
Agendapunt

Onderwerp

Grondbedrijf, stand van zaken

Paraaf afdelingshoofd

Voorgesteld besluit

Status advies

- ☒ A-stuk (bespreken)
- ☐ B-stuk (rouleren)
- ☐ K-stuk (geheim)
- ☐ Paraaf secr. A-B:
- ☐ Paraaf secr. B-A:
- ☐ Paraaf secr. K-A/B:

1. kennis nemen van de stand van zaken van de grootste projecten binnen het grondbedrijf
2. de raad vragen de betreffende grondexploitatie gewijzigd vast te stellen
3. kennis nemen van de risico-analyse voor Skoatterwâld
4. kennis nemen van de monitor grondbedrijf
5. de bevindingen (monitor en risicoanalyse) presenteren in de extra commissie vergadering van 21 mei 2015.

Samenvatting

In dit advies presenteren wij de stand van zaken rond de projecten binnen het grondbedrijf waarin we ingaan op de actualisaties van aannames binnen de exploitaties en de financiële consequenties daarvan zoals opgenomen en gepresenteerd in de Themarekening 2014. Tevens gaan wij in op de uitgangspunten voor de inrichting en beheer van de openbare ruimte van de derde fase van Skoatterwâld.

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	☐	☐
Van der Laan	☐	☐
Siebenga	☐	☐
Broekhuizen	☐	☐
Zoetendal	☐	☐

Rol gemeenteraad

- ☒ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
- ☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
- ☐ Geen rol

Daarnaast presenteren wij de derde monitor grondbedrijf. Twee keer per jaar presenteren wij de actuele stand van zaken (operationeel) rond de projecten: in het voorjaar voorafgaand aan de behandeling van de Themarekening en in het najaar. De laatste monitor dateert van september 2014 en is eind september gepresenteerd aan de raadscommissie ROM en beschreef de stand van zaken per 1 augustus 2014.

De nieuwe monitor beschrijft de operationele stand van zaken per 1 april 2015.

Archief

Datum advies
Opsteller
Telefoonnummer
Portefeuillehouder
Registratie 15.2000376
Paraaf verzending
Verzenddatum
Ontvangstdatum

Besluit College

Datum
Besluit

1. Aanleiding

In dit advies presenteren wij de stand van zaken rond de projecten binnen het grondbedrijf waarin we ingaan op de actualisaties van aannames binnen de exploitaties en de financiële consequenties daarvan zoals opgenomen en gepresenteerd in de Themarekening 2014. Tevens gaan wij in op de uitgangspunten voor de inrichting en beheer van de openbare ruimte van de derde fase van Skoatterwâld

Daarnaast presenteren wij de derde monitor grondbedrijf. Twee keer per jaar presenteren wij de actuele stand van zaken (operationeel) rond de projecten: in het voorjaar voorafgaand aan de behandeling van de Themarekening en in het najaar. De laatste monitor dateert van september 2014 en is eind september gepresenteerd aan de raadscommissie ROM en beschreef de stand van zaken per 1 augustus 2014.

De nieuwe monitor beschrijft de operationele stand van zaken per 1 april 2015.

2. Notitie "Grondbedrijf, stand van zaken per 1-1-2015"

In de notitie "Grondbedrijf, stand van zaken per 1-1-2015" gaan wij in op de stand van zaken rond de belangrijkste projecten binnen het grondbedrijf. We proberen daarbij geld en inhoud zoveel mogelijk parallel te presenteren.

Naar aanleiding van het overleg met de accountant is een verbeterslag rond de validatie en onderbouwing van de projecten binnen het grondbedrijf opgestart. De resultaten van deze slag zijn nu vooral zichtbaar bij de belangrijkste en meest risicovolle grondexploitatie, namelijk die voor de woonwijk Skoatterwâld.

Grondexploitatie Skoatterwâld (basisexploitatie en risico-analyse)

Voor deze grondexploitatie is een gedetailleerde onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing, die in feite een uitgebreide toelichting vormt op de gehanteerde uitgangspunten en aannames voor het project, is als bijlage integraal in deze notitie opgenomen. Wij stellen voor deze rapportage ook ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Deze aldus vast te stellen set van uitgangspunten vormt dan de komende jaren de referentie situatie bij de jaarlijkse monitoring van de stand van zaken en bij de eventuele toekomstige bijstellingen en wijzigingen. Daarnaast hebben wij op de grondexploitatie van Skoatterwâld (met bijbehorende set van uitgangspunten en aannames) een volwaardige risicoanalyse volgens de Monte Carlo methodiek opgesteld. Voor deze risicoanalyse hebben wij een externe consultant ingeschakeld. De risicoanalyse is als zelfstandig document als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Separaat hebben wij een analyse gemaakt naar de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de derde fase van Skoatterwâld. Bijgaande notitie geeft de varianten weer. Wij stellen voor in te stemmen met de in deze notitie verwoorde uitgangspunten.

Overige projecten

Voor de belangrijkste overige projecten (qua boekwaarde omvang) binnen het grondbedrijf beschrijven wij de gehanteerde aannames en conclusies naar aanleiding van de jongste economische en demografische ontwikkelingen. Het betreft de grondexploitaties voor de projecten IBF, Heerenveen Noord Oost, Stadiongebied, Nieuwehorne De Fjilden en Tjallebert De Eide.

3. Presentatie monitor projecten grondbedrijf versie 1 april 2015

De stand van zaken rond de complexen in het grondbedrijf wordt voortdurend gemonitord. Dit houdt in dat we meten welke resultaten worden bereikt, hoe deze zich verhouden tot de verwachtingen waarmee is gerekend en in welke mate gemeentelijke inspanningen om te komen tot resultaten die planning en voortgang worden waargemaakt c.q. welke aanpassingen daarin nodig (blijken te) zijn.

Bij het monitoren richten we ons telkens op de referentiesituatie zoals die jaarlijks wordt vastgesteld bij de behandeling van de Themarekening. Daarbij wordt per project de situatie per 1 januari van het betreffende jaar geschetst en vastgelegd in de vorm van:

- boekwaarde
- exploitatie resultaat
- programmering en fasering (welke kosten en opbrengsten voor de komende jaren)
- nog te realiseren opbrengsten en te maken kosten.

Deze situatie vormt het vertrekpunt voor de monitoring en het sturen op resultaten en inspanningen.

De monitoring richt zich op de operationele resultaten en is minder gericht op de langere termijn. De lange termijn is aan de orde bij de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties aan de hand van bijstellingen en analyses van aannames en gewijzigde socio-economische trends etc. (vergelijk paragraaf 2 van dit advies).

3.1. Uitgangspunten Themarekening 2014

Grondbedrijf		kengetallen vigerende GREX					jaarsneden GREX							
		incl. getroffen voorzieningen / excl. rente				output	2014 begroot		2014 gereal.		2015 begroot		2016 begroot	
		boekwaarde	toaal	totaal	NCW		verkoop-	output	verkoop-	output	verkoop	output	verkoop	output
complexen en projecten	status	1-1-2015	kosten	opbrengsten	1-1-2015	bedr in ha	opbrengst	won/ha	opbrengst	won/ha	opbrengst	won/ha	opbrengst	won/ha
		€ x 1000	€ x 1000	€ x 1000	€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000	
wonen														
Skoatterwâld 1e+2e fase	bie	10.052	9.594	21.623	0	472	1.699	21	1.098	10	3.566	58	987	14
Skoatterwâld 3e fase	bie	18.381	12.629	36.203	0	603	522	18	450	20	640	32	1.099	38
risicobuffer skw		-1.325			-1.325		nvt	nvt						
Tjalleberd de Eide	bie	1.259	484	1.952	0	32	0	0	0	0	159	3	182	3
Heidemeer+Bufferzone	bie	535	80	632	0	3	300	1	0	0	206	1	203	1
Nieuwehorne Fjlden	bie	1.133	677	2.091	0	38	0	0	0	0	103	1	103	1
Overig wonen														
plan Hepkema	niegg	189	5	206	-11	3	0	0	0	0	206	3	gereed	
Fedde Schurerplein	bie	511	626	1.492	-287	20	0	0			0	0	0	0
Tellegebied	bie	257	2.009	2.626	-397	73	0	0	0	0	0	0	0	0
schoollocatie Jubbega	niegg	409	165	705	-65	12	0	0	42	2	134	3	134	3
Schoterlandseweg 34	niegg	65	100	200	-16	2	0	0	0	-	0	-	0	-
Het Meer 2	niegg ov	vervallen	-	-	-	-	217	1	217	1	gereed	-		
Jubbega zuid	bie	-46	20	150	-155	1	0	-	0	-	0	-	0	-
Haskendijken	niegg ov	188	120	326	-	6	0	-	0	-	0	-	0	-
bedrijventerreinen														
IBF t/m 2032 excl reserve	bie	3.508	7.339	23.300	-1.838	36,0	7770	19,0	5200	14,0	1816	3,5	1816	3,5
Bedrijventerrein De Kavels	bie	-313	290	1.326	-1.257	3,3	132	0,3	0	0	132	0,3	132	0,3
Bedrijvenparken A7 /Haskerveen	nvt		3.780	7.129	0	16,8	212	0,5	0	0	212	0,5	212	0,5
Overig bedrijventerreinen														
Klaverblad NO	niegg	4.427	geen	4.427	nihil	141,0	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Leeuwarderstraatweg	niegg ov	73	geen	73	nihil	2,2	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Klaverblad noord	niegg ov	425	geen	425	nihil	13,0	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Strategische gronden	niegg ov	vervallen	geen	-	-	-	pm	pm	229	7,0	gereed	pm	pm	pm
Spikerboor Zuid ten zuiden	niegg ov	15	onbekend	onbekend	nihil	1,2	0	0	0	0	0	0	0	0
Spikerboor Zuid	bie	67	478	670	-103	1,5	0	0	0	0	0	0	0	0
voormalig zandwinput	niegg ov	187	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend								
De Stringen Akkrum	niegg ov	161			nihil	1,1	0	0	0	0	0	0	0	0
gemengde gebieden														
Hveen. oost Stadiongebied	bie	3.410	2.378	7.355	-676	onbekend								
Stationsgebied eo	bie	137	250	402	3	0,2								
Hveen.oost NO	niegg	2.659	540	3.912	-71	8,7	0	-	0	-	0	-	0	-
TOTALEN		46.364	41.564	117.225	-6.198		10.852		7.236		7.174		4.868	

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de kengetallen uit de grondexploitaties van het grondbedrijf zoals die uit de grondexploitaties naar voren komen. Tevens zijn voor de jaren 2015 en 2016 de geprognosticeerde resultaten per project weergegeven zoals die in de exploitaties zijn verwerkt. Daarnaast zijn voor 2014 ook nog de begrootte en de werkelijk gerealiseerde resultaten weergegeven.

In de tabel zijn de boekwaarden per project weergegeven zoals die blijkt uit de Themarekening 2014 per 1-1-2015 gelden. Bij de Themarekening worden voor verschillende projecten voorzieningen en afwaarderingen getroffen. Deze maatregelen zijn verwerkt in de boekwaarden van de betreffende projecten.

Uit de tabel blijkt dat (na de getroffen voorzieningen etc) de totale boekwaarde van alle projecten opgeteld ruim € 46 miljoen bedraagt. Dit betreft alle in het verleden gemaakte kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken en rente etc. Verder is zichtbaar dat voor de resterende looptijd in totaal nog opbrengsten uit grondverkoop worden verwacht van in totaal ruim € 117 miljoen. Uit deze opbrengsten wordt de boekwaarde terugbetaald maar ook de nog te maken kosten voor bouw- en woonrijp maken die worden geraamd op een bedrag van ruim € 41 miljoen.

3.2. Grondexploitaties woningbouwprojecten

Grondbedrijf	jaarsneden GREX						Realisatie				MONITOR		
complexen en projecten	2014(gereal.)		2015(begroot)		2016(begroot)		t/m maart 2015		nog verwacht 2015		2015	lange-termijn	Opmerkingen
	verkoop-opbrengst	output won/ha	verkoop-opbrengst	output won/ha			verkoop-opbrengst	output won/ha	verkoop-opbrengst	output won/ha			
	€ x 1000		€ x 1000				€ x 1000		€ x 1000				
wonen													
Skoatterwâld 1e+2e fase	1.098	10	3.566	58	987	14	614	6	3.178	54			
<i>1e fase</i>													
walldkant	161	1		gereed									
Watervilla's			77	1	154	2							wordt herontwikkeld
<i>2e fase</i>													
Verkoop particuliere kavels													
wetterstrip 1	79	1		gereed									
wetterstrip 2	166	2	89	1	89	1	106	1					
watervelden 1			544	4					544	4			
watervelden 2	452	4	428	4	388	4	276	3	403	4			
Tjeerd Stienstra weg			700	20					700	20			bouw 12 woningen is gestart
Kop Middenzone			498	24					498	24			bouw start in mei 2015
Rietvelden VDM			59	1					59	1			
Rietvelden voorm heijmans					239	7							14 2/1 kap sept15 in verkoop
Bemog wetterhoek	76	2		gereed									afgerond
het meer			306	3	114	1	232	2	110	1			
overige functies	165		864						864				betreft o.a Thialf compensatie
Skoatterwâld 3e fase	450	20	640	32	1.099	38	515	24	320	16			
<i>3e fase</i>													
Rottinghuis/Volker Wessels	450	20			160	8	180	8					
Zwanenburg			640	32			335	16	320	16			
Bemog /Le Clercq					939	30							1e fase 17 woningen voor zomervakantie in verkoop
totalen Skoatterwâld	1.548	30	4.206	90	2.086	52	1.129	30	3.498	70			
Tjalleberd de Eide	0	0	159	3	181	3							
particuliere kavels	0	0	0					0	0	0			nauwelijks belangstelling voor kavels
projectmatige bouw	0	0	0				70	2					VDM gerealiseerd
Heidemeer+Bufferzone	0	0	206	1	203	1	0	0	206	1			
3 particuliere kavels								0		0			kavels zijn in verkoop, geen belangstelling
Nieuwehorne Fjilden	0	0	103	1	103	1	0	0	0	0			
particuliere kavels		0	0	0			0	0					er is zeer beperkte belangstelling
projectmatige bouw proplan		0	0	0			0	0		0			
projectmatige bouw overig		0	0	0			0	0		0			
Overig wonen													
plan Hepkema	0	0	206	3	gereed		0	0	144	2			kavels zijn in verkoop, 2 serieuze opties
Fedde Schurerplein			0	0	0	0	0	0	0	0			verkoop in 2017/2018
Tellegebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			initiatieven Alliade/Talant en beleggers
schoollocatie Jubbega	42	2	134	3	134	3		0	0	0			kavels zijn in verkoop, beperkte belangstelling
Schoterlandseweg 34	0	-	0	-	0	-	0	0	0	0			
Jubbega zuid	0	-	0	-	0	-	0	0	0	0			
Haskerdijken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Totalen	1.590	32	5.014	101	2.707	60	1.199	32	3.848	73			

De al eerder gesignaleerde aantrekkelijke markt voor de afzet van projectmatige en vrije kavels in Skoatterwâld zet zich door. De versnelde start in 2014 vertaald zich in een opbrengstenpiek in 2015 (na-ijl effect). De geprognoseerde gemiddelde bouw van jaarlijks 60 woningen wordt als we 2014 en 2015 optellen ruimschoots gerealiseerd. Dat geldt ook voor de geraamde opbrengsten. Op dit moment is van een groot aantal projecten de bouw gestart:

- 20 tweekappers (koop) Tjeerd Stienstraweg (van Wijnen)
- 24 rijwoningen (koop) op de kop van de middenzone (BAM)
- 8 beleggershuurwoningen in de derde fase (Volker Wessels)
- Inmiddels zijn 20 beleggershuurwoningen binnen het zelfde project reeds bewoond)
- 32 koopwoningen (rij en tweekappers) in de derde fase (Zwanenburg projectontwikkeling)
- Vrije kavels: in 2015 zijn reeds 4 kavels verkocht en 12 in optie genomen. Wij verwachten dat daarvan 8 nog leiden tot een transactie in 2015.

De in ontwikkeling zijnde bouwstroom van Bemog/LeClercq in de derde fase (totaal ruim 50 woningen) leiden tot het op de markt brengen van een eerste tranche van 17 woningen in juni aanstaande. Voorzichtigheidshalve gaan wij er van uit dat de feitelijke transacties in 2016 plaats vinden. Datzelfde geldt voor de herontwikkeling van een deel van het project Rietvelden van Heijmans in de tweede fase.

In het 3^e kwartaal verwachten wij daarnaast te komen tot het contracteren van een nieuwe bouwstroom voor de vrije sector huur en eventueel sociale huur.

Uit de monitor is zichtbaar dat voor het buitengebied de woningbouwproductie niet of nauwelijks op gang komt. Zowel voor Tjalleberd als voor Nieuwehorne bereiden wij een nieuwe realisatiestrategie voor rekening houdend met de demografische ontwikkeling.

3.3. Grondexploitaties bedrijventerreinen

Grondbedrijf	jaarsneden GREX						Realisatie				MONITOR		
	2014(gereal.)		2015(begroot)		2016(begroot)		t/m maart 2015		nog verwacht 2015				
complexen en projecten	verkoop- opbrengst	output won/ha	verkoop- opbrengst	output won/ha	verkoop- opbrengst	output won/ha	verkoop- opbrengst	output won/ha	verkoop- opbrengst	output won/ha	2015	lange- termijn	Opmerkingen
	€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000				
bedrijventerreinen													
IBF	5200	14,0	1816	3,5	1816	3,5	0	0	1.816	2			Verkoop 3e zuivelfabriek in voorbereiding
Bedrijventerrein De Kavels	0	0	132	0,3	132	0,3	0	0	132	0,3			Lopende reservering ca. 3 ha. In gesprek ca. 2,5 ha. Buiten
Overig bedrijventerreinen													
Klaverblad NO	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm			Ruimtelijke planvorming nodig
Leeuwarderstraatweg	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm			Gronden zijn in de verkoop
Klaverblad noord	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm			In gesprek; potentiële opbrengst agrarische waarde
Strategische gronden	229	7,0	gereed										Gronden zijn verkocht
Spikerboor Zuid ten zuiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			bestaat nog geen belangstelling hiervoor /geen prognose
Spikerboor Zuid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Geen belangstelling bekend
De Stringen Akkrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			Nog geen planning en functie bekend
Externe deelneming													
Bedrijvenparken A7 /Haskerveen	0	0	212	0,5	212	0,5	0	0	212	0,5			50/50 De Friese Meren en Heerenvveen In gesprek ca. 1 ha
totalen	5429	21	2160	4,3	2160	4,3	0	0	2160	2,8			

IBF:

De begrote afzet bedrijfsgrond op het IBF is voor 2015 en 2016 jaarlijks 3,5 ha. Per mei verwachten we in 2015 2 ha. feitelijk te leveren. Daarnaast rekening houdend met de feitelijke verkoop in 2014 van 14 ha (terwijl 19 ha was begroot) is de conclusie dat het afzetscenario I op dit moment niet meer aan de orde is, tenzij na 2020 meer dan 1 ha wordt verkocht. Het oorspronkelijke exploitatieresultaat van IBF is met ca. 0,7 mln omlaag gegaan naar een voordelig resultaat van ca. 1,8 mln. Het resultaat is verwerkt in de vigerende GREX. Scenario I gaat er van uit dat na 2020 1 ha per jaar wordt verkocht. Andere scenario's gaan uit van een hogere afzet na 2020.

De gehanteerde scenario's zijn als volgt gedefinieerd:

2014 - 19 ha (waaronder Ausnutria c.a.)

2015, 2016 en 2017 - 3,5 ha (regulier verwachte uitgifte)

2019 - 11,1 ha (regulier + invulling optie Aware/ Fonterra

2019 en 2020 - 2,5 ha (regulier, maar iets teruglopende uitgifte)

Uitgiftescenario's van 2021 t/m einde looptijd 2032 met daarbij weergegeven het Netto Contante resultaat van de exploitatie:

1 ha per jaar - 5 miljoen

1,5 ha per jaar - 7,6 miljoen

2 ha per jaar - 9,9 miljoen

2,5 ha per jaar - 13 miljoen

Restant grond na 2032 in meest voorzichtige scenario: ca 20,2 ha

Voor de Themarekening 2015 zullen wij nader ingaan op een actualisatie van de afzetprognose over de resterende looptijd. Voor zover nodig zullen wij t.z.t. een aanvullende voorziening moeten treffen.

De Kavels:

Voor 2015 en 2016 is een jaarlijkse afzet begroot van 0,33 ha. Ook in 2014 was dat het geval. In 2014 heeft geen verkoop plaatsgevonden. In 2015 wordt ook geen verkoop voorzien.

Bedrijvenparken A7/Haskerveen:

De begrote afzet voor Haskerveen van jaarlijks 0,5 ha. is in 2014 en wordt naar verwachting in 2015 ook niet gehaald. Het bestuur van de Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A7 heeft besloten niet behaalde opbrengsten te schrappen en de financiële consequenties daarvan in de exploitatie te verwerken.

3.4. Grondexploitaties gemengde gebieden

De grondexploitaties voor de gemengde gebieden, Stadiongebied, Heerenveen Noordoost en het Stationsgebied geven geen aanleiding tot monitoring gelet op het feit dat voorlopig geen opbrengsten zijn geraamd.

4. Voorstel

Wij stellen voor:

- kennis te nemen van de stand van zaken van de grootste projecten binnen het grondbedrijf
- de raad vragen de betreffende grondexploitatie gewijzigd vast te stellen
- kennis te nemen van de risico-analyse voor Skoatterwâld
- kennis nemen van de monitor grondbedrijf
- de bevindingen (monitor en risicoanalyse) presenteren in de extra commissie vergadering van 21 mei 2015.

5. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen)

Dit voorstel is afgestemd met financiën (Alex de Boer, Cor Tiemersma, John van der Wiel en Leo van der Meulen), IBOR, Corina Neelis, Janny van Dijk.

6.Concernafspraken		
Afspraak	Toelichting in steekwoorden	Intern advies
Communicatie/ Participatie	De stand van zaken wordt mondeling toegelicht in de raadscommissie van 21 mei a.s. Voor het overige aansluiten bij communicatie rond de Themarekening.	Naam adviseur communicatie: Arjen Glas ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Financiële consequenties	De financiële consequenties zijn betrokken bij de Themarekening. De monitoring geeft geen aanleiding tot aanvullende financiële consequenties	Naam adviseur financiën: Cor Tiemersma ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Reserve- en/ of schuldenpositie ☐ Afstemming met provincie nodig	Niet van toepassing	Naam adviseur: Alex de boer ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Deregulering	Niet van toepassing	