

Grondbedrijf; stand van zaken grotere complexen

Inhoudsopgave:

Inleiding

Samenvatting

1. Grondexploitatie Skoatterwâld

2. Stand van zaken overige grondexploitaties

2.1. IBF

2.2. Stadiongebied

2.3. Heerenveen Noordoost

2.4. Nieuwehorne De Fjilden

2.5. Tjalleberd De Eide

2.6. Overige (Heidemeer)

Bijlagen:

-rapportage grondexploitatie Skoatterwâld herziening 2015

-rapportage risicoanalyse Heerenveen Skoatterwâld (Kuiper & Van Tilborg)

-eindwaardeberekeningen grondexploitaties (als pdf document in de tekst gevoegd)

Inleiding

In deze 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.

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.

In het kader van de vaststelling van de Themarekening 2014 zijn de belangrijkste projecten binnen het grondbedrijf geactualiseerd.

In de Themarekening 2014 zijn ten aanzien van het grondbedrijf de hierna volgende conclusies getrokken en verwoord (letterlijk weergegeven zoals opgenomen in de Themarekening):

Tjalleberd De Eide			-/- €	1.161.000
Heidemeer			-/- €	270.000
De Fjilden Nieuwehorne			-/- €	3.144.000
Haskerdijken*:	voorziening	-/- €	160.000	
	geraamd verlies	<u>+/+ €</u>	<u>24.000</u>	
			-/- €	136.000
Skoatterwâld:	voorziening	-/- €	665.000	
	Risicobuffer	<u>-/- €</u>	<u>1.325.000</u>	
			-/- €	<u>1.990.000</u>
Subtotaal			-/- €	6.701.000

* Voor Haskerdijken was rekening gehouden met een verlies van € 24.000. Als gevolg van de getroffen voorziening is het verlies € 136.000 hoger.

Dit leidt voor de jaarrekening tot het treffen van (aanvullende) voorzieningen voor verlies voor diverse complexen. Het gaat daarbij om de volgende complexen, waarbij de getroffen voorziening in bijna alle gevallen ook het verlies voor de jaarrekening is.

Samenvatting

Voor het IBF zijn eerder een aantal uitgiftescenario's opgesteld die in het ongunstige geval leiden tot een positief resultaat van € 5 miljoen en in het meest gunstige geval tot een positief resultaat van € 13 miljoen (inclusief deel BV/CV). Omdat een deel van de gronden was ondergebracht in een BV/CV en deze wordt opgeheven valt een bedrag van € 6,6 miljoen vrij ten gunste van de Algemene Reserve.

De actualisaties voor de projecten waar woningbouw centraal staat geven een gedifferentieerd beeld. Zoals in 2014 al gememoreerd leiden de actuele demografische prognoses tot een verdere bijstelling van de lange termijn perspectieven voor de vraag naar woningen.

Vooraf het buitengebied van onze gemeente krijgt sneller dan verwacht te maken met een fors afnemende groei naar de vraag naar woningen. Hoewel de prognoses voor de projecten Tjalleberd De Eide en Nieuwehorne De Fjilden al eerder naar beneden toe zijn bijgesteld is er aanleiding opnieuw tot een forse bijstelling te komen. In overleg met onze accountant is in beide grondexploitaties rekening gehouden met een afzet van gemiddeld hooguit 1 tot 2 woningen per jaar. Voor het project Tjalleberd De Eide betekent dit het treffen van een voorziening van € 1.161.000,- en voor Nieuwehorne De Fjilden van € 3.144.000,-. De verwachting is dat met het treffen van deze voorzieningen de risico's voldoende zijn afgedekt. De voorziening voor Nieuwehorne is relatief groot omdat een deel van de investeringen in het nieuwe sportcomplex op de boekwaarde van de woningbouwexploitatie drukken.

Voor Skoatterwâld is een de basisexploitatie geactualiseerd. Het resultaat van deze actualisatie laat een éénmalig verlies zien van € 665.000,-. In overleg met de accountant hebben wij een onafhankelijke risicoanalyse uitgevoerd op deze geactualiseerde basis exploitatie. Daarbij zijn alle risico's doorgelicht en op kans van voorkomen en op waarde gezet. Vervolgens is met behulp van een analyse een groot aantal varianties doorgerekend op basis waarvan een advies is gegeven over de gewenste grootte van de benodigde financiële buffer (risicobuffer) om er zeker van te zijn 80% van de toekomstige risico's daarmee kunnen worden afgedekt. De risicobuffer is bepaald op € 1.325.000,-. Ook in deze risicoanalyse zijn varianten doorgerekend met een lagere groei van de vraag naar woningen. Hoewel al eerder de afzet van woningen fors naar beneden is bijgesteld (nu tot een nivo van 60 woningen per jaar) is er ook binnen de kern Heerenveen twijfel of dit aantal na 2020 niet te hoog is ingeschat. Vandaar dat in de risicoanalyse ook varianten zijn doorgerekend waarbij na 2020 de afzet daalt naar een nivo van 40 woningen per jaar. tevens is een wordt-case met een afzet van 20 woningen doorgerekend om zichtbaar te maken welke consequenties een dergelijk scenario kent. Bij het vaststellen van de risicobuffer is met dit scenario geen rekening gehouden.

Voor de projecten Heerenveen Noordoost en het Stadiongebied zijn eveneens de grondexploitaties geactualiseerd en verantwoord. Dit leidt niet, na de eerdere gepleegde afwaarderingen, tot de noodzaak verdergaande voorzieningen te treffen.

1. Grondexploitatie Skoatterwâld

Voor de grondexploitatie van Skoatterwâld is de afgelopen maanden een inhaalslag gepleegd. De ambtelijke organisatie heeft de onderbouwing van de vigerende grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. Dat is gedaan met behulp van de al wel aanwezige maar veelal versnipperde informatie en deel-onderbouwingen.

De rapportage van de vigerende grondexploitatie is als bijlage bij deze memo gevoegd.

De met behulp van een externe adviseur opgestelde risicoanalyse is als PDF file toegevoegd hieronder en afzonderlijk per mail meegestuurd.

PDF-file van de risicoanalyse Skoatterwâld d.d. 19 januari 2014:



20150119 Rapport
risicoanalyse Skoatterwâld

De belangrijkste resultaten van de risicoanalyse zijn hierna weergegeven (de analyse geeft de risico's weer in relatie tot de vigerende grondexploitatie zoals beschreven in de bijlage "rapportage grondexploitatie Skoatterwâld").

Samenvatting risicoanalyse Skoatterwâld

Omdat er een tweetal scenario's met bijbehorende risicovariabelen zijn uitgewerkt ten opzichte van de huidige grondexploitatie is er sprake van een drietal verschillende benaderingen.

- De gemeentelijke grondexploitatie (scenario 1) welke als referentie dient voor de risicoanalyse.
- De ten opzichte van de gemeentelijke grex benoemde risico's welke, naast andere risico's, het risico bevat dat de afzet van 60 woningen per jaar tot 40 woningen per jaar zou dalen. Deze berekening wordt scenario 2 genoemd.
- De ten opzichte van de gemeentelijke grex benoemde risico's welke, naast andere risico's het risico bevat dat de afzet van 60 woningen per jaar tot 20 woningen per jaar zou dalen. Deze berekening wordt scenario 3 genoemd.

Voor de gemeentelijke grex is onlangs een inventarisatie van de risico's en kansen uitgevoerd. Deze risico's en kansen zijn benoemd en hiervoor zijn inschattingen gemaakt van de uitwerking die deze hebben op de grex, alsmede de kans van optreden. Kuiper&vanTilborg is gevraagd op basis van deze inventarisatie de risicowaardering ter hand te nemen. De gehanteerde werkwijze ("Monte Carlo simulatie") wordt in de rapportage uitgebreid toegelicht.

Het exploitatieresultaat van de gemeentelijke grex is becijferd op +/- € 0,68 miljoen NCW per 1-1-2015. De benodigde risicobuffer is bij een waarschijnlijkheid van 80% bepaald. Een dergelijke waarschijnlijkheid biedt doorgaans een optimale verhouding tussen reservering van kapitaal enerzijds en de afdekking van het gros van de risico's anderzijds.

De benodigde risicobuffer van scenario 2 is bij een waarschijnlijkheid van 80% becijferd op ca. € 1,32 miljoen. Voor scenario 3 is de risicobuffer becijferd op € 1,91 miljoen.

Opvalt is de kleine marge tussen beide scenario's. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard uit het feit dat we er van uitgaan dat het volledige plan uiteindelijk wel wordt gerealiseerd.

Voorgesteld wordt uit te gaan van een risicobuffer conform scenario 2. Dit betekent dat een voorziening wmoet worden getroffen van in totaal € 2,0 miljoen (risicobuffer van € 1,32 met daaraan toegevoegd het berekende tekort van de gemeentelijke grex van € 0,68 miljoen)

2. Stand van zaken overige grondexploitaties

(IBF, H'veen Noord Oost, Stadiongebied en N'horne-De Fjilden en Tjallebert-De Eide)

2.1. IBF

Voor het IBF worden de volgende uitgiftescenario's gehanteerd:

2014	- 19 ha (waaronder Ausnutria c.a.)
2015, 2016 en 2017	- 3,5 ha (regulier verwachte uitgifte)
2018	- 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 NettoConte 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

Bij alle uitgiftescenario's is er sprake van een positief resultaat.

Opheffing IBF BV/CV:

Voorbereidingen voor opheffing BV/CV zijn in volle gang. Verwachte liquidatie voorjaar 2015. Accountant is akkoord met vrijval van winst vanuit de BV/CV ten gunste van de algemene reserve (verwachting ca. € 5,6 miljoen).

Voor een uitgebreide eindwaardeberekening van het laagste uitgiftescenario (dit is de vigerende exploitatie) zie bijgaand Excel werkblad:



expl 1016
bedrijventerrein IBF 2

2.2. Stadiongebied

In 2011 is de grondexploitatie qua programma en fasering drastisch herzien.

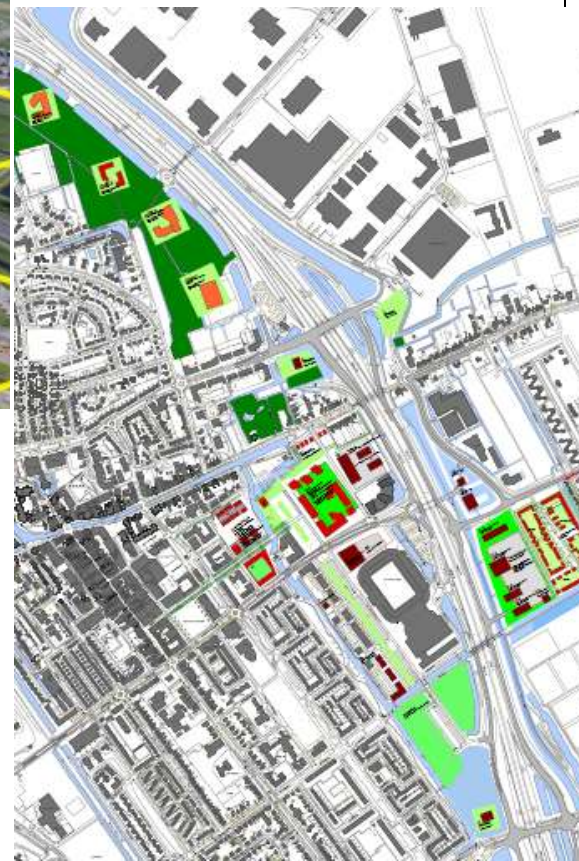
Doorontwikkeling van het stadiongebied is gericht moeten zijn op het 'afmaken' van het gebied, waarbij de centrale ligging en optimale bereikbaarheid kansen bieden voor toevoegen van nieuwe voorzieningen voor de stad en voor de sport. De komende jaren wordt fors geïnvesteerd in de infrastructuur rond de A32 (Investeringsagenda Heerenveen-Drachten – ca. € 30 miljoen). De ervaring leert dat dergelijke investeringen tot nieuwe perspectieven kunnen leiden op de ontwikkeling van de directe omgeving.

Parallel aan de planning van de infrastructuur zal onze gemeente een Structuurvisie A32-zone opstellen. Dat biedt kansen om, samen met partners en marktpartijen, nieuwe perspectieven te verkennen. Wij gaan er van uit dat in die fase er ruimte ontstaat voor nieuwe marktinvesteringen. Huidige marktcontacten hebben veelal betrekking op functies in de sfeer van bouwmarkten, grootschalige detailhandel etc. Functies waar beleidsmatig op dit moment geen ruimte voor is.

Kaart: zone's rond stadiongebied



Kaart: impressie functiescenario A32-zone



Belangrijk is en blijft de relatie met het centrum. Inmiddels is beleidsmatig (zie collegeprogramma 2014-2018) gekozen voor een beleid gericht op het versterken en compactenr maken van het centrum en daarmee voor een beleid waarbij food niet wordt uitgeplaatst van het centrum naar bijvoorbeeld het Stadiongebied. Inmiddels zijn, mede

als gevolg van deze keuze partijen bereid te investeren in supermarkten in het centrum (project Molenplein) en zal ook de Aldi naar het centrum terugkeren.

De kantoormarkt biedt weinig tot geen perspectief en de voor de opgaven rond sport is het de vraag in welke mate deze functies kansrijk zijn.

Voor de Zuidplot (vlek D) wordt ingezet op het realiseren van "outdoor" sportfuncties. Dit betekent wel dat de eerdere afwaardering van de betreffende gronden daarmee definitief wordt. Zodra de betreffende planvorming in een verder gevorderd stadium verkeert komen wij met een definitief voorstel.

Voor de Noordplot (vlek A) zal een mogelijk voor de toekomst meer omvangrijk vastgoedprogramma afgewacht moeten worden.

De plot ten noorden van de noordtribune (vlek B) biedt qua schaal een overzichtelijke locatie waar wellicht op kortere termijn met derden een nadere verkenning kan worden gedaan. Het ligt voor de hand voor dit gebied samen met onze partners binnen Sportstad een marktender uit te schrijven op basis van een commercieel programma in de sfeer van leisure, horeca, sportdetailhandel en (optioneel supermarkten). Er lijkt voor deze plek voldoende masse te ontstaan voor een succesvolle ontwikkeling passend bij de kernkwaliteiten van Heerenveen.

Een en ander betekent dat de noordplot voor langere tijd in de ijskast komt te liggen. Reden om te kijken naar kansen voor tijdelijke functies.

Vigerende grondexploitatie Stadiongebied

Na de eerdere herzieningen en afwaarderingen ziet de grex er als volgt uit:

-geen investering geraamd m.u.v. woonrijp maken gerealiseerd woonproject langs Nieuwburen

-opbrengst kantoren vlek C geraamd van € 961.250,- in de jaren 2021 en 2022

-opbrengsten geraamd voor de vlekken A en B van € 6.320.000,- in 2025.

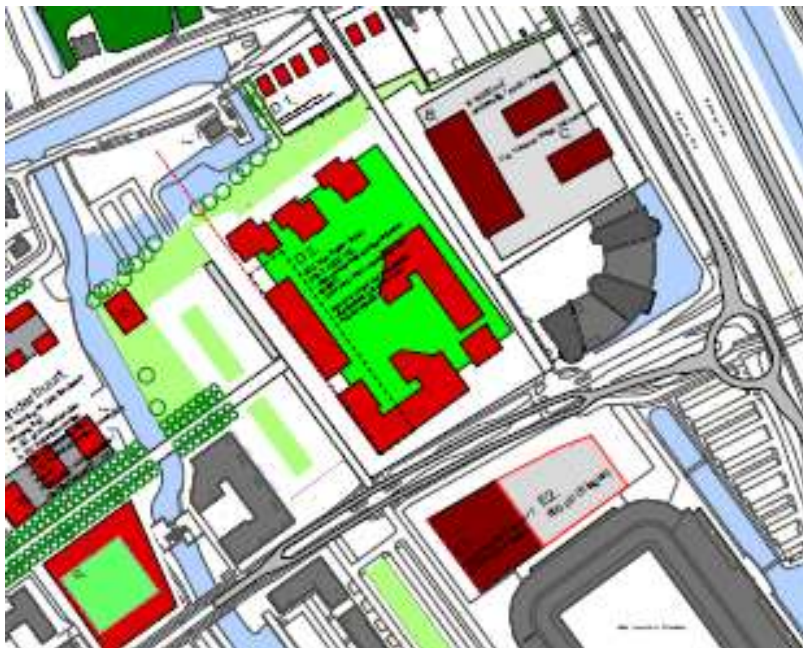
-voor vlek D is uitgegaan van een sportprogramma zonder netto opbrengsten (opbrengsten moeten transitiekosten bouw-rijp maken dekken).

De eindwaarde berekening laat een positief resultaat zien (NCW ca 0,7 mln). Echter het risicoprofiel is nog dusdanig dat het werkelijke resultaat gelet op de onzekerheden qua programma nogal onvoorspelbaar is. De geraamd opbrengsten voor de vlekken A en B zijn in 2010 getaxeerd (residuele grondwaarde) door DTZ Zadelhoff op een waarde van € 6.320.000,-.

Daarbij is uitgegaan van een programma mix van 260 woningen, kantoren (€ 0,34 mln), food /retail en leisure.

Wij achten het aannemelijk dat met de eerdere aanpassingen in de grondexploitatie de actuele boekwaarde (€ 3,2 miljoen) kan worden terugverdiend gelet op de aantrekkingskracht, positie en bereikbaarheid van de betreffende locatie.

Bijgaande impressie uit de aanstaande structuurvisie A32-zone (planjaar2030) geeft de plancapaciteit van het gebied weer en geeft een range aan functies te realiseren in de periode 2020 tot 2030.



Capaciteit vlek D (vm A):

- 300 appartementen (senioren, zorg, stedelijk)
- 2.000 m2 bvo sportretail
- 2.000 m2 zorg/zorghotel/maatschappelijk

Capaciteit vlek E (vm B):

- 12.000 m2 bvo commercieel:
 - hotel
 - horeca
 - leisure (casino, KFC, bioscoop)
- parkeergarage
 - financiering en exploitatie door de markt/sportstad BV)

Het is realistisch te veronderstellen dat dit programma qua aard realiseerbaar is en qua volume wellicht doorloopt tot na 2030. Met betrekking tot de woningen is de verwachting dat deze lokatie aantrekkelijker wordt nu de inbreidingsplannen in de rest van Heerenveen na 2020 zijn uitontwikkeld (zie bijgaand woningbouwprogramma) en dat na 2020 er een druk op het stadiongebied ontstaat als binnenstedelijke lokatie in de buurt van het centrum en haar voorzieningen naast de grondgebonden uitleglokatie Skoatterwâld. Daarnaast vormt de nabijheid van de gezondheidsboulevard in Sportstad en de aanverwante en verder te ontwikkeling medische voorzieningen een extra impuls en aantrekkingskracht. Voor een deel van deze functie verwachten wij tevens afzet van gronden gelet op de ontwikkelingen rond de sportmedische functies en de toenemende behoefte aan een zorghotelfunctie als overbrugging van een ziekenhuisopname naar een thuissituatie. Daarnaast zal de dynamiek rond stad van sport leiden tot het realiseren van aanverwante functies in de sfeer van leisure en sportretail. Het programma voorziet niet meer in de plaatsing van retail anders dan specifiek sportgericht en ook het kantorenvolume is achterwege gelaten.

De geplande parkeergarage (bovengronds gelegen tegen de noordtribune van het voetbalstadion) is particulier exploitabel nadat de noordplot is ontwikkeld en gerealiseerd. Op dat moment verdwijnen de huidige tijdelijke parkeerplaatsen (in bruikleen bij de aanpalende kantoorgebouwen oa RABO). De vastgoedeigenaren hebben de verplichting (privaatrechtelijk overeen gekomen) t.z.t. voldoende eigen parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein danwel als mede-exploitant in de betreffende garage. De garage wordt tevens benut tijdens evenementen en t.b.v. de businessclub van de SC (immers de huidige tijdelijk plekken in de noordplot verdwijnen)

In bijgaande grex is het betreffende programma uitgefaseerd en op waarde gezet. Voor de eindwaardeberekening zie de volgende Excel-berekening:



expl 1002
stadiongebied 2015 d

Uitsnede programma:

	opbrengsten noordplot					
	vervangendprogramma na uitwerking A32 zone					
	vlek D (vm A)				prijs	
1	apartementen (senioren,zorg,stedelij	300 stuks		12500	3.750.000,0	
1	sportretail	2000 m2 bvo		75	150.000,0	
1	zorghotel/maatschappelijk 60kmr x50	3000 m2 bvo		75	225.000,0	
1	vlek E (vm B)					
1	commercieel totaal	12000 m2				
1	hotel 90kmr x 40	3600 m2 bvo		75	270.000,0	
1	horeca	1500 m2 bvo		150	225.000,0	
1	leisure (casino,KFC, bioscoop)	2000 m2 bvo		125	250.000,0	
1	parkeergarage 4x 200 ppl	5000 m2 grond		125	625.000,0	
					5.495.000,0	

Bij de opbrengst voor woningbouw is uitgegaan van een grondquote die voor Heerenveense begrippen een zeer voorzichtige benadering is (vergelijk Tellegebied: 67 appartementen á 90 m2 grondwaarde per appartement € 16.806,- (excl btw), en Fokusproject Stadiongebied: 55 appartementen middensegment á € 21.905,-/app grondwaarde gerealiseerd in 2012). De percelen liggen er bouwrijp bij de inrichting op eigenterrein (oa ppl, deels gebouwd) is voor rekening van de koper.

2.3. Heerenveen Noordoost

Oorspronkelijk is hier woningbouw beoogd. Met de vraag vanuit de eventuele vestiging van een justitiële jeugdinrichting Het Poortje is de visie voor dit gebied geactualiseerd, waarbij van een mix van wonen en afwijkende functies werd uitgegaan. Het Poortje is inmiddels buiten beeld en ontwikkeling van woningbouw ligt nu niet voor de hand vanwege concurrentie met andere locaties (o.a. Skoatterwâld). In het kader van de vaststelling van de Nota Grondbeleid is dan ook door de raad besloten het eerder geplande woningbouwprogramma te schrappen.

Het is een bijna typische stadsrand, voor meerdere functies geschikt, grenzend aan Heerenveen Noord en zeer goed bereikbaar. Sinds de aanleg van de A32 heeft zich een interessante groenstructuur / natuur ontwikkeld (natuurlijke vorm van waarderiep maken!). Dit gegeven zou weleens de basis kunnen zijn voor toekomstige ontwikkelkansen (functies in een ruime groene setting waarbij een minimum aan infrastructuur hoeft te worden aangelegd). Gebrek aan een vastomlijnde lange termijn visie en concrete ontwikkelkansen op korte termijn, maakt dat afstoten aan derden nu niet kansrijk is / lijkt.

Gezien de ligging en directe relatie met de verkeersingrepen langs de A-32, zal het gebied mee gaan liften in de Structuurvisie A32-zone. Toekomstige mogelijkheden en ontwikkelstrategieën zullen dan nader verkend worden. Wijze van beheer nu, in relatie tot planologische mogelijkheden op termijn, is een aandachtspunt.

Na de eerdere herzieningen en afwaarderingen ziet de vigerende grondexploitatie voor het plangebied Heerenveen Noord Oost er als volgt uit:

- opbrengsten zijn geraamd in 2025
- uitgegaan van een programma zonder (reguliere) woningbouw
- uitgangspunt: commerciële functies; 70% uitgeefbaar tegen een opbrengstwaarde van € 45,- per m2: dit leidt tot een opbrengst van € 3.912.300,-. De totale kosten bouw- en woonrijp bedragen ca ruim € 0,5 miljoen.
- de actuele boekwaarde bedraagt ca. € 2,5 miljoen.

Wij verwachten dat de actuele uitgangspunten voor de exploitatie realistisch zijn gelet op de situering en bereikbaarheid van de lokatie.

Voor een uitgebreide eindwaardeberekening zie bijgaand Excel werkblad:



expl 1015
heerenveen no 2015

2.4. Nieuwehorne De Fjilden

In mei 2009 besloot de gemeenteraad om in Nieuwehorne een plan voor 100 woningen te gaan ontwikkelen op de voormalige locatie van de sportaccommodatie van SV Udiros. De bestemmingsplanprocedure voor het plan De Fjilden wordt is het eerste kwartaal van 2014 afgerond.

Afgelopen jaar is de eerste fase op de markt gebracht. Zowel de projectmatige bouw als de vrije kavels komen wegens gebrek aan belangstelling niet van de grond. Gelet op de huidige (actuele) demografische voorspellingen lijkt de vraag zelfs opportuun of de capaciteit van het plan niet te omvangrijk is.

Het bouwrijp maken van de 1e fase (of een gedeelte daarvan) zal pas worden gestart, nadat zeker is dat er kopers zijn. Pas als de zekerheid over kopers is verkregen zullen kosten in het kader van het bouwrijp maken worden gemaakt. Gelet op de beperkte omvang van het plangebied kan relatief snel een deel daarvan bouwrijp worden gemaakt.

Na eerdere wijzigingen de fasering en eerdere afwaardering ziet de grondexploitatie zoals die bij de jaarrekening 2013 (1-1-2014) is gepresenteerd, er als volgt uit:

- de boekwaarde bedraagt ruim € 4,1 miljoen, en is ontstaan door verwerving en deels financiering van het nieuwe sportcomplex
- het woningbouwplan kent een gedifferentieerd programma met een capaciteit van 107 woningen in 2 fasen.
- de gronduitgifte voor woningbouw is gefaseerd gedurende een looptijd van 2014 tot en met 2031 en gaat uit van ca. 6 woningen per jaar.
- de totale opbrengst is berekent op € 6,5 miljoen. De resterende kosten bouw- en woonrijp maken bedragen ca. € 1,5 miljoen.

Gelet op het hoge risicoprofiel zijn, mede naar aanleiding van het overleg met onze accountant, een aantal alternatieve scenario's doorgerekend.

De discussie richt zich op de omvang van de geplande jaarlijkse woningafzet, die gelet op de demografische ontwikkeling, als te hoog wordt ingeschat.

Wij komen tot de conclusie dat het treffen van een hogere voorziening voor dit complex raadzaam is en stellen dan ook voor een voorziening te treffen van € 3.144.000

Hiervoor hebben wij 2 realistische scenario's doorgerekend waarbij het ene scenario uitgaat van een afzet van 1 woning per jaar (variant 1.4; afnemer 100% particulier). Het andere scenario gaat uit van de bestaande differentiatie en resulteert in een gemiddelde afzet van 2 woningen per jaar (variant 1.5). Naast het treffen van deze voorziening stellen wij de raad tevens voor om bij het niet realiseren van de geplande opbrengsten deze verliezen ook te nemen en de looptijd niet te verlengen. Wij gaan er vanuit dat hiermee het risico voor deze exploitatie is weggenomen en dat de waardering op onze balans hiermee betrouwbaar is.

berekening		basis berekening 1.2	variant 1.4	variant 1.5
eindatum		looptijd tot 2033	looptijd tot 2033	looptijd tot 2033
exploitatie duur		19	19	19
programma		107-->73 won	19 woningen met gemiddelde prijs uit van particulier kavels	38 woningen met gemiddelde prijs van het woonprogramma
differentiatie		21% rijw;38% 2^1kap; 41% part	100% part tbv jaaropbrengst; in praktijk uitgifte diverse woningtypen	30%rijw;35% 2^1kap;35% part
woningen per jaar		3,8 won/jaar	1	2
jaaropbrengst			102.806	117.000
voorziening bij basis		1.200.000	1.200.000	1.200.000
aanvullende voorziening			1.944.000	1.753.000
totaal voorziening		1.200.000	3.144.000	2.953.000

De betreffende eindwaardeberekening is weergegeven in bijgaande Excel-werkblad (conform variant 1.4):



expl 1017 De Fjilden
nieuwehorne 2015 de

2.5. Tjallebert De Eide

Het bestemmingsplan voor het woongebied De Eide in Tjallebert, waarvan de gronden in eigendom zijn bij de gemeente, is in september 2010 onherroepelijk geworden. Parallel is door de raad een grondexploitatie vastgesteld. Direct daarna is een gedeelte van de eerste fase bouwrijp gemaakt. De kavels en de woningen van VDM zijn in november in de verkoop gebracht. Vanuit de overeenkomst met VDM zijn nu 15 (van totaal 17 woningen) gebouwd (2 zijn nog in aanbouw). Er zijn tot op heden slechts 2 particuliere kavels verkocht.

De vigerende grondexploitatie ziet er als volgt uit:

- de capaciteit van het gebied bedraagt 69 woningen
- een eerste fase van 41 en een tweede fase van 28 woningen
- uitgegaan van een mix van vrijstaand kavels, 2^e kappers en rijwoningen voor de eerste fase en voor de tweede fase alleen kavels voor vrijstaande woningen
- een restant looptijd tot 2032 (18 jaar; gemiddelde uitgifte 3 tot 4 won/jaar voor resterende jaren)

Voor de eindwaardeberekening (met een positief resultaat van NCW 0,4 miljoen) zie Excel werkblad:



expl 1000 Tjallebert
de Eide 2015 definitie

Gelet op het hoge risicoprofiel is een alternatieve exploitatie doorgerekend waarbij de tweede fase van het plangebied (het gaat dan om 44 woningen) niet wordt gerealiseerd en waarbij na 2032 geen woningen/gronden meer worden verkocht (dan rekenkundig gemiddeld 1,8 won/jaar). Het hoger ingeschatte risicoprofiel heeft te maken met de jongste inzichten in de demografische ontwikkelingen waarbij vooral voor het buitengebied van onze gemeente sneller dan verwacht een krimp situatie ontstaat. Wij schatten da kans dat de tweede fase niet ontwikkeld gaat worden in op meer dan 50%.

Een alternatieve doorrekening van de grex met deze nieuwe uitgangspunten laat een resultaat zien van NCW € 1,2 miljoen negatief.

Voor de betreffende eindwaardeberekening zie onderstaand Excel werkblad.



expl 1000 Tjallebert
de Eide 2015 definitie

2.6. Overige opmerkingen n.a.v. monitor november 2014

Nader uitwerken

Grondexploitatie Heidemeer (bufferzone):

Voor dit gebied staan nog 3 vrije kavels open in de grex. De waarde van de grex bedraagt € 777.000,-. Aan opbrengsten voor de drie kavels is uitgegaan van € 922.000,-. De kavels zijn op de markt gebracht maar hebben geen reacties opgeleverd. Er spelen een aantal zaken een rol die verkoop in de weg staan:

- Er kan pas bouwrijp (groen rooien) worden gemaakt als vergunningen zijn verleend (juridische beperking);
- De m2 prijs voor deze grote kavels sluit niet aan bij de markt.

Een plan van aanpak is in voorbereiding. Wij gaan er echter vanuit dat minimaal € 300.000,- moet worden afgeschreven en stellen voor daar in de nieuwe grex rekening mee te houden.

BIJLAGE: RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE SKOATTERWALD

Rapportage Grondexploitatie herziening 2015

Heerenveen – Skoatterwâld



Inhoudsopgave

Samenvatting

1....Algemeen

2....Ruimtegebruik

3....Programma

4....Kosten

5....Opbrengsten

6....Fasering, rekenmethodiek en eindresultaat

1 Algemeen (besluitvorming en planologisch kader)

Hierbij een overzicht van de besluitvorming ruimtelijke ordening voor Skoatterwâld:

Structuurplan

Op 6-4-1998 stelde de gemeenteraad het structuurplan Skoatterwâld vast. Dit structuurplan had betrekking op het gehele plangebied Skoatterwâld.

Kaart Structuurplan Skoatterwâld:



Bestemmingsplannen

Het structuurplan werd vertaald in twee bestemmingsplannen, die samen het gehele plangebied omvatten:

- Bestemmingsplan Skoatterwâld (vastgesteld door de gemeenteraad op 20-9-1999, goedgekeurd door GS van Fryslân op 3-4-2000, uitspraak op beroep afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 21-11-2001). Dit bestemmingsplan is herzien in 2014 (vaststelling door de gemeenteraad op 24-3-2014).
- Bestemmingsplan 2^e en 3^e fase Skoatterwâld (vastgesteld door de gemeenteraad op 25-8-2008, goedgekeurd door GS van Fryslân op 24-3-2009).

De 1^e fase Skoatterwâld, die is opgenomen in het bestemmingsplan Skoatterwâld, is, op enkele kavels na, volledig gerealiseerd.

Het plangebied 2^e en 3^e fase bestaat deels uit directe bestemmingen en deels uit uit te werken bestemmingen. De directe bestemmingen (fase 2) zijn voor een belangrijk deel gerealiseerd. De realisering van één onderdeel is opgeschort in verband met voorgenomen aanpassing in de infrastructuur.

Voor de 3^e fase hebben b&w op 9-9-2014 de Uitwerking 3e fase Skoatterwâld (Woningbouw ten oosten van de Bosvelden, deel 1) vastgesteld. Deze uitwerking is in werking getreden. Er kunnen in het plangebied van de uitwerking circa 400 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling van dit gebied is in uitvoering.

Verkaveling gedeelte 3^e fase ten zuiden van de middenzone:



Daarnaast hebben b&w op 16-12-2014 de Uitwerking Skoatterwâld (Middenzone – west, deel 1), vastgesteld. Hier kunnen maximaal 30 woningen worden gebouwd. Deze uitwerking verkeert in de beroepsfase.

2 Ruimtegebruik

De volgende kaart geeft een weergave van het projectgebied (exploitatiegebied) weer met daarop aangegeven de drie onderscheiden fasen en de gehanteerde vlekken indeling voor de derde fase.



Voor het project is vanaf de start globaal het volgende ruimtegebruik als (bestuurlijk) uitgangspunt gehanteerd. Het gaat om de algemene globale kengetallen)

Ruimtegebruik

Totaal ruimtebeslag plangebied bedraagt ca. 250 ha.

Het op kaart aangegeven woongebied zonder de oostzone bedraagt ca. 183 ha.

In de onderstaande tabel is het ruimtegebruik van het plangebied weergegeven.

Ruimtegebruik skoatterwald (m2)						
			1e fase	2e fase	3e fase	totaal
planstructuur						
	wijkwegen		25800	32100	19900	77800
	groenstructuur		238900	67800	16900	323600
	water		<u>70700</u>	<u>111000</u>	<u>35200</u>	<u>216900</u>
	subtotaal		335400	210900	72000	618300
woongebied						
	uitgifte		274500	250900	217100	742500
	verharding/groen		132300	115800	113200	361300
	wijkvoorziening		--	26400	--	26400
	bedrijven/onderwijs		--	44700	--	44700
	parkeervoorziening		<u>--</u>	<u>38300</u>	<u>--</u>	<u>38300</u>
	subtotaal		406800	476100	330300	1213200
totaal plan			742200	687000	402300	1831500
uitgifte woongebied			67%	68%	66%	67%

3^e fase Skoatterwald is totaal doorgemeten op ruimtegebruik.

Ruimtegebruik 3e fase (m2)										
			vlek 1	vlek2	centrum	vlek3	vlek4	vlek5	vlek6	totaal
planstructuur					zone					
	wijkwegen		--	--	--	--	--	--	--	19860
	groenstructuur		--	--	--	--	--	16900	--	16900
	water		<u>8255</u>	<u>2740</u>	<u>11000</u>	<u>3815</u>	<u>2560</u>	<u>3030</u>	<u>3760</u>	<u>35160</u>
	subtotaal		8255	2740	11000	3815	2560	19930	3760	71920
woongebied										
	lanen		4685	3115	4165	13070	4930	11960	--	41925
	woonstraten		9805	12375	10730	20260	3225	4475	10460	71330
	uitgifte		<u>27405</u>	<u>32105</u>	<u>25500</u>	<u>64350</u>	<u>12210</u>	<u>34750</u>	<u>20805</u>	<u>217125</u>
	subtotaal		41895	47595	40395	97680	20365	51185	31265	330380
totaal vlekken			50150	50335	51395	101495	22925	71115	35025	402300
	uitgifte woongeb		65%	67%	63%	66%	60%	68%	67%	66%

Woningcapaciteit

In het woongebied kunnen ca. 2300 woningen worden gerealiseerd op basis een woningdifferentiatie bestaande uit 30% sociaal huur/koop, 30% midden koop en duurkoop 30%, vrije kavels 30% en 10% appartementen. Het programma bestaat uit 90% grondgebonden woningen. In de onderstaande tabel worden de verschillende segmenten weergegeven.

Woningcapaciteit 1e t/m 3e fase					
cat	type woning	grondpr	aantal		
			woningen		
1	sociaal huur rijwon.	20.000	)		
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.000	684	)	30%
3	soc koop rijwon.	20.000	)		
4	midden goedkoop 2^1kap	<34.000	684	)	30%
5	midden duurkoop 2^1 kap	>34.000	)		
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	)		
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	684	)	30%
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	)		
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	)		
10	appartementen	15.000	228		10%
	totaal woningbouw		2280		100%

Tussenstand woningrealisatie

In de 1^e en 2^e fase zijn ca. 1180 gerealiseerd. Er is nog beschikbare bouwruimte voor ca. 478 woningen.

De ontwikkeling van deze woningen is afhankelijk van de markt en de ontwikkelingen rondom de parallelstructuur van de rijksweg A32. De bouwplannen grenzend aan de parallelstructuur zullen worden ontwikkeld, als er duidelijkheid bestaat over de parallelstructuur.

De differentiatie van nog te ontwikkelen woningen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Woningdifferentiatie 1e+2e fase					
cat	type woning	grondpr	aantal		
			woningen		
1	sociaal huur rijwon.	20.000	25	5%)	
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.000	10	2%)	12%
3	soc koop rijwon.	20.000	24	5%)	
4	midden goedkoop 2^1kap	<34.000	80	17%)	42%
5	midden duurkoop 2^1 kap	>34.000	118	25%)	
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	76	16%)	
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	21	4%)	
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	0	0%)	20%
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	0	0%)	
10	appartementen	15.000	124	26%	
	totaal woningbouw		478	100%	

In de 3^e fase komen ca. 623 woningen. Dit betekent dat na 2014 in het gehele woongebied nog ca 1101 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De woningaantallen zijn weergegeven in overzicht.

Prognose woningbouw ontwikkeling				
woonprogramma plangebied	2280			
woningen gerealiseerd t/m 2014	<u>1180</u>			
nog te ontwikkelen ca.		1100		
nog te realiseren 1e fase			111	
nog te realiseren 2e fase			367	
nog te ontwikkelen in 3e fase			<u>623</u>	
			1101	woningen

Woningdifferentiatie 3^e fase

De plancapaciteit voor de 3^e fase bedraagt ca. 623 woningen.

De woningdifferentiatie ziet er als volgt uit.

Woningdifferentiatie 3e fase					
cat	type woning	grondpr	aantal		
			woningen		
1	sociaal huur rijwon.	20.000	61	10%)	
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.000	0	0%)	31%
3	soc koop rijwon.	20.000	130	21%)	
4	midden goedkoop 2 [^] 1kap	<34.000	111	18%)	32%
5	midden duurkoop 2 [^] 1 kap	>34.000	87	14%)	
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	165	26%)	
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	49	8%)	
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	9	1%)	36%
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	1	0%)	
10	appartementen	15.000	10	2%	
	totaal woningbouw		623	100%	

3 Programma

In de V&P nota 2012 is aangegeven dat op basis van de crisis en op basis van de nieuwste demografische prognoses rekening wordt gehouden met een afname van de afzet in Skoatterwâld. In de jaren voorafgaand aan de crisis werd uitgegaan van een gemiddelde woningproductie in Skoatterwâld van 125 woningen per jaar. Op basis van deze ontwikkelingen is de verwachting uitgesproken dat de productie na de crisis (die zorgde voor een absoluut dieptepunt in toevoeging van woningbouw) zou stabiliseren op een niveau van 60 woningen per jaar. Vervolgens is bij de vaststelling van de nieuwe nota grondbeleid in 2013 besloten een aantal met Skoatterwâld concurrerende woningbouwlocaties of uit de markt te halen of te temporiseren (inclusief het treffen van de benodigde voorzieningen en/of afwaarderingen van boekwaardes. Als gevolg daarvan ligt binnen de kern Heerenveen qua nieuwbouw van woningen de focus op Skoatterwâld. De vigerende grondexploitatie gaat dan ook uit van een gemiddelde productie (vanaf 2014) van 60 woningen per jaar.

In de parallel aan de jaarrekening gepresenteerde risicoanalyse Skoatterwâld is inzichtelijk gemaakt welke gevolgen een verdergaande afname in productie heeft voor de grondexploitatie. Daartoe zijn twee scenario's beschreven: op termijn een terugloop naar een gemiddelde productie van 40 woningen per jaar en één met een productie (op langere termijn) van 20 woningen per jaar.

Hierna volgt een analyse en onderbouwing van de gehanteerde uitgangspunten vanuit de demografische ontwikkelingen en wordt een link gelegd met het door het College van B&W in 2014 vastgestelde woningbouwprogramma voor de gehele gemeente.

In 2013 is door provincie Fryslan een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. Onderstaande tabellen geven de bevolkings- en huishoudensprognose per gemeente in Friesland weer. In zijn algemeenheid is daaruit geconcludeerd dat er sprake is van een afnemende groei van het aantal huishoudens. De afnemende groei zet sterker door dan uit voorgaande prognoses is gebleken.

In veel gemeenten is in absolute zin sprake van krimp van de bevolking. Uitzondering daarop zijn de grotere plaatsen in Friesland (Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en in mindere mate Sneek). Wel is ook in de grotere plaatsen sprake van een afnemende groei.

Bevolking - Prognose Fryslân 2013									
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	'10-'20	'20-'30	'30-'40
							abs	abs	abs
Achtkarspelen	28.088	28.123	28.091	27.786	26.938	25.732	-302	-848	-1.206
Dantumadeel	19.283	19.310	19.264	18.668	17.758	16.443	-615	-910	-1.315
Dongeradeel	24.409	24.292	24.284	24.049	23.366	22.112	-360	-683	-1.254
Ferwerderadeel	8.839	8.864	8.837	8.650	8.156	7.470	-189	-494	-686
Kollumerland c.a.	13.005	12.930	12.906	12.399	11.463	10.093	-606	-936	-1.370
Tytsjerksteradiel	32.237	32.178	32.164	32.212	31.640	30.272	-25	-572	-1.368
Noordoost	125.861	125.697	125.546	123.764	119.321	112.122	-2.097	-4.443	-7.199
Boarnsterhim	19.357	19.298	19.380	19.454	19.455	19.264	97	1	-191
Franekeadeel	20.597	20.755	20.512	20.525	20.343	19.685	-72	-182	-656
Harlingen	15.809	15.878	15.844	16.160	16.037	15.310	351	-123	-727
Het Bildt	10.908	10.937	10.798	10.614	10.311	9.930	-294	-303	-381
Leeuwarden	94.073	94.838	95.321	100.159	106.496	111.637	6.086	6.337	5.141
Leeuwarderadeel	10.435	10.377	10.332	9.924	9.126	8.025	-511	-798	-1.101
Littenseradiel	10.924	10.998	10.925	10.792	10.379	9.413	-132	-413	-966
Menameradiel	13.748	13.774	13.773	13.358	12.674	11.567	-390	-684	-1.107
Noordwest	195.851	196.855	196.885	200.986	204.821	204.831	5.135	3.835	10
Heerenveen	43.418	43.454	43.514	44.738	46.172	47.041	1.320	1.434	869
Ooststellingwerf	26.235	26.004	25.858	25.481	24.643	23.054	-754	-838	-1.589
Opsterland	30.039	29.991	29.952	30.460	30.955	30.830	421	495	-125
Smallingerland	55.271	55.436	55.456	56.767	58.043	58.489	1.496	1.276	446
Weststellingwerf	25.829	25.846	25.780	25.540	24.736	23.155	-289	-804	-1.581
Zuidoost	180.792	180.731	180.560	182.986	184.549	182.569	2.194	1.563	-1.980
Gaasterlan-sleat	10.303	10.225	10.194	9.948	9.368	8.496	-355	-580	-872
Lemsterland	13.623	13.621	13.564	13.748	13.644	13.272	125	-104	-372
Skarsterlan	27.289	27.376	27.520	27.749	27.766	27.128	460	17	-638
Súdwest Fryslân	82.250	82.445	82.634	83.697	84.793	84.599	1.447	1.096	-194
Zuidwest	133.465	133.667	133.912	135.142	135.571	133.495	1.677	429	-2.076
Ameland	3.501	3.503	3.526	3.321	3.038	2.742	-180	-283	-296
Schiemonnikoog	942	957	932	856	788	680	-86	-68	-108
Terschelling	4.733	4.721	4.748	4.481	4.217	3.920	-252	-264	-297
Vlieland	1.160	1.151	1.105	1.023	930	850	-137	-93	-80
Waddeneilanden	10.336	10.332	10.311	9.681	8.973	8.192	-655	-700	-781
Fryslân	646.305	647.282	647.214	652.559	653.235	641.209	6.254	676	-12.026
* gemeentelijke uitkomsten van de prognose zijn indicatief									

De bevolkingsaantallen voor de jaren 2011 en 2012 komen overeen met de feitelijke CBS-statistiek.

Huishoudens - Prognose Fryslân 2013									
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	'10-'20	'20-'30	'30-'40
							abs	abs	abs
Achtkarspelen	11.355	11.393	11.438	11.626	11.578	11.074	271	-48	-504
Dantumadeel	7.586	7.647	7.673	7.765	7.497	6.987	179	-268	-510
Dongeradeel	10.130	10.122	10.163	10.456	10.408	9.862	326	-48	-546
Ferwerderadeel	3.597	3.620	3.617	3.621	3.518	3.206	24	-103	-312
Kollumerland c.a.	5.228	5.219	5.243	5.242	4.873	4.231	14	-369	-642
Tytsjerksteradiel	13.376	13.309	13.342	13.826	14.080	13.599	450	254	-481
Noordoost	51.272	51.310	51.476	52.536	51.954	48.959	1.264	-582	-2.995
Boarnsterhim	8.211	8.191	8.280	8.752	9.253	9.158	541	501	-95
Franskeradeel	8.797	8.921	8.837	9.201	9.302	9.012	404	101	-290
Harlingen	6.979	7.047	7.077	7.566	7.753	7.438	587	187	-315
Het Bildt	4.649	4.689	4.645	4.804	4.741	4.406	155	-63	-335
Leeuwarden	48.414	48.831	49.163	52.100	55.724	59.123	3.686	3.624	3.399
Leeuwarderadeel	4.143	4.168	4.190	4.324	4.130	3.587	181	-194	-543
Littenseradiel	4.314	4.374	4.364	4.582	4.539	4.086	268	-43	-453
Menameradiel	5.679	5.726	5.755	5.865	5.807	5.313	186	-58	-494
Noordwest	91.186	91.947	92.311	97.194	101.249	102.123	6.008	4.055	874
Heerenveen	19.481	19.506	19.566	20.712	21.905	22.583	1.231	1.193	678
Ooststellingwerf	11.179	11.129	11.158	11.581	11.485	10.975	402	-96	-510
Opsterland	12.149	12.221	12.232	12.737	13.216	13.165	588	479	-51
Smallingerland	23.957	24.022	24.065	25.135	26.019	26.120	1.178	884	101
Weststellingwerf	10.936	11.022	11.029	11.404	11.482	10.956	468	78	-526
Zuidoost	77.702	77.900	78.050	81.569	84.107	83.799	3.867	2.538	-308
Gaasterlan-sleat	4.267	4.221	4.217	4.324	4.268	3.931	57	-56	-337
Lemsterland	5.695	5.731	5.740	5.965	6.043	5.850	270	78	-193
Skarsterlan	11.186	11.279	11.383	12.060	12.557	12.302	874	497	-255
Súdwest Fryslân	35.111	35.316	35.506	37.284	38.636	38.312	2.173	1.352	-324
Zuidwest	56.259	56.547	56.846	59.633	61.504	60.395	3.374	1.871	-1.109
Ameland	1.522	1.537	1.562	1.581	1.536	1.384	59	-45	-152
Schiemonnikoog	469	497	484	486	501	453	17	15	-48
Terschelling	2.100	2.151	2.228	2.258	2.209	2.084	158	-49	-125
Vlieland	550	553	535	537	509	440	-13	-28	-69
Waddeneilanden	4.641	4.738	4.809	4.862	4.755	4.361	221	-107	-394
Fryslân	281.060	282.442	283.492	295.794	303.569	299.637	14.734	7.775	-3.932
* gemeentelijke uitkomsten van de prognose zijn indicatief									

De huishoudens aantallen voor de jaren 2011 en 2012 betreffen prognosewaarden en kunnen derhalve afwijken van de feitelijke CBS-statistiek.

De provinciale huishoudensprognose wordt als basis gebruikt voor de verwachte woningbehoefte in de provincie en de verschillende gemeenten. De nieuwe huishoudensprognose is dan ook gebruikt om in regionaal verband (regio ZuidOost Friesland: Smallingerland, Opsterland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Heerenveen) nieuwe woningbouwafspraken te maken met de provincie. Deze afspraken zijn in augustus 2013 vastgelegd. In aansluiting op de afnemende groei is het beschikbaar woningcontingent per gemeente uitgesmeerd over een langere periode tot 2020. Concreet voor Heerenveen betekent dit dat binnen de gemeente in de periode van 2008-2020 een totaal van 1232 woningen netto aan de woningvoorraad mogen worden toegevoegd. In de periode 2008 tot 2013 zijn ... gerealiseerd. Het resterende aantal ... mag in de periode 2014 tot 2020 worden gebouwd. Een gemiddelde van 100 (?) woningen per jaar. Het aantal te realiseren woningen binnen bestaand stedelijk gebied is plafondloos. In uitlegebieden mag maximaal 70% van het beschikbare contingent

worden gebouwd. Binnen onze gemeente is Skoatterwâld veruit het grootste uitleggebied. In de dorpen Tjalleberd en Nieuwehorne zijn ook uitleglocaties. Daar worden enkele woningen per jaar gebouwd. Dit betekent dat er ongeveer 60% van het beschikbare contingent voor Skoatterwâld kan worden ingezet. Het beschikbare contingent komt overeen met de jaarlijkse productie zoals deze is opgenomen in de grondexploitatie en het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Woningbouwprogramma

De woningbouwafspraken die in regionaal verband met de provincie zijn gemaakt, zijn vertaald in een gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma maakt in zijn algemeenheid deel uit van een gemeentelijke woonvisie.

In 2010 is de 'Strategische Woonvisie Heerenveen 2010-2025: van Kwantiteit naar Kwaliteit' door de gemeenteraad. In 2014 is een actualisatie gemaakt van het woningbouwprogramma. In 2015 wordt de woonvisie in zijn geheel geactualiseerd, opnieuw met een geactualiseerd woningbouwprogramma.

De hiernavolgende tabel geeft het woningbouwprogramma 2014 t/m 2019 zoals dat onlangs door college van B&W is vastgesteld en zoals dat ter instemming is aangeboden aan Gedeputeerde Staten.

Bij de woonvisie gaat het om lange termijn beleid en ligt de nadruk op de kwalitatieve aspecten. De woonvisie wordt eens in de circa 4 jaar geactualiseerd. Het woningbouwprogramma is kwantitatief (waarbij de provincie het kan toetsen op de kwantitatieve woningbouwafspraken) en heeft meer het karakter van een momentopname dat steeds wordt geactualiseerd afhankelijk van ontwikkelingen en marktomstandigheden.

In het woningbouwprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen de periode tot en met 2019 en de periode vanaf 2020. Dit in verband met de woningbouwafspraken met de provincie die tot en met 2019 lopen en de periode daarna die voor de 10 jaar duur van bestemmingsplannen van toepassing is. Verder wordt conform de woningbouwafspraken onderscheid gemaakt tussen uitbreiding ('buitenstedelijk') en inbreiding ('binnenstedelijk').

De cijfers in de tabel hebben betrekking op gereed gemelde woningen. In de grondexploitatie gaan we uit van moment van verkoop van de grond. Gemiddeld genomen zit een jaar tussen verkoop grond en gereedmelding van woningen.

Woningbouwprogramma 2014 t/m 2020									
onderdeel van Woonvisie 2.0			peildatum 1 mei 2014						
			Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019 na 2020
Uitbreiding									
Skoatterwald	Heerenveen		284	6	39	61	59	60	59 800
De Fjilden	Nieuwehorne		35	0	7	7	7	7	7 58
De Eide	Tjalleberd		11	0	2	2	2	2	3 50
<i>Totaal uitbreiding</i>			330						
Inbreiding/Functiewijziging									
Tellepark	Heerenveen		65				15	20	30
Zonnehoek	Heerenveen		24				24		
Nieuwburen	Heerenveen		60	60					
Fedde Schurerplein	Heerenveen		13					6	7 7
Schans/Zilverlinde	Heerenveen		3			3			
Heidemeer	Heerenveen		3		1	1	1		
Gedempte Molenwijk	Heerenveen		16			7		9	
Molenplein	Heerenveen		4			4			6
Parallelweg	Heerenveen		14		14				
Belastingkantoor	Heerenveen		59		59				
Falkena Binnen	Heerenveen		32			24	8		
Oude Veenscheiding	Heerenveen		80			40	40		
de Wielen	Heerenveen		7	7					
Hondsdrif	Heerenveen		21		21				
Naardermeerstraat	Heerenveen		16			8	8		
Stobbegaesterpaad	Haskerdijken		6			2	2	2	
Ark&Reau	Aldeboarn		3			1	1	1	
West (Knol)	Aldeboarn		8		2	2	2	2	
Meerzicht	Oranjewoud		6			2	2	2	
schoollocaties	Jubbega		6				2	2	2 6
Rabobank locatie	Akkrum		4						4
Oude gasfabriek	Akkrum		3			2	1		
oude zuivelfabriek	Bontebok		9				5	4	
Brandenburg	Oudeschoot		2		2				
<i>Totaal Inbreiding</i>			464						
Wijkvernieuwing									
Bloemenbuurt	Heerenveen		14	8	6				
Kop van Midden	Heerenveen		1			-24	25		
SvdLaanstraat (incl. deke	Heerenveen		-7		-61	30	24		
Wederik	Heerenveen		-18		-48	30			
Sinnebuorren (sloop)	Akkrum		-117		-31	-14	-11	-17	-44
Sinnebuorren	Akkrum		80		9	33	10	9	19 22
Molenlaan	Mildam		14	8	6				
<i>Totaal Wijkvernieuwing</i>			-33						
Incidentele woningbouw									
<i>Totaal incidenteel</i>			90	15	15	15	15	15	15
Totaal			821	99	38	231	237	119	97

De woningbouwfasering zoals die is opgenomen in de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen zijn één op één vertaald in het bijgevoegde woningbouwprogramma. De eerdere bijstelling in het woningbouwprogramma met de bijbehorende afwaardering en herprioritering (de jaren 2012 en 2013) hebben geleid tot een nieuw evenwicht. Eén van de maatregelen die destijds zijn genomen is het verlengen van de looptijd van Skoatterwâld van 2020 tot 2030, het bijstellen van de prijsniveaus,

het temporiseren van woningbouw ca in het Stadiongebied en het afzien van een woningbouwprogramma in Heerenveen Noord Oost.

Actuele inzichten demografie

De voorspellingen rond de demografische ontwikkelingen en de vertaling daarvan in woonprogramma's en woningbehoefte worden voortdurend herijkt. Zowel landelijk, provinciaal als regionaal en plaatselijk. Wij verwachten in de loop van 2016 nieuwe ramingen op provinciaal niveau (met als basisjaar 2015). Het is nu nog onzeker in welke mate de nieuwe inzichten, zoals de mate van krimp in onze regio en het tijdstip waarop, leiden tot bijstellingen op het niveau van lokale woningbehoeftes. Wel wijzen steeds meer parameters er op dat er een toenemende mis-match ontstaat tussen de aanwezige woningvoorraad en de toekomstige samenstelling van de bevolking. Een spagaat die overal wel wordt gevoeld en gesignaleerd maar die lastig is te vertalen in een concrete opgave voor de huidige nieuwbouw.

Onlangs hebben we kennis kunnen nemen van de publicatie van het Planbureau voor de Leefomgeving rond krimp waarin men waarschuwt voor de ruimtelijke gevolgen van de ontgroening en vergrijzing van de potentiële beroepsbevolking. Het Planbureau roept daarbij op terughoudend te zijn met het bedienen van de huidige vraag naar nieuwbouw en meer rekening te houden met de forse omslag in de periode rond 2030 waarin een overaanbod aan koopwoningen voor gezinnen de markt ernstig kan verstoren.

Kortom: alle aanleiding om de middellange en lange termijn perspectieven de komende jaren te betrekken bij het actualiseren van het woonprogramma voor zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad en de risico's van ontwikkeling op de grondexploitaties niet te veronachtzamen. In de risicoanalyse voor Skoatterwâld is dan ook bewust gekozen voor het inzichtelijk maken van scenario's waarbij sprake is van een forse afname van het aantal te realiseren woningen tot 20 woningen per jaar.

4 Kosten

In de navolgendetabel is het totaaloverzicht opgenomen van de verschillende kosten soorten. Het totale nominale investeringsbedrag per prijspeil 01-01-2015 wordt, excl BTW, becijferd op ca 56,6 mln. Vervolgens wordt een nadere toelichting gegeven op de belangrijkste kosten.

Kosten							
boekwaarde 1-1-2015 (voorlopig)					30,3	mln	
verwerving/planschade					0,3		
planstructuur wijkwegen/groen					0,8		
bouw & woonrijpmaken 1e fase			1,0				
bouw & woonrijpmaken 2e fase			7,6				
bouw & woonrijpmaken 3e fase			11,0				
					19,6		
directe/indirecte exploitatie kst					0,7		
onderhoud groenstructuur 2/3e fase					0,6		
					52,3		
kostenstijging 2015-2032					4,3		
						56,6	mln

boekwaarde

De boekwaarde bestaande uit investeringen en grondopbrengsten is bepaald op 31 december 2015. Dit is een voorlopige waarde waarop nog correcties gaan plaats vinden. De verwerking van kosten en opbrengsten in de maand december moeten nog worden opgenomen in de boekwaarde.

De boekwaarde bedraagt totaal ca. 30,3 mln. Na opsplitsing naar fasen ontstaat voor de 3^e fase een boekwaarde ca. 20,8 mln.

Boekwaarde (voorlopig)			
1e en 2e fase		11,8	mln
3e fase		20,8	
getroffen voorziening 2013		-2,3	
niet gesplitst naar fasen			
		30,3	mln

grondverwerving

De grondverwerving in het plangebied is nagenoeg gereed op een enkel perceel dat nog niet is verworven. De realisatie van de woningbouw loopt niet direct in gevaar, doch komende jaren moet het perceel wel worden verworven. De verwerving en planschade zijn geraamd op 0,3 mln.

Planstructuur wijkwegen/groen

In het plangebied zijn de hoofdwijkwegen en structuurgroen nog niet volledig aangelegd. De Domela Nieuwenhuisweg gelegen in de 3^e fase moet nog geheel worden aangelegd. Realisering is afhankelijk gesteld van de vordering van uitgifte van bouwterreinen. In de begroting staat een raming van ca. 0,8 mln.

Bouw- en woonrijpmaken

In de bouwrijpfase worden vooral bouwwegen en riolering aangelegd. Hier worden de funderingen van de toekomstige wegen, straten, energie en waterleidingen aangelegd. Na het gereedkomen van de bouw van de woningen worden de wegen en straten definitief verhard (woonrijpfase). In deze fase wordt eveneens het groen en de openbare verlichting gerealiseerd.

De kosten bouw- en woonrijpmaken voor de eerste en tweede fase zijn geraamd op door de raad eerder vastgestelde inrichtingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. De eerste fase van het plangebied is bijna gereed. Op de tweede fase vinden vooral nog werkzaamheden in het kader van het woonrijpmaken plaats. Voor de derde fase is op een kleine schaal gestart met het bouwrijpmaken om in 2015 tijdig bouwterreinen gereed te hebben.

Bouw & woonrijpmaken			
bouw & woonrijpmaken 1e fase	1,0		
bouw & woonrijpmaken 2e fase	7,6		
bouw & woonrijpmaken 3e fase	<u>11,0</u>		
		19,6	mln

Voor de derde fase komt in het voorjaar besluitvorming over het gewenste inrichtingsnivo en de bijbehorende kosten.

Wegprofielen 3^e fase

De kostenramingen van de inrichtingskosten van het openbaargebied in de 3^e fase zijn op basis van de onderstaande wegprofielen en het gemeten ruimtegebruik begroot.

profiel dubbele laan			profiel enkele laan		
trottoir		1,5 m	trottoir		1,5 m
weg		3	berm		3,5
berm		5	weg		4,5
weg		3	berm		3,5
trottoir		<u>1,5</u>	trottoir		<u>1,5</u>
totaal breedte		14 m	totaal breedte		14,5 m

profiel woonstraat		
trottoir		1,5 m
weg		5
haaks parkeren		5
trottoir		<u>1,5</u>
totaal breedte		13 m

Planontwikkeling en voorbereiding

Zoals het eerder is gemeld in de V&P nota 2013 wordt er geen planontwikkeling- en voorbereidingskosten meer toegerekend aan de grondexploitaties om de gevolgen van kavelprijsverlagingen op te vangen.

Directe en indirecte kosten

Onder directe en indirecte kosten (0,7mln) worden kosten geraamd voor betaalde belastingen, terreinonderhoud en overige kosten.

Onderhoud groenstructuur

In de grondexploitatie is een bedrag van 0,6 mln opgenomen om een bijdrage te leveren aan de toekomstige onderhoudslasten voor de groenstructuren in het plangebied.

5 Opbrengsten

Grondprijzen

De grondprijzen in Skoatterwald zijn eerder met 20% verlaagd om aansluiting te houden met de woningmarkt. In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven voor de woningbouw met een bandbreedte over de prijzen.

woning type prijspeil 1-1-2015	kavelprijs vast	kavel ca. m2	grondprijs/m2 bandbreedte		kavelprijs excl btw	
			min	max	min	max
sociaalhuur rijwon. <700	20.000	175	115		nvt	nvt
geliberaliseerde huur rijwon. >700	20.000	175	115		nvt	nvt
sociaalkoop rijwon. < 185.000 von	20.000	175	115		nvt	nvt
koop rijwon >185.000	24.000	200	120	135		
goedkoop 2^1 kap <34000		225	125	150	28.125	33.750
duurkoop 2^1 kap >34.000		275	125	150	34.375	41.250
part.koop vrije kavels <100.000		500	145	175	72.500	87.500
part.koop duur vrije kavels >100.000		700	145	175	101.500	122.500
part.koop duur vrije kavels wijkrand		600	175	225		135.000
sociaal huur app	15.000					

Na 1-1-2015 wordt een index toegepast.

De bandbreedte van de prijzen wordt bepaald door het woningtype, kavelgrootte en ligging van de bouwkaavel.

De huidige gerealiseerde verkopen in de projecten Zwanenburg en Rottinghuis komen overeen met de geraamde grondprijzen in de grondexploitatie, waaruit blijkt dat de grondprijzen aansluiten bij de huidige markt.

Woningprogramma

In het totaal plangebied zullen tot 2032 nog ca 1100 woningen gerealiseerd worden. De differentiatie is in de tabel weergegeven.

Nog te realiseren woningprogramma 1e +2e +3e					
cat	type woning	grondpr	aantal		
			woningen		
1	sociaal huur rijwon.	20.000	86	8%)	
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.000	10	1%)	23%
3	soc koop rijwon.	20.000	154	14%)	
4	midden goedkoop 2^1kap	<34.000	191	17%)	36%
5	midden duurkoop 2^1 kap	>34.000	205	19%)	
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	241	22%)	
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	70	6%)	
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	9	1%)	29%
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	1	0%)	
10	appartementen	15.000	134	12%	
	totaal woningbouw		1101	100%	

Het aandeel woningen in het segment sociaal huur/koop bedraagt 23%.

Voor het segment 2⁺1 kapwoningen is dit een percentage van 36%.

In plangebied wordt gerekend dat er nog 321 vrije kavels (29%) beschikbaar komen voor uitgifte. Hiervan zijn ca 10 kavels met een hoge grondprijs. Met de gunstige situering in de nabijheid van Oranjewoud is de verwachting dat een hoge grondprijs hier haalbaar wordt geacht. De kaveluitgifte is gepland in de periode 2025 t/m 2031.

Totaal bedraagt het aandeel nog te realiseren appartementen in de plannen ca. 12%. Een belangrijk deel van de appartementen (ca.100) is gepland aan de Cissy van Marnixveldlaan in de 1^e fase van Skoatterwald.

Verwachte grondopbrengsten

In de tabel staat aangeven welke grondopbrengsten in de verschillende fasen kunnen worden verwacht.

Verwachte grondopbrengsten			
woningbouw			
1e fase		2,2	mln
2e fase		17,3	
3e fase		<u>35,2</u>	
		54,7	mln

Het is duidelijk dat de derde fase een belangrijk aandeel moet leveren om de kosten in grondexploitatie te dekken.

Bijdragen aan de grondexploitatie

Door aanleg van parallelwegen en rontondes (parallelstructuur)langs de A32 gaat een deel van het woningprogramma verloren. Het toekomstig verlies aan opbrengsten minus de daaraan gebonden kostenbesparing levert uiteindelijk een nadeligsaldo van 1,4 mln. Dit verlies wordt gefinancierd uit de dekkingsmiddelen die beschikbaar komen voor aanpassing van de parallelstructuur.

bijdragen (opbrengst)			
bijdrage verlies parallel structuur A32		1,4	mln
bijdrage verlies bouwstop tlv Thialf bijv.		0,9	
ontwikkelingsschade en renteverlies			
bijdrage AD verrek. aanleg riolering		<u>1,8</u>	
		4,1	mln

Daar Skoatterwald in aanmerking kwam als een serieuze locatiekeuze voor Thialf nieuwbouw zijn de getroffen woningplannen stilgelegd of vervallen. De schade bestaande uit voorbereiding en winstverwachting bij ontwikkelaars is door het grondbedrijf vergoed.

Tot heden moet nog 0,9 mln worden vergoed door de initiatiefnemers van Thialf. Verwachting is dat bij start van de nieuwbouw de schade wordt verrekend.

Gelijktijdig met de besluitvorming over de noodzakelijke afwaardering van grondexploitaties binnen het grondbedrijf is eveneens besloten om de aanleg van riolering niet langer ten laste te brengen van de grondexploitatie. Voorheen werden deze kosten in één keer ten laste van grondexploitatie afgeschreven. Nu worden de rioleringskosten over meerdere jaren afgeschreven. De kapitaallasten worden gedekt uit het rioleringsfonds. De werken bouwwegen en riolering blijven wel in de exploitatiebegroting van het bouwrijp maken aanwezig. Door middel van de bijdrage van de Algemene Dienst worden de investeringen voor rioleringwerken budgetneutraal gemaakt in de grondexploitatie . Momenteel bedraagt de raming aan rioleringswerken ca. 1,8 mln.

6 Fasering, rekenmethodiek en eindresultaat

Eerder is het ruimtegebruik, het programma en in de grondexploitatie opgenomen kosten en grondopbrengsten toegelicht. Door de kosten en opbrengsten in de tijd te faseren, uitgangspunten te definiëren en rente kan het resultaat van de grondexploitatie worden berekend.

Fasering

In de berekening is de fasering van kosten en opbrengsten afhankelijk gesteld van de uitgifteprognose voor woningbouw. In de berekening is gerekend met 60 woningen per jaar. Voor startbouw worden alleen de bouwwegen en riolering aangelegd. Na oplevering van de woningen worden de woonstraten voorzien van verharding om ze bereikbaar te maken. Bij gereedkomen van de woonvlek wordt de inrichting geheel uitgevoerd.

Er wordt sterk terughoudend geïnvesteerd om de rentekosten naar beneden te drukken. Dit betekent grote investeringen voor bijvoorbeeld bruggen zolang mogelijk worden uitgesteld.

De werkelijke fasering van de kosten en de opbrengsten zal afhankelijk blijven van het verloop van de gronduitgifte in het plangebied.

Rekenmethodiek

De berekening is zodanig uitgevoerd dat, afhankelijk van de boekwaarde en het tussentijds saldo, er rentekosten of renteopbrengsten aan het saldo wordt toegevoegd. Dit betekent dat alle kosten en opbrengsten, vanaf de aangehouden prijspeildatum 01-01-2015 tot de investeringsdatum c.q. opbrengstdatum, met kostenstijging respectievelijk opbrengstenstijging worden verhoogd.

Afhankelijk van het saldo van de boekwaarde worden er rentekosten of renteopbrengsten tot het volgend jaar, lopend tot de aangehouden einddatum berekend.

Om inzichtelijk te maken wat de planrealisatie op startdatum kost of oplevert is de eindwaarde met het rentepercentage contant gemaakt naar 1 januari 2015. Dit is dan het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

Gehanteerde parameters

In de eindwaarde berekening zijn ten aanzien van looptijd, indices en rente de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil 1 januari 2015
- Indexering kosten
De parameter voor kostenstijging is ongewijzigd op 2% gehouden. Er zijn twee redenen dat het percentage gelijk is gehouden. Ten eerste het feit dat de kostenstijging in de markt op dit moment redelijk stabiel is rondom 2 % en ten tweede dat met een 2% kostenstijging nog steeds voorzichtig wordt geopereerd aangezien het percentage opbrengststijging 0,5% lager ligt op 1,5% (voorzichtigheid beginsel).
- Indexering opbrengsten
Zie ook het vorig punt. Er wordt rekening gehouden met 1,5% opbrengstenstijging op jaarbasis. Naast eerdere prijsverlaging van 20% en een indexeringstop over de periode 2010 t/m 2014 is dit een voorzichtige aanname

omdat deze 0,5 lager ligt dan de kostenstijging. De marktsituatie is nog niet stabiel te noemen daarom wordt gekozen voor een voorzichtige benadering.

- Rente
In de calculatieopzet van grondexploitaties wordt voor uitgaven en ontvangsten binnen de exploitatieperiode gerekend met een (reken)rente van 3,5%. De hoogte van deze projectrente is in normale situaties afhankelijk van de gemiddelde rente van de BNG en de verwachtingen over de marktrente. Ook hier wordt een voorzichtige benadering aangehouden bij de rente. De werkelijke rente ligt momenteel lager. De projectrente wordt jaarlijks herzien voor het toepassen in de calculaties.
- Startdatum 1 januari 2015
- Einddatum 31 december 2032
- Exploitatieperiode 18 jaar

Resultaat

Het exploitatieoverzicht met kosten en opbrengsten en het verwachte resultaat is in de onderstaande tabel weergegeven.

Voor een (uitgebreide) onderbouwing van deze berekening zie de hierna volgende Excel werkbladen (fase 1&2 en fase 3 afzonderlijk):



expl 1001a
skoatterwald 2015 1



expl 1001b
skoatterwald 2015 3e

Het resultaat op contante waarde laat een tekort van ca. 0,65 mln zien. Op de aanwezige bijlage is de eindwaarde berekening volledig weergegeven. Hierop zijn alle kosten en opbrengsten per planfase en specifiek de woonvlekken van de 3^e fase aangegeven. Eveneens is hier de verwachte fasering van de woningbouwplannen zichtbaar.