GEMEENTE HEERENVEEN

Grondbedrijf Heerenveen

Stand van zaken grotere complexen

Juni 2016

Vastgesteld door B&W op: 12 juli 2016

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
2	**Skoatterwâld**	**6**
3	**IBF**	**9**
4	**Stadiongebied**	**12**
5	**Heerenveen Noord Oost**	**17**
6	**Nieuwehorne de Fjilden**	**18**
7	**Tjalleberd de Eide**	**21**
8	**Haskerveen (deelneming Heerenveen/Fryske Marren)**	**23**
9	***BIJLAGE*: RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE SKOATTERWALD**	**25**

1 Inleiding

In deze notitie "Grondbedrijf, stand van zaken per juni 2016" 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 waren in 2015 vooral zichtbaar bij de belangrijkste en meest risicovolle grondexploitatie, namelijk die voor de woonwijk Skoatterwâld.

Voor de grondexploitatie van Skoatterwâld is in 2015 een gedetailleerde onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing, die een uitgebreide toelichting vormt op de gehanteerde uitgangspunten voor het project is in juni 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. 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. Ook deze risicoanalyse is in juni 2015 aan de gemeenteraad gepresenteerd en op basis daarvan is een risicobuffer vastgesteld en een betreffende voorziening getroffen. In de onderhavige notitie is de vastgestelde onderbouwing/verantwoording van de grondexploitatie van Skoatterwâld geactualiseerd per datum 1-1-2016.

Inmiddels hebben wij voor ook voor de grondexploitaties IBF en Haskerveen (dit is een deelneming) zowel een uitgebreide onderbouwing/verantwoording opgesteld en vervolgens voor beiden eveneens een risicoanalyse opgesteld. Zowel de verantwoording als risicoanalyse is opgesteld door een externe adviseur. Een samenvatting van de rapporten is in deze notitie opgenomen. De volledige rapporten zijn op verzoek beschikbaar.

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.

In het kader van de vaststelling van de Themarekening 2015 zijn de belangrijkste projecten binnen het grondbedrijf geactualiseerd.

In de Themarekening 2015 zijn ten aanzien van het grondbedrijf de hierna volgende conclusies getrokken en verwoord.

Product 150; Grondbedrijf
Het grondbedrijf laat een nadelig resultaat zien van bijna € 3,1 miljoen. Hiervan vloeit € 1,4 miljoen voort uit getroffen aanvullende voorzieningen voor verlies op zes gemeentelijke grondexploitaties. Daarnaast zijn de gronden van Heerenveen Noord-Oost overgeheveld naar materiële vaste activa in verband met de ontwikkelingen ten behoeve van het Asielzoekerscentrum. Een bedrag van € 1,4 miljoen is geactiveerd en op het grond-complex is een verlies genomen van € 1,3 miljoen. Het complex is daarmee per 31-12-2015 afgesloten.

Voorzieningen voor verlies:	
Tjalleberd - De Eide	-228.000
Skoatterwâld	-81.000
Heerenveen Oost Stadiongebied	-1.055.000
Stationsgebied	-5.000
Heidemeer	-22.000
De Fjilden Nieuwehorne	-48.000
Subtotaal voorzieningen voor verlies	-1.439.000
Overige resultaten per complex:	
De Kavels	155.000
Heerenveen Noord-Oost	-1.310.000
Tellegebied	-350.000
Bedrijvenpark A7: voorziening voor verlies	-108.000
Totaal resultaat	-3.052.000

Overzicht boekwaarden per 1-1-2016

(voorzieningen verwerkt in boekwaarde)

Grondbedrijf		kengetallen vigerende GREX					jaarsneden GREX			
complexen en projecten	status	incl. getroffen voorzieningen / excl rente				output	2016 begroot		2017 begroot	
		boekwaarde	totaal	totaal	NCW	totaal won/	verkoop	output	verkoop	output
		1-1-2016	kosten	opbrengsten	1-1-2016	bedr in ha	opbrengst	won/ha	opbrengst	won/ha
		€ x 1000	€ x 1000	€ x 1000	€ x 1000		€ x 1000		€ x 1000	
wonen										
Skoatterwâld 1e+2e fase	bie	7.402	8.102	17.273	-230	417	1.406	18	1.345	19
Skoatterwâld 3e fase	bie	18.214	12.380	35.161	230	583	783	30	1.185	46
risicobuffer skw		-1.325			-1.325					
Tjalleberd de Eide	bie	1.007	516	1.520	0	30	85	1,6	85	1,6
Heidemeer+Bufferzone	bie	532	83	632	0	3	206	1	203	1
Nieuwehorne Fjilden	bie	1.066	654	1.965	0	19	103	1	103	1
Overig wonen										
plan Hepkema	bie	122	5	134	-4	2	67	1	67	1
Fedde Schurerplein	bie	526	636	1.493	-284	20	0	0	480	7
Tellegebied	bie	254	1.987	2.126	-415	73	50	0	600	15
schoollocatie Jubbega	bie	424	172	662	-6	12	127	3	127	3
Jubbega zuid	bie	-48	20	150	-159	1	0	-	0	-
Haskendijken	bie	138	120	275	-6	6	0	-	0	-
Schoterlandseweg 34	niegg	68	100	220	-32	2	0	-	0	-
bedrijventerreinen										
IBF t/m 2032 excl reserve	bie	6.548	6.574	20.359	-5.304	32,6	1.750	3,5	1.750	3,5
Bedrijventerrein De Kavels	bie	-305	330	2.083	-1.906	7,1	451	1,5	233	0,5
Overig bedrijventerreinen										
Spikerboor Zuid	bie	58	477	670	-58	1,5	13	0	232	0,5
voormalig zandwinput	bie	187	0	0	pm	pm	0	0	pm	mp
Klaverblad NO	niegg	4.372	-	4.372	-	141,0	pm	pm	pm	mp
Klaverblad noord	niegg ov	425	-	425	-	13,0	pm	pm	pm	mp
Spikerboor Zuid ten zuiden	niegg ov	15	-	39	-21	1,2	pm	pm	pm	mp
De Stringen Akkrum	niegg ov	161	50	244	-9	1,1			pm	mp
gemengde gebieden										
Hveen. oost Stadiongebied	bie	2.815	1.550	4.994	0	5,2	41	-	20	-
Stationsgebied eo	bie	136	250	402	0	0,2	0	0	0	0
Hveen.oost NO	mva	-	0	-	0	12,4	0	0	0	0
Overig gemengd										
Sfinx locatie	niegg	4	81	158	-57	0,2	0	0	0	0
Heerenveen centrum	niegg ov	83		83	-	pm				
Molenplein eo	niegg ov				-					
Gedempte molenwijk	niegg ov				-					
TOTALEN		42.879	34.087	95.440	-9.586		5.082		6.430	
Bedrijvenparken A7 /Haskerveen externe deelneming		1.794	3.582	6.800	0	16,0	212	0,5	212	0,5

2 Skoatterwâld

De vorig jaar in juni door de raad vastgestelde grondexploitatie is geactualiseerd naar de stand van zaken per 1-1-2016.

In 2015 is met behulp van een externe adviseur een risicoanalyse opgesteld en in juni 2015 eveneens gepresenteerd aan de raad.

De destijds opgestelde en vastgestelde risicoanalyse (d.d. 19 januari 2015 Kuiper&VanTilborg) is op verzoek beschikbaar.

De belangrijkste resultaten van de betreffende risicoanalyse zijn hierna nogmaals weergegeven (de analyse geeft de risico's weer in relatie tot de vigerende grondexploitatie zoals in juni 2015 door de raad vastgesteld)

<u>Samenvatting eerdere risicoanalyse Skoatterwâld (januari 2015)</u>

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 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.

De benodigde risicobuffer is bij een waarschijnlijkheid van 80% bepaald. 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.

Uiteindelijk heeft de raad in 2015 ingestemd met het treffen van een voorziening ter grootte van de risicobuffer conform scenario 2 (€ 1,32 miljoen) naast het toen berekende tekort in de grex van € 0,68 miljoen.

Herziening grex per 1-1-2016

De samenvatting van de geactualiseerde exploitatie van Skoatterwâld is onderstaand weergegeven (opgedeeld in fase 1,2 en in fase 3):

1001a	Skoatterwâld fase 1 en 2								
	jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten									
10	verwerving	-	-	186.500	-	-	-	-	-
11	exploitatie	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	305.000
11r	exploitatie rente	250.805	236.222	215.671	201.929	193.366	180.463	177.799	164.412
12	bouwrijpmaken	80.000	172.000	52.000	90.000	65.000	-	-	10.000
12r	bouwrijpmaken riolering	-	-	-	80.000	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	831.379	305.879	224.900	326.400	676.531	234.900	159.900	380.400
14	plankosten	15.000	15.000	15.000	15.000	40.000	15.000	15.000	15.000
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	9.268	15.011	24.534	90.649	73.307	29.331	24.713	113.746
totale lasten		1.191.451	749.112	723.604	808.979	1.053.205	464.694	382.412	988.558
baten									
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	1.363.000
15r	bijdrage riolering	-	-	43.933	43.933	43.933	43.933	43.933	43.933
16	verkopen	1.405.737	1.345.147	1.200.313	940.473	1.193.600	828.200	-	483.140
99	prijsstijging	10.504	30.379	47.185	52.658	85.754	74.422	4.464	223.289
totale baten		1.416.241	1.375.526	1.291.432	1.037.064	1.323.287	946.556	48.398	2.113.362
saldo		224.789-	626.414-	567.827-	228.086-	270.083-	481.862-	334.014	1.124.804-
boekwaarde 1-1		7.401.602	7.176.813	6.550.399	5.982.571	5.754.486	5.484.403	5.002.541	5.336.556
boekwaarde 31-12		7.176.813	6.550.399	5.982.571	5.754.486	5.484.403	5.002.541	5.336.556	4.211.752

1001b	Skoatterwâld fase 3								
	jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten									
10	verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-
11	exploitatie	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
11r	exploitatie rente	639.027	653.559	659.560	659.101	659.509	635.353	563.901	493.503
12	bouwrijpmaken	849.635	849.635	849.635	409.416	-	344.619	711.782	367.163
12r	bouwrijpmaken riolering	-	-	-	102.000	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	-	-	-	-	-	-	-	-
14	plankosten	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	8.653	26.219	44.136	91.727	1.864	41.956	100.524	61.991
totale lasten		1.517.316	1.549.413	1.573.331	1.282.244	681.373	1.041.927	1.396.206	942.656
baten									
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
15r	bijdrage riolering	-	99.267	99.267	99.267	99.267	99.267	99.267	99.267
16	verkopen	783.180	1.307.200	1.186.520	1.374.025	258.825	2.445.633	3.382.941	2.215.774
99	prijsstijging	5.852	31.764	48.761	78.809	24.814	217.165	353.840	273.494
totale baten		789.032	1.438.231	1.334.547	1.552.101	382.905	2.762.064	3.836.047	2.588.534
saldo		728.284	111.183	238.784	269.857-	298.468	1.720.138-	2.439.841-	1.645.878-
boekwaarde 1-1		18.213.684	18.941.968	19.053.151	19.291.935	19.022.078	19.320.546	17.600.408	15.160.567
boekwaarde 31-12		18.941.968	19.053.151	19.291.935	19.022.078	19.320.546	17.600.408	15.160.567	13.514.689

Verschillende mutaties in zowel de 2^{e} fase (infrastructuur c.a.) als de 3^{e} fase (bijstelling kavelprijzen n.a.v. STEC rapportage) leiden tot een netto contant resultaat van € 81.000,- negatief. Bij de jaarrekening 2015 is een aanvullende voorziening getroffen ter grootte van dit bedrag.

3 IBF

Voor het project IBF hebben wij onlangs, als jaarlijkse herziening, een nieuwe grondexploitatie laten opstellen door Kuiper&VanTilborg ("Rapport grondexploitatie herziening 2016 IBF terrein Heerenveen" ref.: GEHE04). Tevens hebben wij door Kuiper&VanTilborg een risicoanalyse voor de grondexploitatie laten opstellen ("Risicoanalyse Heerenveen IBF terrein" ref.: GEHE04).

Onderstaand wordt een samenvatting van de rapportage voor de grondexploitatie en de risicoanalyse gegeven. De rapporten zijn op verzoek beschikbaar.

<u>Rapportage grondexploitatie herziening 2016</u>

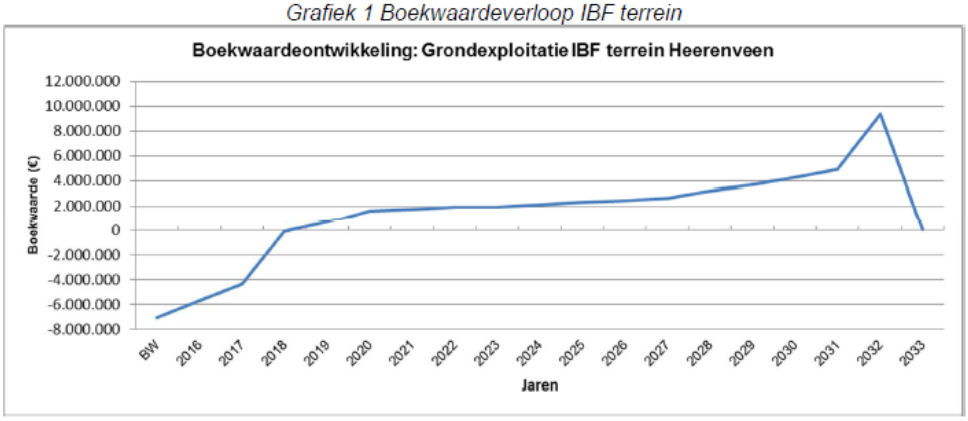
De rapportage beschrijft de technische en inhoudelijke herziening van de uitgangspunten en de nadere onderbouwing daarvan. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Parameters en looptijd
- Ruimtegebruik
- Programma
- Kosten en opbrengsten 1-1-2016
- Rekenmethodiek, gehanteerde parameters en resultaat.

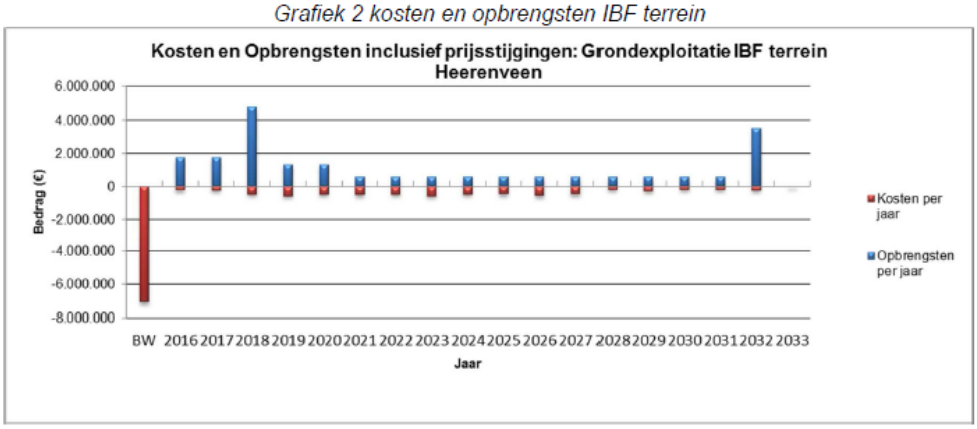
Het resultaat op contante waarde per 1-1-2016 wordt berekend op ruim € 5,22 miljoen positief.

In de loop van de jaarschijf 2018 wordt er voorzien dat er een positieve boekwaarde valt te noteren. Hiermee vervalt de financieringsbehoefte. De ontwikkeling van de boekwaarde en een overzicht van de kosten en opbrengsten staat weergegeven in de beide volgende grafieken.

Grafiek 1 Boekwaardeverloop IBF terrein



Grafiek 2 kosten en opbrengsten IBF terrein



Risicoanalyse grondexploitatie IBF

Voor de GREX is een inventarisatie van de risico's en kansen uitgevoerd. Deze 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. Daarbij een werkwijze gevolgd volgens de "Monte Carlo simulatie" waarbij 5000 scenario's worden doorgerekend waarbij met de variabelen op basis van de inventarisatie wordt gevarieerd.

De analyse resulteert in een groot aantal resultaten op contante waarde van de GREX, op basis waarvan het mogelijk is uitspraken te doen over:

- de bandbreedte van het exploitatieresultaat
- het risicoprofiel
- de impact van de afzonderlijke risico's e kansen.

Uit de analyse zijn de volgende conclusie getrokken:

Bandbreedte:
De bandbreedte van het exploitatieresultaat bevindt zich, op basis van de geïnventariseerde risico's c.q. kansen en bijbehorende uitgangspunten, met 90% waarschijnlijkheid tussen ca.€ 1,71 miljoen en ca. € 6,19 miljoen.

Risicobuffer GREX:
De benodigde risicobuffer is bij een waarschijnlijkheid van 80% becijferd op ca. € 1,39 miljoen (is ruimschoots aanwezig binnen de vigerende GREX).

Impact afzonderlijke risico's en kansen:
Het risico "grondopbrengst per m2" heeft de grootste impact op het resultaat. De grootste kans betreft "hogere afzet per jaar".

Er worden een aantal aanbevelingen gedaan in de sfeer van risicobeheersing en risicomanagement. Deze worden opgevolgd. Daarnaast zijn wij voornemens bij grote wijzigingen in de markt- of projectomstandigheden de uitgevoerde risicoanalyse en de risico-inventarisatie opnieuw te herijken.

Onderstaand is de samenvatting van de geactualiseerde grondexploitatie weergegeven:

1016	IBF								
	jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten									
10	verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-
11	exploitatie	50.000	75.000	50.000	75.000	50.000	75.000	50.000	75.000
11r	exploitatie rente	202.065	154.645	60.764	23.907-	54.422-	73.803-	79.689-	84.115-
12	bouwrijpmaken	50.000	56.000	407.336	352.336	282.336	281.336	281.336	351.336
12r	bouwrijpmaken riolering	-	-	-	-	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	-	-	-	-	-	-	-	-
14	plankosten	99.000	99.900	152.600	144.350	133.850	133.700	133.700	144.200
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	1.980	6.962	30.956	41.028	43.450	56.387	63.881	91.352
totale lasten		403.045	392.506	701.655	588.807	455.214	472.620	449.228	577.773
baten									
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
15r	bijdrage riolering	-	-	78.112	78.112	78.112	78.112	78.112	78.112
16	verkopen	1.750.000	1.750.000	4.638.000	1.250.000	1.250.000	500.000	500.000	500.000
99	prijsstijging	13.076	39.522	69.327	71.043	92.030	49.332	58.744	68.297
totale baten		1.763.076	1.789.522	4.785.439	1.399.155	1.420.142	627.444	636.856	646.409
saldo		1.360.031-	1.397.016-	4.083.784-	810.348-	964.928-	154.825-	187.628-	68.636-
boekwaarde 1-1		6.547.607	5.187.576	3.790.560	293.224-	1.103.572-	2.068.501-	2.223.325-	2.410.953-
boekwaarde 31-12		5.187.576	3.790.560	293.224-	1.103.572-	2.068.501-	2.223.325-	2.410.953-	2.479.589-

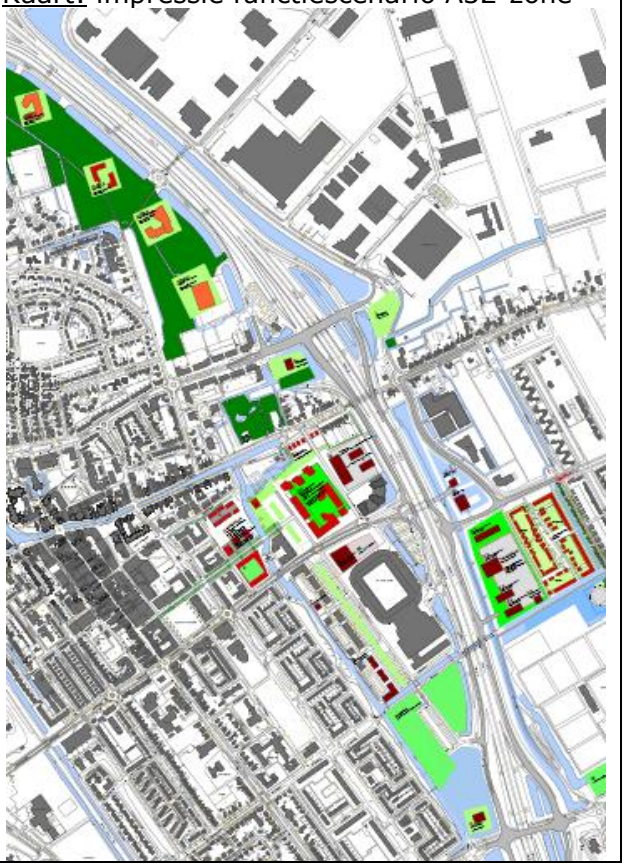
4 Stadiongebied

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. € 27 miljoen). De ervaring leert dat dergelijke investeringen tot nieuwe perspectieven kunnen leiden op de ontwikkeling van de directe omgeving.

Wij gaan er van uit dat er op middellange termijn 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: 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 compacter 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 het gebied ten zuiden van het sportstadcomplex is ingezet op het realiseren van "outdoor" sportfuncties. De besluitvorming en (externe) financiering is afgerond en Sportstad Heerenveen is inmiddels gestart met de realisatie.

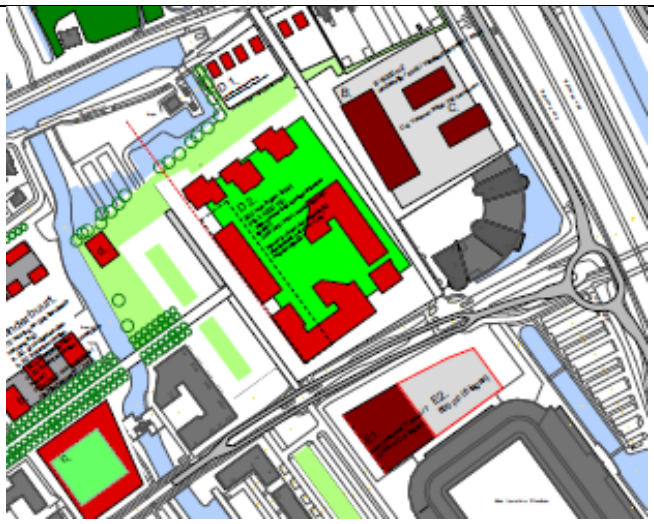
Voor de Noordplot (vlek ten noorden van het sportstadcomplex) zal een mogelijk voor de toekomst meer omvangrijk vastgoedprogramma afgewacht moeten worden.

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.

<u>Vigerende grondexploitatie Stadiongebied</u>

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 (verlengde van huidige kantorenwand) geraamd van € 961.250,- in de jaren 2021 en 2022
-opbrengsten geraamd voor de vlekken A en B (noordplot) van € 6.320.000,- in 2025.
-voor het buitensportgebied is uitgegaan van een sportprogramma zonder netto opbrengsten.

Bijgaande impressie geeft de plancapaciteit van het gebied weer en geeft een range aan functies te realiseren in de periode 2020 tot 2030.

	Capaciteit noordplot: -300 appartementen (senioren, zorg, stedelijk) -2.000 m2 bvo sportretail -2.000 m2 zorg/zorghotel/maatschappelijk Capaciteit vlek noordtribune-Atalantastraat: -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 locatie in de buurt van het centrum en haar voorzieningen naast de grondgebonden uitleglocatie 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-exploitatant 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 (vigerende en in juni2015 door de raad vastgestelde) grex is het betreffende programma uitgefaseerd en op waarde gezet. Onderstaand de samenvatting van deze exploitatie.

1002	Stadiongebied								
	jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lasten									
10	verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
11r	exploitatie rente	128.774	144.633	150.440	157.807	167.353	167.965	154.879	126.277
12	bouwrijpmaken	163.686	52.500	2.500	2.500	2.500	-	-	-
12r	bouwrijpmaken riolering	-	-	-	-	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	-	115.000	-	157.000	-	-	165.000	-
14	plankosten	400.000	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	14.854	45.118-	64.915-	25.123	41.581	222.593	37.679	-
totale lasten		707.314	267.015	88.025	342.429	211.434	390.558	357.558	126.277
baten									
11	exploitatie	36.875	18.438	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
15r	bijdrage riolering	-	-	-	-	-	-	-	-
16	verkopen	-	-	-	-	-	525.000	855.625	1.080.625
99	prijsstijging	276	416	-	-	-	44.800	86.943	127.663
totale baten		37.151	18.854	-	-	-	569.800	942.568	1.208.288
saldo		670.164	248.161	88.025	342.429	211.434	179.242-	585.011-	1.082.011-
boekwaarde 1-1		3.410.894	4.081.058	4.329.219	4.417.244	4.759.673	4.971.107	4.791.865	4.206.855
boekwaarde 31-12		4.081.058	4.329.219	4.417.244	4.759.673	4.971.107	4.791.865	4.206.855	3.124.844

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.

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.

Gelet op het feit dat een deel van het "programma" onzeker is en na 2025 is gepland hebben wij een alternatief (ook vooruitlopend op de nieuwe BBV regels) doorgerekend waarbij het niet-woningbouwprogramma (hotel, horeca, leisure en parkeergarage; gefaseerd na 2025) buiten beschouwing wordt gelaten. Tevens hebben wij DTZ Zadelhoff gevraagd een actuele taxatie te maken van de grond onder de geplande kantoren. De actuele taxatie wijkt fors af van de eerder gehanteerde grondwaarde in de grondexploitatie: de betreffende gronden worden nu gewaardeerd op € 390.000,- in plaats van de eerder in de grex (2015 en eerder) gehanteerde waarde van € 960.000,-.

De berekening van de eindwaarde van deze variant is verantwoord in onderstaande exploitatie stadiongebied.

1002	Stadiongebied								
	jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten									
10	verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
11r	exploitatie rente	99.701	105.238	109.852	113.799	109.868	105.694	97.030	85.475
12	bouwrijpmaken	2.500	52.500	2.500	2.500	-	125.400	125.400	125.400
12r	bouwrijpmaken riolering	-	-	-	-	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	10.000	10.000	-	-	85.000	382.000	-	-
14	plankosten	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	95.817	8.323	390	447	17.214	114.963	31.489	162.239
totale lasten		208.018	176.061	112.742	116.746	212.082	728.058	253.919	373.114
baten									
11	exploitatie	41.000	20.500	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
15r	bijdrage riolering	-	-	-	-	-	-	-	-
16	verkopen	-	-	-	-	525.000	568.875	793.875	375.000
99	prijsstijging	306	463	-	-	36.379	48.544	80.668	44.302
totale baten		41.306	20.963	-	-	561.379	617.419	874.543	419.302
saldo		166.712	155.098	112.742	116.746	349.297-	110.639	620.625-	46.188-
boekwaarde 1-1		2.815.386	2.982.098	3.137.196	3.249.938	3.366.684	3.017.387	3.128.025	2.507.401
boekwaarde 31-12		2.982.098	3.137.196	3.249.938	3.366.684	3.017.387	3.128.025	2.507.401	2.461.213

Met deze uitgangspunten is een voorziening ter grootte van € 1.055.000,- nodig om een sluitende exploitatie te realiseren. Gelet op het risicoprofiel en de faseringstermijn van eventuele programma's stellen wij voor de grex gewijzigd vast te stellen. De voorziening is inmiddels getroffen bij de jaarrekening 2015.

5 Heerenveen Noord Oost

Oorspronkelijk is hier woningbouw beoogd (structuurvisie Heerenveen 1994, Integrale visie Joure – Heerenveen). Later zijn er als gevolg van nieuwe demografische inzichten twijfels gerezen over de omvang van de haalbare woningbouwproductie in Heerenveen. In het kader van de vaststelling van de Nota Grondbeleid (2014) is dan ook door de raad besloten het eerder geplande woningbouwprogramma te schrappen, mede vanwege het voorkomen van concurrentie met andere locaties (o.a. Skoatterwâld)

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 waarderijp 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.

Op basis van de volgende uitgangspunten heeft de raad in juni 2015 een geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld:
-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.

<u>vestiging AZC in plangebied</u>
Eind 2015 heeft de gemeenteraad besloten langs de Weinmakker (locatie binnen het exploitatiegebied Heerenveen Noord Oost) een asielzoekerscentrum (AZC) voor 600 bewoners te vestigen op een locatie ter grootte van 3 ha. De gronden worden voor een periode van 10 jaar verhuurt aan het COA. De betreffende begrotingswijziging is door de raad inmiddels vastgesteld.

Tegelijkertijd zien we dat de risico's rond het terugverdienen van de boekwaarde relatief groot zijn omdat opbrengsten pas na 2025 zijn geraamd en derhalve (ook qua marktsituatie te zijner tijd) erg onvoorspelbaar.

Deze exploitatie wordt niet langer bestempeld als actieve grondexploitatie. Rekeninghoudend met de vernieuwing van het BBV per 1 januari 2016 is in de jaarrekening 2015 deze grondexploitatie niet langer als 'voorraad grond' bestempeld maar als investering in de materiële vaste activa gepresenteerd. Een bedrag van € 1,3 miljoen is afgewaardeerd binnen het grondbedrijf en een bedrag van € 1,4 miljoen is geactiveerd. In 2015 is de grond gewaardeerd op circa € 15 per m2. Als gevolg van de vernieuwing van het BBV zal ook deze waarde kritisch onder de loep worden genomen. Deze waarde is gebaseerd op een woningbouwexploitatie. De nieuwe regelgeving stelt naast de presentatie op de balans ook strengere regels aan de waardering waardoor de kans zeer aannemelijk is dat er nog fors op deze grondpositie moet worden afgeboekt. Gezamenlijk met de andere consequenties uit het vernieuwde BBV worden de financiële gevolgen hiervan tijdens de begroting 2017 gepresenteerd.

6 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 in 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 in 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, in 2015 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.

In verband daarmee hebben wij in 2015 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 bereking 1.2	variant 1.4	variant 1.5
eindatum	looptijd tot 2033	looptijd tot 2033	looptijd tot 2033
exploitatieduur	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

Op basis van deze analyse heeft de raad in 2015 besloten een voorziening ter grootte van € 3.144.000,- te treffen.

<u>Stand van zaken per 1-1-2016</u>

In 2015 is er wel gebouwd (grond afgenomen voor 2 starterswoningen) maar is een lagere grondopbrengst gerealiseerd dan in de exploitatie opgenomen. Dit betekent dat een voorziening ter grootte van € 48.000,- is genomen.

Zoals eerder aangegeven is er inmiddels een nieuwe realisatiestrategie opgesteld voor de woningbouw in Nieuwehorne. In onderstaande geactualiseerde grex is de getroffen voorziening verwerkt. Eventuele financiële effecten die voortvloeien uit de realisatiestrategie worden bij de eerstvolgende actualisatie meegenomen.

1017	De Fjilden Nieuwehorne								
	jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten									
10	verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
11r	exploitatie rente	36.415	36.360	35.614	33.934	32.220	30.935	29.901	30.298
12	bouwrijpmaken	56.313	47.813	-	-	47.813	47.813	-	73.500
12r	bouwrijpmaken riolering	10.000	-	-	-	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	16.000	9.750	15.000	30.000	-	33.750	35.000	57.750
14	plankosten	-	50.000	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	720	3.243	761	2.153	4.456	9.385	4.808	21.015
totale lasten		119.447	147.166	51.375	66.087	84.489	121.883	69.709	182.564
baten									
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
15r	bijdrage riolering	30.000	30.000	-	-	30.000	25.000	-	-
16	verkopen	102.806	102.806	102.806	102.806	102.806	102.806	102.806	102.806
99	prijsstijging	992	2.999	3.899	5.499	9.203	10.906	10.447	12.145
totale baten		133.799	135.806	106.705	108.306	142.009	138.712	113.253	114.952
saldo		14.351-	11.360	55.330-	42.219-	57.520-	16.829-	43.544-	67.612
boekwaarde 1-1		1.065.604	1.051.253	1.062.613	1.007.283	965.064	907.544	890.714	847.170
boekwaarde 31-12		1.051.253	1.062.613	1.007.283	965.064	907.544	890.714	847.170	914.782

7 Tjalleberd de Eide

Het bestemmingsplan voor het woongebied De Eide in Tjalleberd, 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 niet gerealiseerd). Er zijn tot op heden slechts 2 particuliere kavels verkocht.

Gelet op het hoge risicoprofiel is in 2015 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 liet in 2015 een resultaat zien van NCW € 1,2 miljoen negatief. In 2015 is bij de jaarrekening door de raad ten behoeve daarvan een voorziening getroffen.

<u>Stand van zaken 1-1-2016</u>

In 2015 zijn geen opbrengsten gerealiseerd. Om die reden is er opnieuw een voorziening getroffen in de jaarrekening 2015. Het gaat in dit geval om een voorziening ter grootte van € 228.000,-.

Voor de betreffende eindwaardeberekening, van de per 1-1-2016 geactualiseerde grondexploitatie zie onderstaande samenvatting.

1001	Tjalleberd de Eide								
	jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lasten									
10	verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-
11	exploitatie	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
11r	exploitatie rente	35.835	36.667	35.480	34.044	34.769	31.107	24.911	22.703
12	bouwrijpmaken	-	-	-	11.355	-	-	-	-
12r	bouwrijpmaken riolering	-	-	-	-	-	-	-	-
13	woonrijpmaken	104.638	20.000	-	-	109.850	-	-	-
14	plankosten	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
16	kosten verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-
99	prijsstijging	9.545	2.402	254	2.147	20.311	575	687	801
totale lasten		155.018	64.069	40.734	52.546	169.930	36.682	30.598	28.503
baten									
11	exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
15	subsidies en bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
15r	bijdrage riolering	-	-	-	-	-	91.800	-	-
16	verkopen	84.472	84.472	84.472	84.472	84.472	214.472	84.472	84.472
99	prijsstijging	631	1.908	3.203	4.519	5.853	26.135	8.584	9.979
totale baten		85.103	86.380	87.676	88.991	90.326	332.408	93.056	94.452
saldo		69.915	22.311-	46.942-	36.445-	79.605	295.725-	62.458-	65.948-
boekwaarde 1-1		1.006.960	1.076.875	1.054.564	1.007.622	971.177	1.050.782	755.057	692.599
boekwaarde 31-12		1.076.875	1.054.564	1.007.622	971.177	1.050.782	755.057	692.599	626.651

8 Haskerveen (deelneming Heerenveen/Fryske Marren)

Voor het project gebied Haskerveen voeren wij samen met onze buurgemeente een exploitatie. Er is met andere woorden sprake van een externe deelneming. Verantwoording c.a. vindt plaats via de deelneming.

Wij volstaan in deze notitie met een inhoudelijke beschrijving.

Ook voor dit plangebied hebben wij (in dit geval samen met onze buurgemeente) onlangs, als jaarlijkse herziening, een nieuwe grondexploitatie laten opstellen door Kuiper&VanTilborg ("Rapport grondexploitatie herziening 2016 Haskerveen"). Tevens hebben wij door Kuiper&VanTilborg een risicoanalyse voor de grondexploitatie laten opstellen ("Risicoanalyse De Fryske Marren en Heerenveen Haskerveen").

Zowel de rapportage voor de grondexploitatie als de risicoanalyse zijn op verzoek beschikbaar. In deze notitie wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

<u>Rapportage grondexploitatie herziening 2016</u>

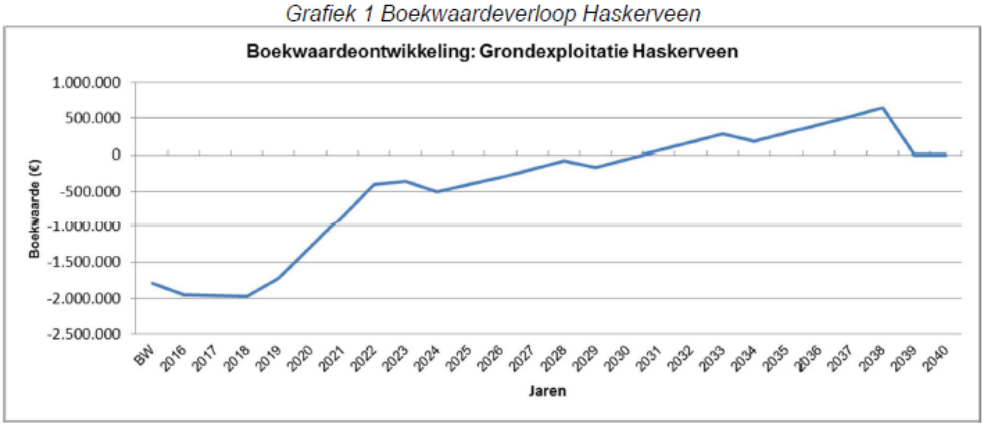
De rapportage beschrijft de technische en inhoudelijke herziening van de uitgangspunten en de nadere onderbouwing daarvan. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Parameters en looptijd
- Ruimtegebruik
- Programma
- Kosten en opbrengsten 1-1-2016
- Rekenmethodiek, gehanteerde parameters en resultaat.

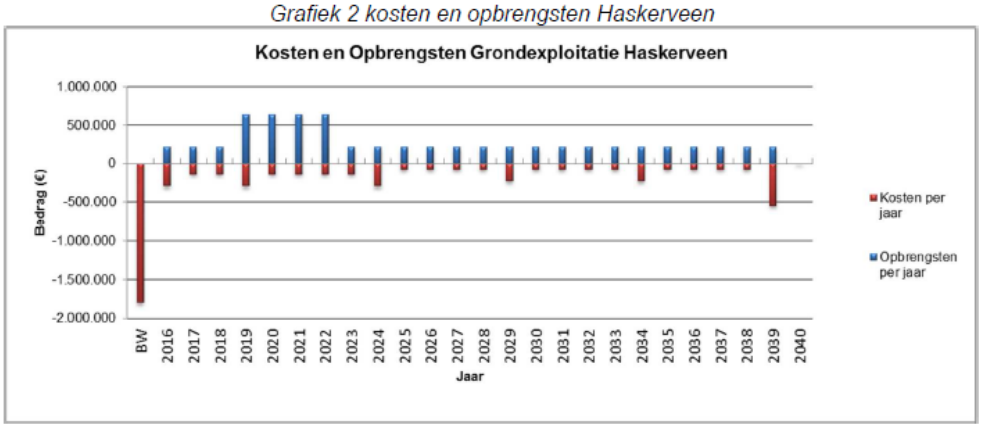
Het nominale resultaat (zonder invloed van rente en index) bedraagt per 1-1-2016 ruim € 1,42 miljoen positief**.** Het resultaat op contante waarde per 1-1-2016 wordt becijferd op € 0,00 miljoen.

In de loop van de jaarschijf 2031 wordt er voorzien dat er een positieve boekwaarde valt te noteren. Hiermee vervalt de financieringsbehoefte. De ontwikkeling van de boekwaarde en een overzicht van de kosten en opbrengsten staat weergegeven in de beide volgende grafieken.

Grafiek 1 Boekwaardeverloop Haskerveen



Grafiek 2 kosten en opbrengsten Haskerveen



Risicoanalyse grondexploitatie Haskerveen

Voor de GREX is een inventarisatie van de risico's en kansen uitgevoerd. Deze 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. Daarbij een werkwijze gevolgd volgens de "Monte Carlo simulatie" waarbij 5000 scenario's worden doorgerekend waarbij met de variabelen op basis van de inventarisatie wordt gevarieerd.

De analyse resulteert in een groot aantal resultaten op contante waarde van de GREX, op basis waarvan het mogelijk is uitspraken te doen over:

- de bandbreedte van het exploitatieresultaat
- het risicoprofiel
- de impact van de afzonderlijke risico's e kansen.

Uit de analyse zijn de volgende conclusie getrokken:

Bandbreedte:
De bandbreedte van het exploitatieresultaat bevindt zich, op basis van de geïnventariseerde risico's c.q. kansen en bijbehorende uitgangspunten, met 90% waarschijnlijkheid tussen ca. -/- € 1,22 miljoen en ca. € 0,77 miljoen.

Risicobuffer GREX:
De benodigde risicobuffer is is bij een waarschijnlijkheid van 80% becijferd op ca. € 0,71 miljoen (is ruimschoots aanwezig binnen de vigerende GREX).

Impact afzonderlijke risico's en kansen:
Het risico "grondopbrengst per m2" heeft de grootste impact op het resultaat. De grootste kans betreft "hogere afzet per jaar".

Er worden een aantal aanbevelingen gedaan in de sfeer van risicobeheersing en risicomanagement. Deze worden opgevolgd. Daarnaast zijn wij voornemens bij grote wijzigingen in de markt- of projectomstandigheden de uitgevoerde risicoanalyse en de risico-inventarisatie opnieuw te herijken.

9 *BIJLAGE*: RAPPORTAGE GRONDEXPLOITATIE SKOATTERWALD

Rapportage Grondexploitatie herziening 2016 (juni 2016)

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:

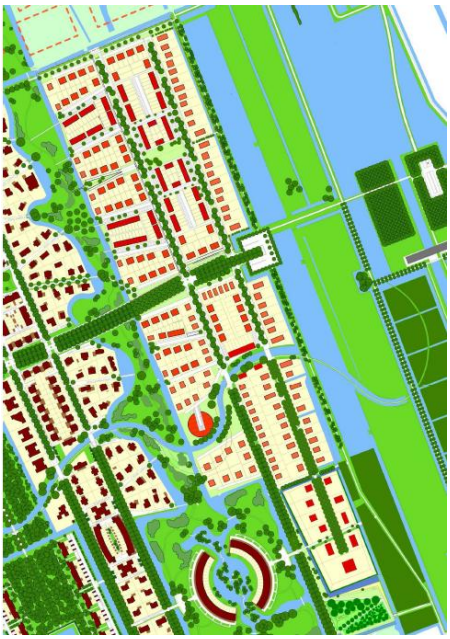
- Bestemmingsplan Skoatterwâld (vastgesteld door de gemeenteraad op 20-9-1999, goedgekeurd door GS van Fryslân op 3-4-2000, uitspraak op beroep afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 21-11-2001). Dit bestemmingsplan is herzien in 2014 (vaststelling door de gemeenteraad op 24-3-2014).
- Bestemmingsplan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

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

Het plangebied 2e en 3e 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 3e 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 3e fase ten zuiden van de middenzone:



Daarnaast hebben b&w op 16-12-2014 de Uitwerking Skoatterwâld (Middenzone – west, deel 1), vastgesteld. Hier zijn inmiddels 24 woningen gerealiseerd.

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	70700	111000	35200	216900
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	- -	38300	- -	38300
subtotaal	406800	476100	330300	1213200
totaal plan	742200	687000	402300	1831500
uitgifte woongebied	67%	68%	66%	67%

3e 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	8255	2740	11000	3815	2560	3030	3760	35160
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	27405	32105	25500	64350	12210	34750	20805	217125
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		2015			
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 1e en 2e fase zijn ca. 1280 woningen gerealiseerd. Er is nog beschikbare bouwruimte voor ca. 418 woningen.
De ontwikkeling van deze woningen is afhankelijk van de markt en de ontwikkelingen rondom de rijksweg A32. Het inpassingsplan A32 moet duidelijkheid verschaffen over de verdere invulling van de ontwikkelvlek nabij A32. De differentiatie van nog te ontwikkelen woningen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Woningdifferentiatie 1e+2e fase		2016				
cat	type woning	grondpr	aantal			
			woningen			
1	sociaal huur rijwon.	20.300	25		6%	)
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.300	10		2%	) 8%
3	soc koop rijwon.	20.300	0		0%	)
4	midden goedkoop 2^1kap	<34.510	60		14%	) 43%
5	midden duurkoop 2^1 kap	>34.510	118		28%	)
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	74		18%	)
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	7		2%	)
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	0		0%	) 19%
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	0		0%	)
10	appartementen	15.225	124		30%	
	totaal woningbouw		418		100%	

In de 3e fase komen ca. 623 woningen. Dit betekent dat na 2015 in het gehele woongebied nog ca. 583 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De woningaantallen zijn weergegeven in overzicht.

Prognose woningbouw ontwikkeling				
woonprogramma plangebied	2280			
woningen gerealiseerd t/m 2015	1280			
nog te ontwikkelen ca.		1000		
nog te realiseren 1e fase			111	
nog te realiseren 2e fase			307	
nog te ontwikkelen in 3e fase			583	
			1001	woningen

Woningdifferentiatie 3e fase
De plancapaciteit voor de 3e fase bedraagt ca. 583 woningen.
De woningdifferentiatie ziet er als volgt uit.

Woningdifferentiatie 3e fase		2016			
cat	type woning	grondpr	aantal		
			woningen		
1	sociaal huur rijwon.	20.300	61	10%	)
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.300	0	0%	) 27%
3	soc koop rijwon.	20.300	94	16%	)
4	midden goedkoop 2^1kap	<34.510	107	18%	) 33%
5	midden duurkoop 2^1 kap	>34.510	87	15%	)
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	165	28%	)
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	49	8%	)
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	9	2%	) 38%
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	1	0%	)
10	appartementen	15.225	10	2%	
	totaal woningbouw		583	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 grondverkoop gerelateerd aan (v de bouw van gemiddeld 60 woningen per jaar.

In de parallel aan de jaarrekening 2014 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 op 9 september 2014 door het College van B&W vastgestelde woningbouwprogramma 2014-2020 voor de gehele gemeente.

In 2013 is door provincie Fryslân de laatste 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 de perspectiefnota 2016 – thema actueel, is uitgebreid aandacht besteed aan de demografische ontwikkelingen in Heerenveen en de mogelijke effecten op verschillende beleidsterreinen.

Bevolking - Prognose Fryslân 2013									
							'10-'20	'20-'30	'30-'40
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	*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
Franekeradeel	20.597	20.755	20.512	20.525	20.343	19.685	-72	-182	-658
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
Schiermonnikoog	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**	**-708**	**-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									
							'10-'20	'20-'30	'30-'40
	2010	2011	2012	2020	2030	2040	*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
Franekeradeel	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
Schiermonnikoog	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 huishoudensaantallen 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. Het aantal te realiseren woningen binnen bestaand stedelijk gebied is plafondloos. In uitleggebieden 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.

Concreet voor Heerenveen betekent de woningbouwafspraak 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 617 woningen gerealiseerd, waarvan 435 als uitbreiding. In de periode 2014 tot 2020 is er ruimte om 390 woningen als uitbreiding te realiseren, waarvan 284 woningen voor Skoatterwald in het woningbouwprogramma zijn opgenomen.

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' vastgesteld door de gemeenteraad. In 2014 is een actualisatie gemaakt van het woningbouwprogramma. In 2015 is de woonvisie in zijn geheel geactualiseerd ('Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020'), opnieuw met een geactualiseerd woningbouwprogramma. Deze woonvisie wordt in maart 2016 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

De hiernavolgende tabel geeft het woningbouwprogramma 2014 t/m 2019 zoals dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe woonvisie.

Bij de woonvisie gaat het om lange termijn beleid en ligt de nadruk op de kwalitatieve aspecten. De woonvisie wordt eens in de 5 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.

		Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	na 2019								
Gebiedstype										koop				huur			
Uitbreiding										rijwoningen	2/1 kap	vrijstaand	appartement	rijwoning	appartement	wonen&zorg	onbekend
Skoatterwald	Heerenveen	284	6	39	61	59	60	59	*860*	100	80	80					24
De Fjilden	Nieuwehorne	15	0	3	3	3	3	3	*61*	5	5	5					
De Eide	Tjalleberd	10	0	2	2	2	2	2	*52*		4	6					
Incidentele woningbouw		30	5	5	5	5	5	5									30
Totaal uitbreiding		339	*11*	*49*	*71*	*69*	*70*	*69*	*973*	*105*	*89*	*91*	*0*	*0*	*0*	*0*	*54*
Inbreiding/Functiewijziging																	
Tellepark	Heerenveen	65				15	20	30		15			30				20
Zonnehoek	Heerenveen	24				24								24			
Nieuwburen	Heerenveen	60	60												60		
Fedde Schurerplein	Heerenveen	13					6	7	*7*		6	7					
Schans/Zilverlinde	Heerenveen	3			3							3					
Heidemeer	Heerenveen	3			1	1	1					3					
Gedempte Molenwijk	Heerenveen	16			7		9								16		
Molenplein	Heerenveen	0							*6*								
Parallelweg	Heerenveen	15			15											15	
Belastingkantoor	Heerenveen	59			59										39	20	
Falkena Binnen	Heerenveen	32			14	10	8			6	24	2					
Oude Veenscheiding	Heerenveen	80				40	40								80		
de Wielen	Heerenveen	7	7							7							
Hondsdraf	Heerenveen	21			21											21	
Naardermeerstraat	Heerenveen	16			8	8											16
Stobbegaesterpaad	Haskerdijken	6				2	2	2			6						
Ark&Reau	Aldeboarn	3			1	1	1					3					
West (Prikwei)	Aldeboarn	8		2	2	2	2			8							
Swettebuorren	Aldeboarn	0															
Meerzicht	Oranjewoud	6			2	2	2					6					
Koningin Wilhelminaweg	Oranjewoud	2				2				2							
schoollocaties	Jubbega	8		2	2	2	1	1	*8*		4	4					
Rabobank locatie	Akkrum	5						5					5				
Oude gasfabriek	Akkrum	3			2	1											3
oude zuivelfabriek	Bontebok	9				5	4			5	4						
Brandenburg	Oudeschoot	6		2	1	1	1	1	*?*	6							
Totaal Inbreiding/functiewijziging		470	*67*	*6*	*138*	*116*	*97*	*46*	*21*	*49*	*44*	*28*	*35*	*24*	*195*	*56*	*39*
Wijkvernieuwing																	
Bloemenbuurt	Heerenveen	14	8	6							14						
Kop van Midden (sloop)	Heerenveen	-63			-63									-63			
Kop van Midden(incl. dekemalaan)	Heerenveen	60			30	30								60			
Wederik (sloop)	Heerenveen				-48										-48		
Wederik	Heerenveen	36			36									36			
Sinnebuorren (sloop)	Akkrum	-117		-31	-14	-11	-17	-44						-117			
Sinnebuorren	Akkrum	80		9	33	10	9	19	*22*	9	12	3		56			
Molenlaan	Mildam	14	8	2	4						6			8			
Totaal Wijkvernieuwing		-24	*16*	*-14*	*-22*	*29*	*-8*	*-25*	*22*	*9*	*32*	*3*	*0*	*-20*	*-48*	*0*	*0*
Incidentele woningbouw binnenstedelijk																	
Heerenveen		20	3	4	3	4	3	3									20
Akkrum		20	3	4	3	4	3	3									20
Dorpen		20	3	4	3	4	3	3									20
Totaal incidenteel binnenstedelijk		60	*9*	*12*	*9*	*12*	*9*	*9*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*60*
Totaal		845	103	53	196	226	168	99	1016	163	165	122	35	4	147	56	153

* De aantallen woningen bij 'Binnenstedelijk' (Inbreiding + Wijkvernieuwing) zijn onderling uitwisselbaar

** Bij incidentele woningbouw is uitgegaan van de aanname 2/3 binnenstedelijk en 1/3 buitenstedelijk

*** *ramingen woningbouw na 2019 alleen bij reeds bekende locaties*

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 op gemeenteniveau. Wij verwachten in maart/april 2016 een nieuwe provinciale prognoses (met als basisjaar 2015). Te verwachten is, dat de prognoses voor deze gemeente lager zullen uitvallen dan die van 2 jaar geleden. Dit in verband met het lage migratiesaldo voor deze gemeente in de periode die als basis wordt gebruikt voor de prognoses. In de begroting 2017 worden in het thema Actueel nieuwe cijfers genoemd.

Het is nu nog onzeker in welke mate de nieuwe inzichten, zoals de mate van krimp in onze regio en gemeente 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. Daarbij dient bijvoorbeeld rekening te worden gehouden met het relatief grote aantal ouderen in de bevolking (de naoorlogse geboortegolf) dat in de komende circa 15-20 jaar een gezinswoning zal achterlaten. Een spagaat die overal wordt gevoeld en gesignaleerd en die betekent dat we bij nieuwbouwplannen steeds een zorgvuldige afweging moeten maken tussen korte termijn vraag en middellange en lange termijn verwachtingen.

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 navolgende tabel is het totaaloverzicht opgenomen van de verschillende kosten soorten. Het totale nominale investeringsbedrag per prijspeil 01-01-2016 wordt, excl BTW,becijferd op ca.46,5 mln. Vervolgens wordt een nadere toelichting gegeven op de belangrijkste kosten.

Kosten					
boekwaarde -1-1-2016			25,61	mln
verwerving/planschade		0,3		
planstructuur wijkwegen/groen		0,8		
bouw & woonrijpmaken		18,2		
directe/indirecte exploitatiekosten		1,0		
onderhoud groenstructuur 2/3e fase		0,6		
			20,9	
			46,5	mln

Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit investeringen en grondopbrengsten is bepaald op 31 december 2015.
Deze bedraagt uiteindelijk totaal ca. 25,61 mln na te treffen voorziening 2015 van € 81.000. Bij opsplitsing in fasen ontstaat voor de 3^{e} fase een boekwaarde ca. 18,3 mln.

Boekwaarde		
1e en 2e fase	7,40	mln
3e fase	18,29	
3e fase voorziening 2015	-0,08	
	25,61	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 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. In de tweede fase vinden vooral nog werkzaamheden in het kader van het woonrijpmaken plaats. Voor de derde fase is in 2015 een deel bouwrijp gemaakt. In 2016 zal opnieuw een volgende fase bouwrijp worden gemaakt om tijdig bouwterreinen gereed te hebben.

Bouw & woonrijpmaken		
bouwrijpmaken 1e & 2e fase	6,9	mln
bouwrijpmaken 3e fase	11,3	
	18,2	mln

Inrichtingskosten 3e fase

In 2015 is het gewenste inrichtingsniveau voor de openbare ruimte in de 3e fase van Skoatterwâld vastgesteld. Op basis hiervan is een nieuwe raming voor het woonrijpmaken van de 3e fase opgesteld. Deze is inmiddels onderdeel van de exploitatie 3e fase Skoatterwâld.

De gemeenteraad heeft in september 2015 een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 2.953.000 ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van vlek 3 in de 3e fase van Skoatterwâld. Met ingang van 2017 wordt de onderhoudsbegroting opgehoogd.

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 ca.1 mln 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

In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven voor woningbouw met een bandbreedte voor de kavelprijzen.
Het prijsniveau 2015 is geïndexeerd met 1,5% naar 2016. Incidenteel zijn voor enkele woningtypen de rekenprijzen in de grondexploitaties bijgesteld om aansluiting met de huidige woningmarkt te krijgen.

tabel grondprijzen 2016						
	kavelprijs	kavel - m2	grondprijs/m2		kavelprijs excl btw	
woning type	vast	indicatie	indicatie		bandbreedte	
prijspeil 1-1-2016			min	max	min	max
stedelijk						
sociaalhuur rijwon.<700	**20.300**	175	116		nvt	nvt
geliberaliseerde huur rijwon. >700	**20.300**	175	116		nvt	nvt
sociaalkoop rijwon. < 185.000 von	**20.300**	175	116		nvt	nvt
koop rijwon >185.000	**24.360**	200	122	137	nvt	nvt
goedkoop 2^1 kap <34510		225	123	153	27.610	34.510
duurkoop 2^1 kap >34510		280	123	148	34.510	41.410
part.koop vrije kavels <100.000		500	147	177	73.500	88.500
part.koop duur vrije kavels >100.000		600	147	177	88.500	106.200
part.koop duur vrije kavels >100.000		720	147	177	106.200	127.440
part.koop duur vrije kavels wijkrand		720	147	228	126.216	164.160
sociaal huur app	**15.225**					

De bandbreedte van de prijzen wordt bepaald door het woningtype, kavelgrootte en ligging van de bouwkavel.
De huidige gerealiseerde verkopen in de projecten Heijmans en Bemog/Le Clercq komen overeen met de geraamde grondprijzen in de grondexploitatie, waaruit blijkt dat de grondprijzen aansluiten bij de huidige markt.

Woningprogramma

In het totale plangebied zullen (op basis van grondverkoop voor 60 woningen pj) tot 2032 nog ca 1000 woningen gerealiseerd worden. De differentiatie is in de tabel weergegeven.

Nog te realiseren woningprogramma 1e +2e +3e			2016			
cat	type woning	grondpr	aantal			
			woningen			
1	sociaal huur rijwon.	20.300	86		9%	)
2	geliberaliseerde huur rijwon.	20.300	10		1%	) 19%
3	soc koop rijwon.	20.300	94		9%	)
4	midden goedkoop 2^1kap	<34.510	167		17%	) 37%
5	midden duurkoop 2^1 kap	>34.510	205		20%	)
6	part. Koop vrije kavels	<100.000	239		24%	)
7	part.koop duur vrije kavels	>100.000	56		6%	)
8	part.koop duur vrije kavels	>250.000	9		1%	) 30%
9	part.koop excelent vrije kavels	>500.000	1		0%	)
10	appartementen	15.225	134		13%	
	totaal woningbouw		1001		100%	

Het aandeel woningen in het segment sociaal huur/koop bedraagt 19%.

Voor het segment 2^1 kapwoningen is dit een percentage van 37%.
In plangebied wordt gerekend dat er nog 305 vrije kavels (30%) 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. 13%. Een belangrijk deel van de appartementen (ca.100) is gepland aan de Cissy van Marnixveldlaan in de 1e fase van Skoatterwald.

Verwachte grondopbrengsten

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

Verwachte grondopbrengsten					
woningbouw en overige bestemmingen					
1e fase			0,4	mln	
2e fase			14,8		
3e fase			33,7		
				48,9	mln

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

Bijdragen aan de grondexploitatie

Bijdragen							
correctie verrekening riolering					2,1	mln	
bijdrage inkomstenderving Parallelweg langs A32					1,4		
						3,5	mln

Gelijktijdig met de besluitvorming over de noodzakelijke afwaardering van grondexploitaties 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 riolering werken blijven wel aanwezig in de exploitatiebegroting van het bouwrijp maken. Door een bijdrage van de Algemene Dienst worden de investeringen voor rioleringwerken budgetneutraal gemaakt in de grondexploitatie. Momenteel bedraagt de raming aan rioleringswerken ca. 2,1 mln.

Door de aanleg van parallelstructuur langs A32 gaat een deel van het woningprogramma verloren. Dit gederfde opbrengsten van 1,4 mln wordt gefinancierd uit de middelen die beschikbaar komen voor aanleg van de parallelstructuur.

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 laag te houden. Dit betekent dat grote investeringen voor bijvoorbeeld bruggen zolang mogelijk worden uitgesteld met tijdelijke maatregelen.
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 01-01-2016 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 2016. 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 2016
- 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 opbrengstijging 0,5% lager ligt op 1,5% (voorzichtigheid beginsel).
- Indexering opbrengsten

In de exploitatieberekening is over de exploitatieperiode gerekend met 1,5% opbrengststijging. Het hanteren van een index van 1,5% is een voorzichtige aanname omdat deze 0,5 lager ligt dan de kostenstijging.

- 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 2016
- Einddatum 31 december 2032
- Exploitatieperiode 17 jaar

Resultaat

Het totaal overzicht van de grondexploitatie met kosten en opbrengsten en het verwachte resultaat is in de onderstaande tabel weergegeven.

Recapitulatie					
boekwaarde 1-1-2016			25,7		
voorziening 2015			-0,08		
				25,6	mln
kosten			20,9		
grondopbrengsten			-48,9		
bijdragen			-3,5		
				-31,5	mln
kostenstijging 2016-2032			3,8		
opbrengstenstijging			-7,5		
				-3,7	
renteverlies 2016-2032				9,6	
exploitatieresultaat op contante waarde 1-1-2016				0,0	mln

Per fase ziet het eindresultaat als volgt uit:

Resultaat op contante waarde per 1-1-2016 (1x1000 euro)			
1e & 2e fase		-230	overschot
3e fase		311	tekort
nadelig resultaat		81	
3e fase te treffen voorziening 2015		-81	
eindresultaat		0	