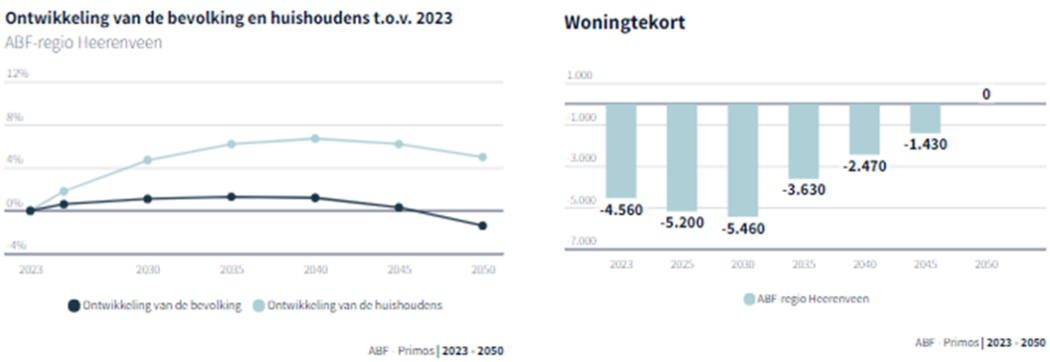
Marktanalyse

Samengevat blijkt uit het onderzoek van Atrivé (2021) dat er tussen 2021 en 2030 behoefte is aan minimaal 2.000 extra woningen ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit komt tot en met 2030 neer op ca. 220 woningen jaarlijks. In de gemeentelijke Woonvisie (2023) is de ambitie uitgesproken om minimaal dit aantal te gaan realiseren. Hoewel in het afgelopen jaar het aantal grondverkopen binnen de grondexploitaties laag uitviel, zijn er tekenen dat de vraag naar woningen onverminderd hoog is gebleven.

Uit cijfers van ABF-Primos (2023)[4] blijkt inderdaad dat de stijging in het aantal huishoudens fors blijft. Deze stijging blijft volgens Figuur 12 tot in ieder geval 2050 minimaal op 4,0%. Dit in tegenstelling tot de stijging in het aantal inwoners van de regio. De stijging van het inwoneraantal bevindt zich rond de 1,0% en slaat volgens ABF-Primos na 2045 om in een daling. Hieruit kan opgemaakt worden dat er iets wijzigt in de samenstelling van de huishoudens. De omvang van de huishoudens wordt naar verwachting kleiner. Dit is dan ook duidelijk terug te zien in het stijgende woningtekort dat naar verwachting in 2030 is toegenomen tot naar verwachting 5.460 in de regio. Daarna zal naar verwachting het woningtekort in de regio gestaag afnemen door de verwachte bevolkingskrimp in woningmarktregio Heerenveen.

[4] ABF-Primos presenteert cijfers van woningmarktregio's. Gepresenteerde cijfers gaan in dit geval over ABF-regio Heerenveen, wat neerkomt op het zuidoostelijk gelegen deel van Friesland. Dit dient in ogenschouw genomen te worden bij de interpretatie van de genoemde trends en cijfers.

Figuur 12: Ontwikkeling Huishoudens en woningtekort van 2023 – 2050, gemeente Heerenveen (bron: ABF-PRIMOS 2023)



<u>Gemeentelijke woonprogrammering c.q. contingentering</u>
Skoatterwâld biedt ruimte om een deel van de verwachte huishoudensgroei in te vullen. In Skoatterwâld wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse afzet van kavels voor 85 woningen tot en met 2027. In de resterende looptijd van alle fases van Skoatterwâld kunnen nog 339 woningen gebouwd worden.

Voor alle gemeentelijke exploitaties gezamenlijk is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kavelafzet voor 136 woningen in de periode tot en met 2028. Buiten Skoatterwâld heeft met name het Noordplot van het Stadiongebied een groot aandeel in de woningbouwproductie van de overige actieve grondexploitaties.

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). Vooral jongeren en ouderen zijn geïnteresseerd in woningen in het centrum (Atrivé, 2021). In totaal is nog ruimte voor 681 woningen voorzien binnen de gemeentelijke exploitaties. Dit getal wordt toegelicht in het restant van dit hoofdstuk.

<u>Prognoses versus programmering</u>
In Figuur 13 is per grondexploitatie het woonprogramma weergegeven. Van de 1.442 woningbouwkavels binnen de actieve grondexploitaties zijn 761 overgedragen, waarvan 27 in 2023. Zodoende resteren er 681 woningbouwkavels voor de periode 2024-2028. Voor de periode na 2028 zijn geen kavelverkopen voorzien binnen de actieve grondexploitaties.

Uit figuur 13 blijkt dat de verkoopverwachting in de komende jaren een grillig verloop kent. Dit komt voor een groot deel doordat in Skoatterwâld de verkoop in de komende jaren voor een groot gedeelte bestaat uit verkopen aan ontwikkelaars. Deze verkopen komen voort uit oude bouwclaims. Ontwikkelaars nemen doorgaans in grotere hoeveelheden kavels af, zodra de woningverkoop voldoende wordt geacht (doorgaans 70% per deelproject). Dit levert een grillig patroon op van de te verwachten kavelverkopen. Daarnaast brengt dit een faseringsrisico met zich mee: kavels worden pas afgenomen zodra voldoende

woningen verkocht zijn. Het halen van de planning in figuur 13 is hierdoor voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkelaars binnen Skoatterwâld. Onvoorziene omstandigheden zoals tegenvallende woningverkoop, onvoldoende capaciteit op het elektriciteitsnet en plotselinge bouwkostenstijging kunnen ertoe leiden dat de verkoop van kavels een jaar opschuift, met vertraging van de grondexploitatie tot gevolg. Hiermee is rekening gehouden door in de risicoanalyse een risico op de fasering mee te nemen. Voor alle grondexploitaties waar nog kavelverkopen plaatsvinden, wordt doorgerekend wat het effect is van 1 tot 3 jaar uitloop. Negatieve effecten van dit faseringsrisico die niet binnen de grondexploitatie opgevangen kunnen worden, worden meegenomen in het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 3.3).

Om op de langere termijn aan voldoende ruimte voor woningbouwontwikkelingen te voldoen, wordt gekeken naar de mogelijkheden in Heerenveen Noordoost. Er wordt gewerkt aan de gebiedsvisie A32-zone. Daarnaast wordt gekeken naar het toevoegen van volgende woningbouwfases in de grondexploitaties Tjalleberd de Eide en de Fjilden in Nieuwehorne.

Figuur 13: Woningbouwprogramma exploitaties

Woningbouwaantallen per project	Gerealiseerd tot 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 →	Totaal (te realiseren)	Totaal
Stadiongebied	**0**	**0**	**0**	**0**	**100**	**100**	**100**	**0**	**300**	**300**
De Fjilden	**41**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**43**
Schoollocatie Jubbega	**5**	**0**	**10**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**14**	**19**
Skoatterwald fase 1/2	**193**	**0**	**0**	**0**	**0**	**147**	**0**	**0**	**147**	**340**
Vlek 1	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*123*	*0*	*0*	*123*	*123*
Vlek 2	*34*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*34*
Vlek 3-4	*61*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*61*
Vlek 5	*36*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*36*
Vlek 6	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Vlek 7	*52*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*52*
Vlek 8	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*	*24*	*0*	*0*	*24*	*34*
Vlek 9	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Skoatterwald fase 3	**403**	**25**	**32**	**93**	**67**	**0**	**0**	**0**	**192**	**620**
Vlek 1	*0*	*0*	*0*	*15*	*61*	*0*	*0*	*0*	*76*	*76*
Vlek 2	*0*	*22*	*20*	*47*	*6*	*0*	*0*	*0*	*73*	*95*
Vlek 3	*239*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*239*
Vlek 4, 5 en 6	*117*	*3*	*2*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*3*	*123*
Vlek 7	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Vlek 8	*47*	*0*	*10*	*30*	*0*	*0*	*0*	*0*	*40*	*87*
Vlek 9	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Exploitatie Haskerdijken	**0**	**0**	**0**	**0**	**7**	**0**	**0**	**0**	**7**	**7**
Fedde Schurerplein	**0**	**0**	**0**	**2**	**1**	**0**	**0**	**0**	**3**	**3**
Tjalleberd de Eide	**9**	**0**	**7**	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**18**	**27**
Tellegebied	**83**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**83**
Totaal	**734**	**27**	**49**	**110**	**175**	**247**	**100**	**0**	**681**	**1442**
Subtotaal Skoatterwald	*596*	*25*	*32*	*93*	*67*	*147*	*0*	*0*	*339*	*960*
Excl. Skoatterwald	*138*	*2*	*17*	*17*	*108*	*100*	*100*	*0*	*342*	*482*

<u>Dorpen</u>

In de dorpen hebben slechts beperkte wijzigingen plaatsgevonden in het woningbouwprogramma:

- De Fjilden: in 2023 zijn de laatste 2 kavels uitgegeven en daarmee alle kavels uit fase 1b uitgegeven.
- Tjalleberd de Eide: de vrije kavels in fase 1b van Tjalleberd zijn op de markt gebracht. De eerste uitgiftes worden in 2024 en 2025 verwacht. Zoals eerder genoemd is fase 1b verdicht doormiddel van het invoegen van 3^1 kap woningen, welke naar verwachting op korte termijn op de markt gebracht zullen worden.
- Schoollocatie Jubbega: Verwacht wordt dat de sociale appartementen (10 stuks) in 2024 worden verkocht. Verder bestaat deze grondexploitatie uit 2^1 kap woningen en twee vrijstaande woningen. Deze staan al geruime tijd te koop, maar hiervoor lijkt vooralsnog weinig tot geen animo te zijn. In 2024 wordt verder gewerkt aan een oplossing om deze kavels alsnog te verkopen.

Heerenveen

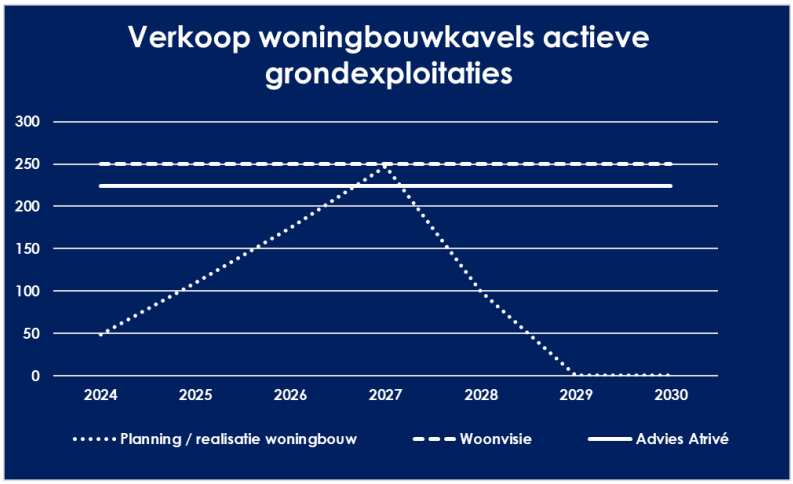
- Skoatterwâld fase 1/2: voor wat betreft het woningbouwprogramma van fase 1-2 zijn geen aanpassingen verricht ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2022. Er bestaat echter de mogelijkheid tot het uitbreiden van sportaccommodaties binnen vlek 1 van Skoatterwâld fase 1-2. Dit zou ten koste gaan van de hier voorziene 123 woningen. Hierover vindt medio 2025 pas besluitvorming plaats.
- Skoatterwâld fase 3: Binnen het plangebied van fase 3 hebben in 2023 ook geen planwijzigingen plaatsgevonden. Hierdoor komt het totaal aantal woningen overeen met de grondexploitatie zoals deze afgelopen jaar is vastgesteld. Wel wordt gekeken naar de mogelijkheid om meer betaalbare woningen in vlek 1 toe te voegen. Naar verwachting wordt in 2024 een voorstel gedaan voor verdere verdichting en vervangen van enkele vrijstaande woningen voor sociale huurwoningen.
- Fedde Schurerplein: In deze grondexploitatie zijn 3 vrijstaande woningen voorzien, tegenover de uitbreiding van de naastgelegen school, aan de bosrand. Of deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden hangt af van de mogelijkheden met betrekking tot de gasleiding die door het plangebied loopt.
- Stadiongebied: Op het Noordplot is de bouw van 300 woningen voorzien conform de eisen in de Woonvisie (2/3^{e} betaalbaar). De verwachting is dat medio september de Gebiedsvisie A32-zone, waar het Noordplot deel van uitmaakt, vastgesteld wordt. Hiermee zal verdere uitwerking van het plan Stadiongebied plaatsvinden.

Planning

In figuur 14 is de (geprogrammeerde) kavelverkoop vergeleken met het woningmarkt behoefteonderzoek van Atrivé (2021) en de ambities die zijn vastgesteld in de gemeentelijke Woonvisie (2023). Gemeentelijke kavelverkopen geven immers een indicatie van de te verwachten woningbouw. Uit de woonvisie blijkt dat de ambitie bestaat om van 2023 tot en met 2030 2.000 woningen te bouwen. Dit komt neer op 250 woningen per jaar. Uit figuur 14 is op te maken dat binnen de huidige actieve grondexploitaties enkel in 2027 voldoende kavels worden afgezet om aan de woningbouwambities te voldoen. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat de woningbouw uit faciliterende projecten hierin niet is meegenomen. Met name op inbreidings- en verdichtingslocaties is sprake van faciliterende projecten waar woningbouw gerealiseerd wordt. In 2024 worden naar verwachting ca 130 woningen in faciliterende projecten gerealiseerd.

Zoals eerder genoemd is het halen van de prognose sterk afhankelijk van enkele ontwikkelaars die een groot deel van de resterende woningen binnen Skoatterwâld realiseren. Wel wordt duidelijk uit figuur 14 dat de woningbouwontwikkeling buiten de actieve grondexploitaties van essentieel belang is om de woningbouwambities uit de Woonvisie en de woningbouwbehoefte uit het onderzoek van Atrivé (2021) te behalen.

Figuur 14: Planning actieve grondexploitaties t.o.v. behoefte onderzoek Atrivé & Woonvisie



2.2 Programma bedrijventerreinen

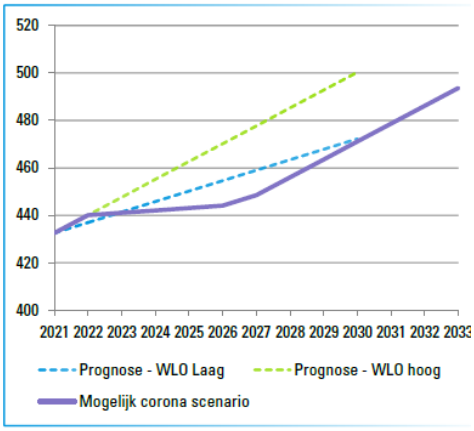
In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken / studies verricht naar bedrijventerreinen in de regio Heerenveen. In 2021 bijvoorbeeld door Bureau Louter en STEC:

- Bureau Louter “Bedrijventerreinen in Fryslân; Vraagprognoses tot 2035”, 2021 (bijlage 2.2.2).
- STEC ‘’Advies uitgiftetempo bedrijventerreinen Heerenveen’’, 2021 (bijlage 2.2.1).

Deze onderzoeken geven vanuit verschillende invalshoeken inzicht in de verwachte vraag. De provincie heeft in samenwerking met Louter een actualisatie van de vraagprognoses in de provincie Friesland gerealiseerd in 2021.
Om ook op gemeentelijk niveau een goed beeld te hebben van de vraagprognose, heeft de gemeente STEC gevraagd een onderzoek op te starten. 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.

Bureau Louter (2021) adviseert voor de periode 2020-2025 een afzet van ca. 2,7 ha tot 8,1 ha. Voor de daaropvolgende periode wordt een afzet van ca. 1,7 ha tot 8,3 ha verwacht. STEC (2021) adviseert om voor de programmering rekening te houden met een uitgifte van 4,4 ha tot 7,5 ha per jaar tot en met 2030 (zie Figuur 15). Een doorkijk naar de periode daarna, 2031 tot en met 2040, laat een behoefte zien van 1,9 ha tot 3,6 ha per jaar. Het gaat om gemiddelden, in werkelijkheid kent de uitgifte van bedrijventerreinen (in Heerenveen) een grillig verloop. Waar dit jaar 0,2 ha is afgezet, hebben in de afgelopen jaren ook uitschieters naar boven (15 hectare in 2022) plaatsgevonden.

Figuur 15: Verwachte uitgifttempo bedrijventerreinen (STEC, 2021)



Zoals eerder genoemd zijn alle kavels op bedrijventerrein IBF inmiddels gereserveerd. Hoewel alle kavels op IBF inmiddels zijn gereserveerd, is het nog steeds de vraag of deze afzet daadwerkelijk op korte termijn gaat plaatsvinden (in de grondexploitatie zijn de laatste uitgiftes gepland in 2026). Met name de sterk gestegen bouwkosten kunnen kopers af laten zien van de daadwerkelijke aankoop. Tot nu toe is er nog geen aanleiding om met een dergelijk scenario rekening te houden. In de risicoanalyses wordt rekening gehouden met eventuele vertraging van de kavelverkopen (zie hoofdstuk 3.3).

De reserveringen op IBF houden in dat bedrijventerrein KNO als enige nog nieuwe ruimte biedt voor de uitgifte van bedrijfskavels. Inmiddels worden de kavels op KNO fase 1 bouwrijp gemaakt. De mogelijkheid bestaat om ook de overige fases van dit bedrijventerrein (al dan niet vervroegd) in ontwikkeling te brengen. Dit gebied bevindt zich momenteel nog in de MVA van de gemeente.

<u>Programmering</u>

Figuur 2.2 geeft de programmering voor de bedrijventerreinen weer. In de grondexploitaties waar nog uitgiftes voorzien zijn (IBF en KNO) is nog 29,0 ha in voorraad. Hiervan bevindt 19,0 ha zich op bedrijventerrein IBF. De resterende 10 ha bevindt zich op bedrijventerrein KNO. De eerste uitgifte staat hier gepland medio 2025/2026. Hier staat een inschrijvingsprocedure gepland op korte termijn.

Tot slot is voor de volledigheid de planning voor bedrijventerrein Haskerveen opgenomen in figuur 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.

Figuur 16: bedrijventerreinenprogramma exploitaties

Programmering bedrijventerreinen (m²)	Voor 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Reserve	Totaal
IBF	1.158.144	2.000	56.350	67.011	67.011					1.350.516
De Kavels	71.279	-	-	-	-	-	-	-	-	71.279
Spikeboor Zuid	19.820	-	-	-	-	-	-	-	-	19.820
Klaverblad Noordoost	-		-	38.000	38.000	12.000	12.000			100.000
Totaal	**1.249.243**	**2.000**	**56.350**	**105.011**	**105.011**	**12.000**	**12.000**	**-**	**-**	**1.541.615**
Haskerveen	*77.313*	-	*32.413*	*16.008*	*16.008*	*16.008*	*16.008*	-	-	173.758

In totaal wordt voor de periode 2024 – 2028 38,7 hectare aan uitgifte voorzien (gemiddeld 7,7 hectare per jaar, inclusief bedrijventerrein Haskerveen). Bij interpretatie van dit gemiddelde dient rekening gehouden te worden met het grillige verloop van de te verwachten verkopen. Dit ligt aan de bovenkant van de bandbreedte zoals geadviseerd door Bureau Louter en iets boven de bandbreedte van STEC. Na 2027 lijkt de voorraad aan bedrijventerrein uitgeput te raken. Er is dan enkel nog uitgifte op bedrijventerreinen Haskerveen (GR A7) en KNO voorzien.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de komende drie jaren naar verwachting een bovengemiddelde uitgifte met zich mee zullen brengen. Dit komt met name door de reserveringen op bedrijventerrein IBF en de inschrijvingsprocedure die op korte termijn zal plaatsvinden op KNO. In de jaren 2027– 2028 zal een lagere uitgifte plaatsvinden. Dit komt mede door het opdrogen van de grondvoorraad voor bedrijventerreinen. Op KNO bestaat echter de optie voor uitbreiding met nieuwe fases als dit benodigd wordt geacht.

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 3.3 aan de Position Paper toegevoegd.

3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten

In onderstaande figuur 17. wordt per grondexploitatie de boekwaarde en het resultaat (netto contante waarde NCW) prijspeil 1 januari 2024 weergegeven.

Figuur 17: exploitatieoverzicht BW en NCW

	Grondexploitaties	BW Kosten	BW Opbr.	BW Saldo	NCW pp 1-1-2024
1002	**Stadiongebied**	€ 6.401.385	€ 1.756.005	€ -4.645.380	€ 385.149
1008	**De Kavels**	€ 18.695.002	€ 18.739.051	€ 44.048	€ 10.994
1017	**De Fjilden**	€ 5.754.643	€ 3.255.752	€ -2.498.891	€ -2.898.572
2025	**Schoollocaties Jubbega**	€ 717.409	€ 255.950	€ -461.459	€ 34.737
1040	**Skoatterwald fase 1+2**	€ 13.376.005	€ 10.766.613	€ -2.609.392	€ 3.112.989
1041	**Skoatterwald fase 3**	€ 35.703.930	€ 27.155.021	€ -8.548.909	€ 2.103.856
1038	**Exploitatie Haskerdijken**	€ 419.287	€ 56.000	€ -363.287	€ -256.348
1021	**Fedde Schurerplein**	€ 813.373	€ 213.140	€ -600.233	€ 245.126
1037	**Spikeboor Zuid**	€ 814.724	€ 914.498	€ 99.774	€ 66.830
1016	**IBF**	€ 57.551.889	€ 57.051.338	€ -500.551	€ 6.664.793
1000	**Tjalleberd de Eide**	€ 3.678.486	€ 1.186.316	€ -2.492.170	€ -1.154.215
1026	**Tellegebied**	€ 3.386.005	€ 3.585.304	€ 199.299	€ -132.909
1042	**KNO**	€ 4.716.562	€ 73.380	€ -4.643.182	€ 2.009.365
Subtotaal	*Bedrijventerreinen*	*€ 81.778.177*	*€ 78.534.271*	*€ -3.243.906*	*€ 8.751.982*
Subtotaal	*Woningbouwlocaties*	*€ 70.250.523*	*€ 46.474.096*	*€ -23.776.427*	*€ 1.439.813*
	Totaal	**€ 152.028.700**	**€ 125.008.367**	**€ -27.020.332**	**€ 10.191.795**

Het totaaleindresultaat op NCW van alle grondexploitaties bedraagt afgerond € 10,2 mln. positief (voor winstneming over 2023). Het saldo bij de jaarrekening 2022 bedroeg € 0,6 mln. negatief (NCW 1-1-2023 € -0,6 mln. -/- winstneming over 2022 € 3,7 mln.). De verbetering van de netto contante waarde van de grondexploitaties bedraagt per saldo € 10,8 miljoen. Het saldo op boekwaarde bedraagt € 27,0 mln. negatief. Dit sluit aan bij de balans, als volgt berekent in figuur 18: € 29,7 mln. (boekwaarde bruto) - € 2,7 mln. (winstneming dienstjaar) = € 27,0 mln. (verschil is afronding).

Figuur 18: Aansluiting boekwaarde exploitaties op de balans

Overzicht grondexploitaties								
		dienstjaar		geraamd	einde dienstjaar			
Complex		Winstneming	resultaat	resultaat 2023	Boekwaarde Netto	Boekwaarde Bruto	Voorziening 31-dec	Winstneming 31-dec
Bouwgrond in exploitatie: wonen								
1000	Tjalleberd - De Eide		209.000,00	-	1.338.169,63	2.492.169,63	1.154.000,00	-
1002	Heerenveen Oost Stadiongebied	-	2.776.000,00	15.000,00	4.645.379,93	4.645.379,93	-	-
1017	De Fjilden Nieuwehorne		-69.000,00	-	-400.109,10	2.498.890,90	2.899.000,00	-
1021	Fedde Schurerplein	-	95.000,00	-	600.232,91	600.232,91	-	-
1025	Schoollocaties Jubbega	-	-	-	461.459,57	461.459,57	-	-
1026	Tellegebied		60.000,00	-	-332.298,76	-199.298,76	133.000,00	30.000,00
1038	Haskerdijken		-27.000,00	-	107.287,49	363.287,49	256.000,00	-
1040	Skoatterwâld fase 1+2	960.000,00	2.142.000,00	-9.000,00	3.569.393,07	3.569.393,07	-	960.000,00
1041	Skoatterwâld fase 3	1.030.000,00	3.410.000,00	-76.000,00	9.578.907,81	9.578.907,81	-	1.030.000,00
	subtotaal wonen	1.990.000,00	8.596.000,00	-70.000,00	19.568.422,55	24.010.422,55	4.442.000,00	2.020.000,00
		2e verzamelbesluit: 90%		-63.000,00				
Bouwgrond in exploitatie: werken								
1008	De Kavels	-	-	10.000,00	-44.048,42	-44.048,42	-	4.811.096,36
1016	IBF II	730.000,00	730.000,00	520.000,00	1.230.550,96	1.230.550,96	-	18.718.362,00
1037	Spikerboor Zuid	-	-	60.000,00	-99.772,92	-99.772,92	-	520.000,00
1042	KNO	-	-	-	4.643.181,89	4.643.181,89	-	-
	subtotaal werken	730.000,00	730.000,00	590.000,00	5.729.911,51	5.729.911,51	-	24.049.458,36
		4e verzamelbesluit: 90%		531.000,00				
	totaal	2.720.000,00	9.326.000,00	520.000,00	25.298.334,06	29.740.334,06	4.442.000,00	26.069.458,36
			29.740.334					
			2.720.000	/-				
			27.020.334					

In figuur 19 is een vergelijk tussen de netto contante waarde per 1-1-2023 (jaarrekening 2022) en de netto contante waarde per 1-1-2023 (jaarrekening 2023) gemaakt. Bij interpretatie van deze tabel is het goed om de winstneming over 2022 in het achterhoofd te houden. De winstneming bedroeg bij jaarrekening 2022 € 3,7 mln. (met name in IBF). Hierdoor vertekend het verschil tussen de resultaten op de grondexploitaties enigszins.

Figuur 19: Verschilanalyse NCW jaarrekening 2022 en jaarrekening 2023 (incl. winstneming 2022: € 3,7 mln.)

	Grondexploitaties	NCW 1-1-2024	NCW 1-1-2023	Verschil
1002	**Stadiongebied**	€ 385.000	€ -2.776.000	€ 3.161.000
1008	**De Kavels**	€ 11.000	€ 539.000	€ -528.000
1017	**De Fjilden**	€ -2.899.000	€ -2.830.000	€ -69.000
2025	**Schoollocaties Jubbega**	€ 35.000	€ 7.000	€ 28.000
1040	**Skoatterwald fase 1+2**	€ 3.113.000	€ -1.182.000	€ 4.295.000
1041	**Skoatterwald fase 3**	€ 2.104.000	€ -2.380.000	€ 4.484.000
1038	**Exploitatie Haskerdijken**	€ -256.000	€ -229.000	€ -27.000
1021	**Fedde Schurerplein**	€ 245.000	€ -95.000	€ 340.000
1037	**Spikeboor Zuid**	€ 67.000	€ 165.000	€ -98.000
1016	**IBF**	€ 6.665.000	€ 8.925.000	€ -2.260.000
1000	**Tjalleberd de Eide**	€ -1.154.000	€ -1.363.000	€ 209.000
1026	**Tellegebied**	€ -133.000	€ -193.000	€ 60.000
1042	**KNO**	€ 2.009.000	€ 805.000	€ 1.204.000
Subtotaal	*Bedrijventerreinen*	€ *8.752.000*	€ *10.434.000*	€ -1.682.000
Subtotaal	*Woningbouwlocaties*	€ *1.440.000*	€ *-11.041.000*	€ 12.481.000
	Totaal	**€ 10.192.000**	**€ -607.000**	**€ 10.799.000**

In bovenstaande figuur is duidelijk zichtbaar dat er enkele verschillen ten opzichte van de resultaten per 1-1-2023 zijn opgetreden. Met name het uitnemen van de risicobuffer op grondopbrengsten heeft een sterke invloed op de resultaten van de grondexploitaties. Verder zijn er voor enkele grondexploitaties nieuwe onderbouwingen van kosten en opbrengsten verwerkt in de grondexploitaties en zijn de parameters in de grondexploitatie gunstiger geworden ten opzichte van afgelopen jaar (zie hoofdstuk 1). Voor de Kavels, Spikerboor en IBF zijn zoals genoemd de winstnemingen over 2022 verwerkt. Dit drukt de resultaten van deze grondexploitaties. Hieronder wordt per grondexploitatie aangegeven welke wijzigingen hebben plaatsgevonden die niet het gevolg zijn van macro-economische trends (de parameters) die het resultaat van de grondexploitaties hebben beïnvloedt:

- **Stadiongebied:** in deze grondexploitatie is de buffer op grondopbrengsten uit de grondexploitatie genomen wat ervoor heeft gezorgd dat het resultaat van de grondexploitatie is gestegen.
- **Schoollocaties Jubbega:** Er is een nieuwe raming gemaakt voor de plankosten. Door de tegenvallende verkoop zijn meer plankosten gemaakt dan verwacht per 1-1-2023. De nieuwe raming zorgt voor een stijging in de kosten. Verder is de buffer op grondopbrengsten ook uit deze grondexploitatie gehaald.
- **Skoatterwâld fase 1-2:** Voor de resterende grondopbrengsten is een nieuwe onderbouwing voorhanden. Hierop is geen risicobuffer meer toegepast. Deze is opgenomen in de grondexploitatie en valt fors positiever uit. Daarnaast is de kostenraming voor het gebied rondom van der Valk opgenomen en is aangesloten bij de grondopbrengsten en bijdrages die zijn overeengekomen met van der Valk.
- **Skoatterwâld fase 3:** Voor deze grondexploitatie is gebleken dat een tekort dreigde op de kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (plankosten IBOR). Deze kostenpost is opgehoogd door middel van een nieuwe urenraming van IBOR. Daarnaast is de risicobuffer uitgenomen.
- **Fedde Schurerplein:** In deze grondexploitatie hebben geen wijzigingen plaatsgevonden buiten de macro-economische wijzigingen. Wel bestaat het risico dat de gasleiding die door het plangebied loopt invloed zal hebben op het te realiseren programma. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.3.
- **IBF:** In het afgelopen jaar is een winstneming van € 3,1 mln. gedaan binnen deze grondexploitatie. Dit drukt het resultaat. Daartegenover staat een afslag op met name de plankosten. Doordat alle kavels in één keer op de markt zijn gebracht, lijkt het erop dat er een besparing in uren heeft plaatsgevonden. Daarom is ervoor gekozen een deel van de plankosten vrij te laten vallen. Ten slotte zijn de opbrengsten geïndexeerd conform de reserveringsovereenkomsten.
- **Tjalleberd de Eide:** op de Eide zijn 6 twee-onder-een kap woningen vervangen voor 9 drie-onder-een kap woningen. Dit heeft financieel gezien nauwelijks gevolgen. Daarnaast is ook in deze exploitatie de risicobuffer op de grondopbrengsten uitgenomen.
- **Haskerdijken:** Voor deze grondexploitatie is zowel een nieuwe kosten- als opbrengstenraming opgenomen. Er heeft geen verdere planwijziging plaatsgevonden.
- **KNO:** in deze grondexploitatie is het resultaat sterk gestegen. Dit heeft tevens te maken met het uitnemen van de risicobuffer op de grondopbrengsten. Daarnaast dreigde in deze exploitatie een tekort op het budget voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering. Deze kostenpost is opgehoogd.

Op totaalniveau is een verschil van € 10,8 mln. zichtbaar (incl. winstneming over 2022). Het resultaat op totaalniveau is dus fors verbeterd. Voor een meer gedetailleerde duiding van de verschillen binnen de grondexploitaties wordt verwezen naar de verschillenanalyses die onderdeel zijn van Bijlage 3.1.

3.2. Resultaatneming en voorzieningenvorming

<u>Winstnemingen</u>

In Figuur 19 is zichtbaar voor welke grondexploitaties een positief saldo op netto contante waarde van toepassing zijn. Het gaat om:

- Stadiongebied
- De Kavels

- Schoollocaties Jubbega
- Skoatterwâld fase 1-2
- Skoatterwâld fase 3
- Fedde Schurerplein
- Spikerboor Zuid
- IBF
- KNO

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) wordt winst genomen. In het Stadiongebied, bedrijfsterrein KNO, Schoollocatie Jubbega en het Fedde Schurerplein wordt desondanks geen winst genomen. Hier hebben te weinig of geen verkopen plaatsgevonden of is de winstneming te klein (winstnemingen beneden de € 10.000,- worden niet genomen). Op de Kavels en Spikerboor hebben nauwelijks wijzigingen plaatsgevonden in de grondexploitaties waardoor een nieuwe winstneming niet aan de orde is.

Op Skoatterwâld worden zowel in fase 1-2 als in fase 3 voor het eerst winsten genomen. Dit komt doordat de grondexploitaties per 1-1-2024 een positief karakter kennen. Ook op IBF wordt bij jaarrekening 2023 winst genomen. Gezamenlijk resulteert dit in een winstneming van ruim € 2,7 mln.:

- Skoatterwâld fase 1-2: € 960.000
- Skoatterwâld fase 3: € 1.030.000
- IBF: € 730.000

De POC-berekening voor de betreffende drie exploitaties is in bijlage 3.2 toegevoegd.

<u>Voorzieningen</u>

In figuur 20 is zichtbaar welke wijzigingen binnen de getroffen voorzieningen hebben plaatsgevonden. De hoogte van de voorziening per 1-1-2023 voor de exploitaties was € 11,0 mln. Doordat enkele negatieve grondexploitaties zijn omgeslagen naar winstgevende grondexploitaties, daalt de benodigde verliesvoorziening naar € 4,4 mln. per 1-1-2024. Dit is een mutatie van ca € 6,6 mln. van de verliesvoorziening op totaalniveau. Dit is voor een groot deel het gevolg van het uitnemen van de risicobuffer op grondopbrengsten. Daarnaast zijn er zoals genoemd voor kaveluitgiftes in Skoatterwald nieuwe onderbouwingen voorhanden die hoger uit zijn gevallen dan geraamd bij jaarrekening 2022. Ten slotte zijn de gehanteerde parameters in de grondexploitaties gunstiger geworden ten opzichte van afgelopen jaar, wat ook een drukkend effect heeft op de benodigde verliesvoorziening. Met name het verdwijnen van de verliesvoorzieningen voor het Stadiongebied en Skoatterwâld fase 1-2 en fase 3 hebben een groot aandeel in de afname van de verliesvoorziening. Deze grondexploitaties kenden een verliesvoorziening van gezamenlijk €6,3 mln. bij jaarrekening 2022. Het vrijvallen van deze voorzieningen zorgt voor nagenoeg de gehele mutatie van de verliesvoorziening zoals gepresenteerd in figuur 20.

Figuur 20: Mutaties voorzieningen op complexniveau

	Grondexploitaties	per 1-1-2023	Mutatie	per 1-1-2024
1002	Stadiongebied	€ 2.776.000	€ -2.776.000	€ -
1017	De Fjilden	€ 2.830.000	€ 69.000	€ 2.899.000
Subtotaal	Skoatterwald fase 1+2	€ 1.182.000	€ -1.182.000	€ -
Subtotaal	Skoatterwald fase 3	€ 2.380.000	€ -2.380.000	€ -
1038	Exploitatie Haskerdijken	€ 229.000	€ 27.000	€ 256.000
1000	Tjalleberd de Eide	€ 1.363.000	€ -209.000	€ 1.154.000
1021	Fedde Schurerplein	€ 95.000	€ -95.000	€ -
1026	Tellegebied	€ 193.000	€ -60.000	€ 133.000
	Totaal	**€ 11.048.000**	**€ -6.606.000**	**€ 4.442.000**

Exploitaties buiten de 10-jaars termijn

Conform BBV-regelgeving dienen binnen grondexploitaties die de 10-jaarstermijn overschrijden risicobeperkende maatregelen getroffen te worden. Hierbij kan gedacht worden aan het op nihil zetten van de te verwachten grondopbrengstenstijging buiten de 10-jaarstermijn. Geen van de actieve grondexploitaties overschrijdt de 10-jaartermijn waardoor maatregelen momenteel niet nodig zijn.

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 26 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 11 grondexploitaties en 2 grondexploitatiecomplexen die aan een MC-analyse zijn onderworpen.

Algemene risico's

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. Denk hierbij aan kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen. In figuur 21 zijn de meegenomen algemene risico's opgesomd. Niet alle risico's worden meegenomen in elke analyse. Immers: zodra er geen grondopbrengsten meer voorzien worden binnen een grondexploitatie, is er geen risico meer op grondopbrengstenstijging. Op IBF zijn afspraken gemaakt over de indexatie van de grondopbrengsten. Hier vindt dit risico dus ook niet plaats.

Waar de gemeente zich afgelopen jaar in een grillige, slecht voorspelbare markt bevond, lijkt de markt zich momenteel te stabiliseren. Afgelopen jaar werd met de grilligheid rekening gehouden door de bandbreedtes van de risico's binnen de analyse op te rekken. Vanwege de stabilisatie van de markt is bij jaarrekening 2023 besloten weer aan te sluiten bij de 'gebruikelijke' bandbreedtes rondom de parameters. De algemene risico's zijn opgenomen in figuur 21.

Een voorbeeld van hoe de risicoanalyse te werk gaat: in de grondexploitaties wordt uitgegaan van een kostenstijging van 3,0% in 2024. Dit percentage komt uit het parameteradvies van Metafoor (zie hoofdstuk 1). Desondanks bestaat de kans dat de daadwerkelijke kostenstijging in 2024 afwijkt. Het risico op kostenstijging kent daardoor een bandbreedte van -1,0% en +1,0%. Dit houdt in dat binnen de risicoanalyse rekening gehouden wordt met scenario's waarin de kostenstijging zich in 2024 bevindt tussen de 2,0% en 4,0%. Zie een verdere uitleg van de werkwijze op de volgende bladzijde.

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 (met name in Skoatterwâld). Zolang ontwikkelaars in Skoatterwâld nog niet 70% van hun woningen verkocht hebben, gaan zij niet over tot aankoop van de gronden. Door dit risico in te voegen in de Monte Carlo-analyse, wordt hier financieel rekening mee gehouden.

Zodra uitgiftes allemaal hebben plaatsgevonden, wordt het risico op vertraging beperkter ingeschat. De afhankelijkheid van verkoop van kavels is dan immers niet meer aan de orde. Enkel vertraging in het proces van woonrijpmaken kan dan nog van invloed zijn op de looptijd van grondexploitaties.

Figuur 21: input algemene risico's risico-module Monte Carlo

	Min	Midden	Max
Algemene risico's			
Kostenstijging	-1,00%	0,00%	1,00%
Rente	1,20%	1,70%	2,20%
Opbrengstenstijging	-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten/VTU	0,00%	5,00%	10,00%
10% extra kosten sloop, brm/wrm	0,00%	5,00%	10,00%
15% minder opbrengsten	85,00%		100,00%
Fasering (geen uitgifte meer)	0	0	1
Fasering (uitgifte komt nog)	0	1	3

<u>Project specifieke risico's</u>

Voor grondexploitatie Fedde Schurerplein is sprake van specifieke risico's, die niet generiek gelden. Deze risico's worden in figuur 22 opgesomd. Daarna wordt een toelichting per risico gegeven.

Figuur 22: Input project specifieke risico's risico-module Monte Carlo

	Min	Midden	Max
Projectspecifieke risico's			
Fedde Schurerplein: Woningbouw blijkt niet mogelijk	-3		-3
Fedde Schurerplein: Kavel school dient verkleind te worden	90%		90%

Door het plangebied van deze grondexploitatie loopt een gasleiding. Doordat het verwijderen en het treffen van maatregelen voor deze gasleiding zeer kostbaar lijkt te zijn, bestaat de mogelijkheid dat het bouwen van een programma bemoeilijkt of zelfs niet mogelijk is. Derhalve wordt rekening gehouden met

de scenario's waarin (1) er geen woningbouw plaatsvindt (-3 woningen) binnen de grondexploitatie en (2) een scenario waarin het kavel waarop de uitbreiding van de school voorzien is met 10% krimpt. De kans dat deze risico's zich voordoen wordt ingeschat op 40%.

Toelichting werkwijze

Voor 2024 wordt rekening gehouden met een kostenstijging van 3,0% zoals op de vorige pagina toegelicht. Door hier een bandbreedte omheen te creëren van -1,0% en +1,0%, ontstaan verschillende scenario's met verschillende uitkomsten. In de Monte Carlo-analyse worden 10.000 berekeningen uitgevoerd waarbij het GWW-kostenstijgingspercentage voor 2024 ligt tussen de 2,0% en 4,0%. Door gebruik te maken van een driehoeksverdeling komen de uiterste waarden het minst voor en de basiswaarde (de 3,0% uit het advies van Metafoor) het meest. In geval van het risico op grondopbrengsten wordt uitgegaan van een uniform risico met een bandbreedte van 85% tot 100%. Dit houdt in dat de grondopbrengsten in de scenario's zich evenredig bewegen tussen de 85% en de 100% van de grondopbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitatie. Ten slotte is voor de projectspecifieke risico's op het Fedde Schurerplein gekozen voor een binomiaal risico. Dit houdt in dat er een specifieke kans van optreden aan het risico hangt. In geval van de projectspecifieke risico's wordt de kans van optreden ingeschat op 40%. Dit houdt in dat, binnen de 10.000 berekeningen, in ca 4.000 berekeningen het risico toetreedt.
Door de doorrekening van 10.000 verschillende scenario's ontstaat een beter beeld van de resultaten van het grondbedrijf als zich in de komende jaren een ''worst case'' scenario voordoet. De uitkomsten van de Monte Carlo-analyse zijn per complex uitgevoerd en leiden tot de volgende uitkomsten:

Figuur 23: uitkomsten Monte Carlo analyse

	Grondexploitaties	NCW pp 1-1-2024	Risicoprofiel bij 90%	Benodigde buffer
1002	**Stadiongebied**	€ 385.000	€ -1.648.909	€ 1.649.000
1008	**De Kavels**	€ 11.000	€ 8.371	€ -
1017	**De Fjilden**	€ -2.899.000	€ -2.936.320	€ 2.936.000
2025	**Schoollocaties Jubbega**	€ 35.000	€ -56.255	€ 56.000
1040	**Skoatterwald fase 1+2**	€ 3.113.000	€ 1.154.706	€ -
1041	**Skoatterwald fase 3**	€ 2.104.000	€ -819.814	€ 820.000
1038	**Exploitatie Haskerdijken**	€ -256.000	€ -328.936	€ 329.000
1021	**Fedde Schurerplein**	€ 245.000	€ -1.268.252	€ 1.268.000
1037	**Spikeboor Zuid**	€ 67.000	€ 64.438	€ -
1016	**IBF**	€ 6.665.000	€ 4.807.038	€ -
1000	**Tjalleberd de Eide**	€ -1.154.000	€ -1.353.831	€ 1.354.000
1026	**Tellegebied**	€ -133.000	€ -158.472	€ 158.000
1042	**KNO**	€ 2.009.000	€ 502.881	€ -
Subtotaal	*Bedrijventerreinen*	*€ 8.752.000*	*€ 4.879.847*	*€ -*
Subtotaal	*Woningbouwlocaties*	*€ 1.440.000*	*€ -7.416.084*	*€ 8.570.000*
	Totaal	**€ 10.192.000**	**€ -2.536.237**	**€ 8.570.000**

Uit bovenstaande figuur blijkt, wat het minimale resultaat is van een grondexploitatie met 90% zekerheid (zie kolom ''Risicoprofiel bij 90%''). Waar afgelopen jaar de grondexploitaties in Skoatterwâld een fors risico profiel kenden, is deze dit jaar sterk geslonken. De reden hiervoor is dat een groot deel van de risico's binnen de grondexploitaties opgevangen kunnen worden waardoor nog maar een beperkte aanvullende risicobuffer benodigd is. Ook voor het Stadiongebied en het Fedde Schurerplein geldt dat het 'worst-case scenario' ervoor kan zorgen dat de winstgevende grondexploitaties omslaan in exploitaties waarvoor een verliesvoorziening getroffen dient te worden. De totale buffer (verliesvoorziening + risicobuffer) bedraagt € 8,6 mln. voor 2024. Bij jaarrekening 2022 bedroeg dit nog € 19,9 mln. wat een

forse daling betekent. Zoals genoemd is dit het gevolg van met name het uitnemen van de risicobuffer op grondopbrengsten binnen de grondexploitaties.

De benodigde buffer dekt 90% van de mogelijke scenario's af. De benodigde buffer wordt met een factor 1,2 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. In Figuur 24 is deze berekening weergegeven.

Figuur 24: Berekening Zwarte Zwanen: het benodigde weerstandsvermogen

1	Totaal benodigde buffer	€	8.570.000
2	Reeds beschikbare verliesvoorziening	€	11.048.000
3	Mutatie verliesvoorziening jaarrekening 2023	€	-6.606.000
4	Saldo (1-[2+3]) = risicobuffer	€	4.128.000
5	**Factor 1,2 (Zwarte Zwanen)**	**€**	**4.953.600**

Doordat enkele grondexploitaties een stuk positievere resultaten kennen ten opzichte van het afgelopen jaar, kunnen meer risico's binnen de grondexploitaties zelf opgevangen worden. Dit heeft effect op het benodigde weerstandsvermogen. Dit jaar komt het benodigde weerstandsvermogen uit op € 5,0 mln. ten opzichte van € 10,6 mln. bij jaarrekening 2022.

Ondertekening

Aldus naar waarheid ingevuld

Opsteller

Naam: Dani Grevelink

Functie: Planeconoom

Ondertekening: 

Reviewer 1

Naam: E. Rutgers-Westra

Functie: Concerncontroller

Ondertekening:

DIGITAAL AKKOORD (20-03)
