

Top memo grondexploitaties

Jaarrekening 2021

Inhoudsopgave

Belangrijke ontwikkelingen in 2021	3
Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2021.....	4
1.1 Projectrente 1,88 %	4
1.2 Disconteringsrente 2,00 %	4
1.3 Kostenstijging: 4,00% voor 2021, daarna afbouwen naar 2,00%	5
1.4 Opbrengststijging: 2,0%, 1,0% en 1,5 %.....	6
1.5 Prijs.....	9
Onderdeel 2 Planning.....	14
2.1 Woningbouwprogramma.....	14
2.2 Programma bedrijventerreinen.....	18
Onderdeel 3 Exploitatieopzetten	21
3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten	21
3.2. Resultaatsneming en voorzieningenvorming	23
3.3. Monte Carlo analyse	24
Ondertekening	28

Belangrijke ontwikkelingen in 2021

Woningbouw

Binnen exploitatiegebied Skoatterwâld wordt het grootste deel van de nieuwbouw afgezet. De grondafname in Skoatterwâld loopt op schema en ook de verwachtingen voor dit jaar zijn positief. Er zijn 20 kavels in optie genomen en medio februari al 25 kavels verkocht. Op dit moment is de vraag groter dan het aanbod. De druk om versneld nieuwe kavels op de markt te brengen is al langere tijd aanwezig.

In het afgelopen jaar is met name gewerkt aan het bouw- en woonrijp maken van het Zuidoostelijke deel van fase 3. Hetzelfde geldt voor vlek 5 en vlek 7 van fase 1-2. Reden hiervoor is het versnellen van de woningbouw op Skoatterwâld.

Tot slot kunnen naast de particuliere kavels ook de projecten, rekenen op brede interesse vanuit de markt. Een voorbeeld hiervan is de Treffe, waarvan fase 1 in 2021 is geleverd en fase 2 juridisch geleverd wordt medio 2022.

In de dorpen is de afgelopen jaren veel energie gestoken in het aanpassen van het aanbod op de vraag. Dit heeft destijds voor de exploitaties Nieuwehorne, Jubbega en de Eide geleid tot aanpassingen. In Nieuwehorne zijn als gevolg hiervan de 9 particuliere kavels in optie genomen. Ook de projectmatige kavels worden naar verwachting in 2022 afgezet. In Jubbega is aansluiting gevonden met de markt door de appartementen in de vrije sector te vervangen door sociale appartementen.

Vooralsnog heeft de corona-crisis nog geen zichtbare effecten gehad op de vraag voor woningbouwkavels in de gemeente. De omstandigheden zijn op dit moment bijzonder gunstig. Dat wil niet zeggen dat op de (midden)lange termijn toch effecten merkbaar worden. De komende tijd zal uitwijzen op welke wijze de crisis invloed heeft op het grondbedrijf en wat dit betekent voor de exploitaties. In algemene zin geldt voor Skoatterwâld, maar ook voor de andere exploitatiegebieden, dat er voldoende beheersmaatregelen zijn getroffen om eventuele tegenvallers op te vangen.

Bedrijventerreinen

Door de brede interesse vanuit de markt is in 2021 meer uitgegeven dan vooraf gepland. Voornamelijk op bedrijventerrein IBF is de vraag (en afzet van kavels) hoog. Dit komt met name doordat andere bedrijventerreinen in de gemeente nagenoeg uitverkocht zijn. Om te kunnen blijven voldoen aan de vraag voor bedrijventerreinen, is in 2021 de grondexploitatie KNO vastgesteld. Hier wordt van 2024 tot en met 2028 de afzet van 10 ha bedrijventerrein verwacht. Heerenveen is voor veel bedrijven een gewenste locatie, vanwege de centrale ligging in Noord-Nederland met goede verbindingen (A6, A7 en A32).

Met betrekking tot de reserveringen zijn we in 2021 met een betaald reserveringssysteem gestart, waardoor beter inzicht ontstaat in de concreetheid van reserveringen. Hiermee voorkomen we dat we onnodig lang gronden reserveren en andere marktpartijen niet kunnen bedienen.

Gelet op de brede interesse vanuit de markt en de concreetheid van de reserveringen voor dit jaar, kijken wij ondanks het onzekere economische getij, positief naar de bedrijventerreinenmarkt in Heerenveen. De vooruitzichten zijn positief. Voor 2022 is het gros van de geprognoseerde hoeveelheid al gecontracteerd.

Onderdeel 1 Parameters grondexploitaties 2021

Om parameters voor de grondexploitaties te bepalen, is een parameteradvies gevraagd aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (verder: Metafoor). Het parameteradvies van Metafoor is in de bijlage ingevoegd. De parameters uit dit advies zijn in de herziene grondexploitaties gehanteerd.

1.1 Projectrente 1,88 %

Over de boekwaarde (zowel positief als negatief) wordt vanuit concern 1,88% rente vergoed danwel in rekening gebracht, op basis van de volgende berekening (volledige berekening als bijlage toegevoegd):

Tabel 1.1: Berekening rente grondexploitaties

Berekening rente grondexploitaties			
Langlopende geldleningen 1-1	119.174.703		
Kasgeldleningen 1-1	0		
Totaal leningen	119.174.703		
Betaalde rente 2021	2.837.132		2,38%
Eigen vermogen	42.588.000		0,50%
Vreemd Vermogen	159.987.000		1,88%
Totaal vermogen	202.575.000		2,38%

Het percentage van 1,88% wordt toegepast voor de rest van de looptijd van de projecten.

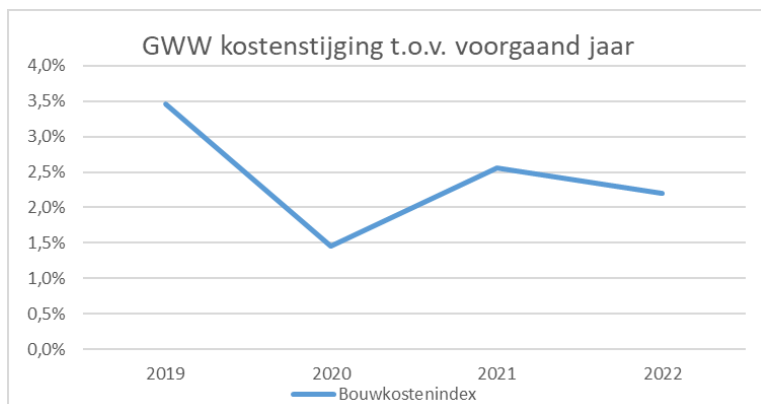
1.2 Disconteringsrente 2,00 %

Voor de disconteringsrente wordt conform BBV-voorschriften 2,00% gehanteerd. Dit betreft het meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone.

1.3 Kostenstijging: 4,00% voor 2021, daarna afbouwen naar 2,00 %.

GWW

In 2021 zijn de bouw- en GWW-kosten met meer dan 2% gestegen. De aanbestedingsindex is fors gestegen in dit jaar: ca 5% (GWW-index Bouwkostenkompas). Op landelijk niveau is 2021 een moeilijk jaar geweest voor de GWW-sector. Enerzijds door de aanhoudende PFAS- en stikstofproblematiek, anderzijds door de coronacrisis. Ook is er sprake van een tekort aan materiaal binnen de sector. Ook zetten bouwbedrijven in de GWW-sector hun diensten/producten tegen een steeds hogere prijs op de markt. In het Noorden geldt dit ook, maar in mindere mate, omdat het aantal grootschalige GWW-projecten beperkter is dan in de rest van Nederland. Hoe de toekomst van de GWW-sector er uit zal zien is nog onzeker. Wel lijkt duidelijk dat de prijsstijgingen ook in 2022 nog aan zullen houden. Dit komt, naast de materiaalkosten, door de stijgende energie- en personeelskosten (Metafoor, 2021). Het vullen van de orderportefeuille voor de GWW-sector is mede ook afhankelijk van het (reguliere) onderhoud in de openbare ruimte. Door de financiële positie van veel gemeenten, wordt dit onderhoud uitgesteld. Op basis van de GWW-index van het Bouwkostenkompas en het parameteradvies van Metafoor verwachten wij voor 2022 een stijging van 4,0%. Deze wordt in de jaren daarna afgebouwd naar het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%). Dit sluit tevens aan op de Outlook grondexploitaties 2022 van Metafoor.



Figuur 1: Ontwikkeling bouwkostenindex GWW van 2019 - 2022 (bron: Bouwkostenkompas, 2022; bewerkt)

Bouwkostenindex (2022) komt tot een procentuele stijging van de bouwkosten over 2021, namelijk van 2,41%. Dit percentage is gehanteerd om de kosten in de grondexploitaties te indexeren (van prijspeil 1-1-2021 naar prijspeil 1-1-2022). De stijging van de bouwkostenindex komt voort uit de eerdergenoemde stijging van kosten voor materiaal, brandstof e.d. wat bouwkosten omhoog heeft gedreven (Metafoor, 2021). Er is voor gekozen om niet te indexeren met de stijging van de aanbestedingsindex. De reden hiervoor is dat het beeld van bouwbedrijven in de GWW-sector die steeds meer vragen voor hun diensten/producten in Heerenveen niet zichtbaar is. Dit komt doordat er in mindere mate sprake is van een capaciteitsprobleem bij bouwbedrijven in het noorden. De stijging van de aanbestedingsindex is voor de grondexploitaties van Heerenveen dan ook minder aan de orde.

Voor elke grondexploitatie is een verschillenanalyse uitgevoerd tussen de grondexploitatie per 1-1-2020 en 1-1-2021 (zie bijlage). Voor kosten- en opbrengsten componenten met een stijging groter dan € 25.000,-- is een toelichting bijgevoegd.

Plankosten

De plankosten bestaan voor een gemeente uit de kosten voor producten en de personele inzet. Het gaat hierbij om de inzet van zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) personeel. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. Afgelopen jaren was sprake van een krappe arbeidsmarkt, met name door een grote vraag naar (woningbouw)projecten en een sterke economische groei. In november 2021 is een principeakkoord bereikt met betrekking tot de gemeentelijke CAO. Hierin staat opgenomen dat een salarisverhoging van 3,9% plaatsvindt (Metafoor, 2021; VNG, 2021). Daarnaast zullen marktpartijen hun tarieven vanwege het tekort aan personeel mogelijk verhogen waardoor extern personeel duurder wordt (Metafoor, 2021).

Per saldo verwachten wij dat de plankosten in 2022 stijgen forser stijgen dan aanvankelijk verwacht. Er wordt aangesloten bij de 4,0% kostenstijging zoals geadviseerd door Metafoor. Dit percentage wordt door de jaren afgebouwd naar het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%).

1.4 Opbrengststijging: 2,0%, 1,0% en 1,5% in 2022

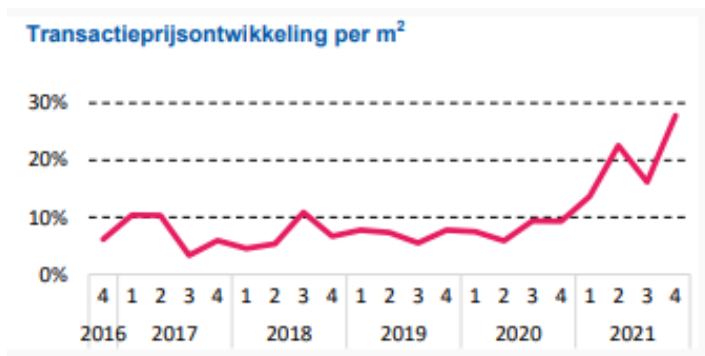
Woningbouwlocaties

In de Outlook Grondexploitaties 2021 is een driedeling in woningbouwlocaties gemaakt, te weten top, middel en matig. Onder topsegment wordt de Randstad verstaan. In het matige segment bevinden zich de randen van Nederland, waarmee het middensegment een groot deel van Nederland bestrijkt. Verschillen binnen het middensegment kunnen aanzienlijk zijn, waardoor wij Heerenveen scharen aan de onderkant van het middensegment, dan wel aan de bovenkant van het matig segment. Als we verder inzoomen binnen de gemeente Heerenveen dan hanteren wij in de volgende toedeling:

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

Kern Heerenveen

In de afgelopen jaren kenden de woningprijzen een aanhoudende stijging (Metafoor, 2021), zie ook figuur 2 (NVM, 2022). De stijging van de woningprijzen raakt alle delen van het land (CBS, 2022. Zie bijlage), zo ook de gemeente Heerenveen. De stijging van de woningprijzen heeft als gevolg een stijging van de grondprijzen. De bouwkosten van woningen stijgen ook, maar in mindere mate dan de stijging van de VON-prijzen. Hierdoor stijgt de residuele grondwaarde van woningen in de gemeente Heerenveen.



Figuur 2: Prijsontwikkeling per m² woningmarkt gebied Friesland Zuid (bron: NVM, 2021)

Voor 2022 gaan we uit van een opbrengststijging van 2,0%, vanwege de voorzienbaarheid en huidige tendens in de markt. Uit tabel 1.2 blijkt dat dit een verhoging van 0,5% is ten opzichte van vorig jaar. In 2021 zijn de gevolgen voor de woningmarkt van de pandemie beperkt gebleven. Vanwege het grote woningtekort dat momenteel landelijk aanwezig is en het stijgende aantal mensen dat op afstand werkt, wordt ook in de jaren daarna bij deze 2,0% aangesloten. Dit sluit aan bij het parameteradvies van Metafoor. De komende jaren moeten uitwijzen wat de (midden)lange effecten van covid-19 op de economie zijn. Deze lijken voor gemeente Heerenveen vooralsnog beperkt te zijn.

Dorpen

Voor de dorpen wordt, in tegenstelling tot vorig jaar, wel rekening gehouden met een opbrengstenstijging. De verkoop in de dorpen is de afgelopen jaren moeizaam geweest. Er is veel energie gestoken in marktconsultatie, overleggen met de omgeving en marktpartijen, om aanbod beter op de vraag aan te laten sluiten. Vanwege het huidige woningtekort, nieuwe inzichten in de markt en het beperkte effect dat de pandemie tot nu toe heeft gehad, is er voor gekozen een beperkte grondprijzenstijging van 1,0% op te nemen. Volgens Metafoor (2021) stijgen woningbouwopbrengsten zelfs (beperkt) op de basis woningbouwlocaties met minimaal 1% in 2022. Dit strookt dan ook met het parameteradvies van Metafoor, waarin 1,0% wordt geadviseerd. Daarnaast valt dit percentage binnen de bandbreedte voor 'basis woningmarktgebieden' uit de Outlook van Metafoor. Op de lange termijn wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB: 2,0%.

Bedrijventerreinen

Heerenveen kent diverse bedrijventerreinen, waaronder IBF, Spikeboor en Haskerveen. In de afgelopen jaren is een aanzienlijke hoeveelheid hectare uitgegeven, veelal meer dan geprognostiseerd. Voor 2021 geldt dat de werkelijke uitgifte ruim boven de geprognostiseerde uitgifte ligt. In 2020 waren een aantal bedrijven onzeker over de economische situatie in relatie tot de corona-crisis. Hierdoor waren bedrijven geneigd om reserveringen te verlengen, maar nog niet om te zetten in een aankoop. Een aantal bedrijven werden in 2020 geconfronteerd met relatief langdurige procedures (vanwege milieu wet- en regelgeving), waardoor afname uitgesteld is naar 2021. Daarnaast is er binnen de gemeente sprake van een toegenomen vraag in de afgelopen jaren.

Volgens Metafoor is de vraag naar bedrijfskavels in 2021 inderdaad gestegen, terwijl het aanbod opdroogt (Metafoor, 2021). Mocht de vraag blijven stijgen en het aanbod blijven slinken, dan kan dit gevolgen

hebben voor de vastgoedwaarde en uiteindelijk de grondwaarde van bedrijfskavels. Om in de gemeente Heerenveen in voldoende aanbod te blijven voorzien, is in 2021 de grondexploitatie voor bedrijventerrein KNO vastgesteld. Op de langere termijn wordt gekeken naar het toevoegen van een tweede fase aan de grondexploitatie KNO. Voor wat betreft de opbrengstenstijging voor bedrijventerreinen wordt aangesloten bij het advies van Metafoor: 1,5%. Dit is een half procent hoger dan het afgelopen jaar. Dit is het gevolg van stijgende opbrengsten en schaars wordende bedrijfskavels. Op lange termijn wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van 2%. Deze indexatie wordt eveneens doorgevoerd in ons nieuwe reserveringssysteem. Het werkt als prikkel om spoedig af te nemen.

Voor de volledigheid zijn in onderstaande tabel de parameters van dit jaar en de gehanteerde parameters van het afgelopen jaar gepresenteerd.

Tabel 1.2: Gehanteerde parameters 2022 t.o.v. 2021.

Post	Parameters 1-1-2021	Parameters 1-1-2022		
	2022 e.v.	2022 '23-'24	2025 e.v.	
Opbrengsten				
Woningbouw Heerenveen	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw overige kernen	0,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Kantoren	1,5%	0,0%	0,0%	2,0%
Bedrijven	1,0%	1,5%	1,5%	2,0%
Kosten				
GWV-kosten	2,0%	4,0%	3,0%	2,0%
Plankosten/VTU	2,0%	4,0%	3,0%	2,0%

Als we kijken naar de ontwikkeling van de gerealiseerde grondprijzen in Heerenveen van de afgelopen jaren (tabel 1.3) dan is zichtbaar dat het gemiddelde, het gewogen gemiddelde (met en zonder extremen) een stijgende trend laten zien. Het gewogen gemiddelde (met en zonder extremen) voor 2021 ligt net onder het niveau van 2020. De verklaring hiervoor is dat er in 2021 relatief meer kavels zijn afgezet op bedrijventerrein GR A7 Haskerveen (gezamenlijke grondexploitatie met gemeente De Fryske Marren). De verkoopprijs per m² ligt hier lager dan op bijvoorbeeld bedrijventerrein IBF. Zonder GR A7 Haskerveen ligt het gewogen gemiddelde op € 57,- per m² (zie Tabel 1.9). Interpretatie van tabel 1.3 moet met de nodige voorzichtigheid gebeuren omdat de scope beperkt is en de minimum en maximum laten zien dat de bandbreedte groot is. De prijs is naast kavelgrootte ook afhankelijk van factoren als ligging, ontsluiting, lengte-breedte verhouding etc. In het kader van de ontwikkeling van Klaverblad Noordoost is in 2021 een nieuw grondprijzenadvies opgevraagd voor de bedrijventerreinenlocaties (zie 1.5 Prijs).

Tabel 1.3: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen per m2 van 2018 t/m 2021

	2018	2019	2020	2021
Gemiddelde	€ 52	€ 53	€ 56	€ 60
Gewogen gemiddelde	€ 42	€ 49	€ 57	€ 54
Gewogen gemiddelde (minus extremen)	€ 45	€ 50	€ 57	€ 55
Mediaan	€ 55	€ 60	€ 60	€ 60
Minimum	€ 20	€ 10	€ 45	€ 42
Maximum	€ 75	€ 65	€ 65	€ 100

1.5 Prijs

Woningbouw

Vanwege aanhoudende krapte op de woningmarkt zijn de prijzen van woningen aanzienlijk gestegen in 2021 (CBS, 2021). De transactieprijis per m² is gestegen van gemiddeld € 2.271 (Q4 -2020) naar € 2.883 (Q4-2021) voor de regio Friesland Zuidoost (NVM, 2022). Dit is een stijging van liefst 25,3% per m² woonoppervlak. VON-prijzen zijn in het algemeen gestegen met 22,3% in regio Friesland Zuidoost. Waar de prijsstijging voor de grondgebonden woningen zich tussen de 22,0% en 24,5% per m² bevinden, is de stijging voor appartementen 46,7% per m².

Aan de andere kant heeft ook een stijging van de bouwkosten plaatsgevonden. Net als binnen de GWW-sector is er sprake van materiaaltekort en hebben leveranciers te maken met stijgende brandstofprijzen. Dit vertaalt zich naar een stijging van de bouwkosten. Bouwkostenkompas (2022) geeft aan dat de stijging van de woningbouw bouwkostenindex in 2021 2,18% is geweest. De stijging van de aanbestedingsindex van woningbouw bouwkosten is nog forser gestegen: 4,98% (Bouwkostenkompas, 2022).

Op basis van bovenstaande cijfers is het de verwachting dat de gerealiseerde grondprijzen hoger liggen dan voorgaande jaren:

Tabel 1.4: Gemiddelde gerealiseerde grondprijzen per m2 in 2018, 2019, 2020 en 2021

	2018	2019	2020	2021
Skoatterwald	€ 161	€ 191	€ 174	€ 177
Alle exploitaties	€ 148	€ 177	€ 169	€ 177

In 2021 lagen de grondopbrengsten per m² iets hoger dan in 2020 voor Skoatterwald. Op de overige woningbouwcomplexen hebben geen verkopen plaatsgevonden in 2021. Deze prijsstijging heeft plaatsgevonden ondanks het feit dat ca. 69% van de opbrengsten in 2021 uit projectmatige woningbouwontwikkelingen voortkomt. Hier werden minder hoge opbrengsten gerealiseerd door afspraken met ontwikkelaars (grondquotes, overeenkomsten e.d.). Voor Skoatterwald geldt dat voor de geschakelde woningen in vlek 3/4 fase 1/2 en de appartementen in vlek 4-6 fase 3 overeenkomsten zijn gesloten in een eerder stadium. Aangezien deze overeenkomsten zijn gesloten voorafgaand aan de prijsstijgingen voor woningen in 2021, zijn de m²-prijzen voor deze kavels relatief laag.

Daarnaast is een goede vergelijking met de woningen in vlek 3-4 van fase 1-2 niet mogelijk, aangezien deze prijs gedrukt wordt doordat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het gebied (bouw- en woonrijpmaken). De kosten die ontwikkelaar hiervoor maakt zijn verrekend met de te betalen prijs voor de kavels.

Als sec de vrije kaververkoop wordt bekeken (fase 3, vlek 4-6: Landgoed, Zuid en De Lanen), dan is een m²-prijs van ruim € 216,- behaald. In 2020 was de m²-prijs nog € 202 per m² voor particuliere kavels. Dit komt neer op een prijsstijging van ca. 7%. In 2020 en 2021 zijn taxaties uitgevoerd voor Skoatterwald. Ook de resultaten van deze taxaties duiden op een stijgende lijn in de grondprijzen (zie bijlage).

Tabel 1.5: Gerealiseerde grondprijzen in 2021

	Aantal	m2	koopsom	m2	koopsom	€ / per m2
1000 Tjalleberd de Eide						
1017 Nieuwehorne Fjilden						
1025 Schoollocatie Jubbega						
1040 Skoatterwald fase 1/2				11243	€ 1.665.000	€ 148
1040-3 Vlek 3/4***	36	11.243	€ 1.665.000			
1041 Skoatterwald fase 3				16769	€ 3.302.332	€ 197
1041-4 vlek 4-6	28	16.769	€ 3.302.332			
Totaal				28.012	€ 4.967.332	€ 177

*** ontwikkeling openbare ruimte (bouwrijp- en woonrijpmaken gebied) ligt bij ontwikkelaar. 1-op-1 vergelijk niet realistisch.

In tabel 1.6 is een overzicht gegeven van de begrote en gerealiseerde grondprijzen voor 2021. Over het algemeen zijn de gerealiseerde prijzen ca. 3% hoger dan de begrote prijzen. Op basis van tabel 1.6 concluderen we dat de exploitaties behoudend, maar reëel zijn geraamd.

Tabel 1.6: Gerealiseerde en begrote grondprijzen in 2020

	m2	Totaal		€ per m2 gereal.	€ per m2 begroot	verschil		Toelichting
		koopsom	begroot			Absoluut	Procentueel	
1040 Skoatterwald fase 1/2								
1040-3 Vlek 3/4***	11.243	€ 1.665.000	€ 1.600.250	€ 148	€ 142	€ 6	4%	*** Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor bouw- en woonrijpmaken gebied. 1-op-1 vergelijk niet realistisch
1041 Skoatterwald fase 3								
1041-4 vlek 4-6	16.769	€ 3.302.332	€ 3.226.795	€ 197	€ 192	€ 5	2%	Marktwerking; grondprijsstijgingen kern Heerenveen
Totaal	€ 28.012	€ 4.967.332	€ 4.827.045	€ 177	€ 172	€ 5	3%	Marktwerking; grondprijsstijgingen kern Heerenveen

Begroting voor 2022

De gehanteerde grondprijzen in de exploitatie voor 2022 zijn gestegen ten opzichte van de begrote en gerealiseerde cijfers in 2021. De huidige grondprijzen zijn gebaseerd op recent uitgevoerde taxaties of reeds gesloten koopovereenkomsten (zie bijlage voor de taxatierapporten). Voor kavels in kern Heerenveen is een stijging van de grondprijzen van 15% gehanteerd t.o.v. 2021. De stijging is in lijn met recente marktgegevens van Metafoor (2021) en NVM (2022). Volgens de cijfers van het Kadaster zijn in Nederland de prijzen voor bouw kavels in 2021 met 19,2% gestegen (Kadaster, 2022). Stijgingen van kavelprijzen in Heerenveen bevinden zich iets onder het landelijk gemiddelde. In de NVM-regio Zuidwest Friesland stegen VON-prijzen van woningen 22,3% (NVM, 2022). Deze forse stijging blijkt ook uit cijfers van het CBS voor bestaande koopwoningen (2022). De grote prijsstijgingen zijn logisch te verklaren door het forse woningtekort dat landelijk waarneembaar is.

De stijging van de bouwkosten lopen uiteen van 4,98% (Bouwkostenkompas, 2022) tot en met 7,98% (Bouwkostenindex, 2022). Door de stijging van de VON-prijzen te verminderen met de stijging van de bouwkosten, ontstaat een bandbreedte van 14,32% tot en met 17,32%. Voorzichtigheidshalve is besloten om grondprijzen te indexeren met een percentage aan de onderkant van deze bandbreedte: 15%. Ook de kavels waarover prijsafspraken op basis van een grondquote zijn gemaakt, zijn met dit percentage geïndexeerd. De grondprijs hangt in geval van een grondquote af van de VON-prijs. Aangezien de VON-

prijzen voor kern Heerenveen ook fors stijgen, is een indexatie van de opbrengsten met 15% ook hier gepast.

De indexatie is niet toegepast op kavels waar prijsafspraken (opties/reserveringen) zijn gemaakt. Dit is voornamelijk het geval in de grondexploitatie van Skoatterwald fase 3 (vlek 4/5/6). Voor het Fedde Schurerplein en het Stadiongebied leidt dit tot een toename (nominaal) van de opbrengsten uit woningbouw kavels van respectievelijk €215.000,- en €597.000,-. Voor Skoatterwald fase 1-2 en fase 3 is het effect op de nog te realiseren woningbouwopbrengsten nog groter, namelijk € 862.000,- en €2.005.000,-. Ondanks dat het effect van deze indexatie op de nog te realiseren opbrengsten (en daarmee de grondexploitatie resultaten) groot zijn, achten wij deze stijging realistisch (zie eerdere onderbouwing).

In de overige kernen herkennen wij het beeld van fors stijgende woning- en grondprijzen niet. Derhalve wordt hier een indexatie van 1,5% aangehouden. Op termijn wordt een minder grote opbrengstenstijging verwacht (Metafoor, 2021). Daarom wordt voor 2022 een opbrengstenstijging van 'slechts' 1% gehanteerd (zie tabel 1.2).

In tabel 1.6 is een gerealiseerde opbrengst gepresenteerd die 3% hoger is dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat een deel van deze prijzen zijn overeengekomen voorafgaand aan de grote prijsstijgingen in 2021. Deze prijsstijgingen werken daardoor vertraagd door in de gerealiseerde prijzen.

Tabel 1.7: Gehanteerde grondprijzen kavels Skoatterwâld in 2022

Skoatterwald	Segment	Aantal woningen	m2 totaal	Koopsom	gem. m2 kavel	€/ per m2
Vlek 3/4 fase 1/2	geschakelde woning (hoog segment)	25	***	€ 1.041.250	***	***
Vlek 4-6 fase 3	Vrijstaand (hoog segment)	18	16.773	€ 3.889.327	958	€ 232
Vlek 8 fase 3	Vrijstaand/2^1 kap (middensegment)	23	10.846	€ 2.085.412	472	€ 192
Totaal		43	16.773	€ 4.930.577	958	€ 232

*** Volledige bouw- en woonrijpmaken van het uitgebaar, maar ook resterende plangebied ligt bij de ontwikkelaar, 1-op-1 vergelijk is niet realistisch.

Bij interpretatie van bovenstaande tabel moet rekening gehouden worden met het feit dat de spreiding omtrent de gemiddelde m²-prijs van € 236,- binnen vlek 4-6 fase 3 groot is. Voor deelgebied "Landgoed" is de gemiddelde m²-prijs bijvoorbeeld ca. € 272,-. Voor andere kavels in dezelfde vlek wordt €212,- gehanteerd. Dit heeft te maken met de kwaliteitsverschillen tussen de kavels (oppervlakte, type woning e.d.). Voor de overige woningbouwlocaties is in onderstaande tabel de voor 2022 begrote grondopbrengsten per m² kavel en per segment weergegeven. Er zijn geen gerealiseerde kavelverkoop in 2021 voor deze woningbouwlocaties:

Tabel 1.8: Gehanteerde grondprijzen andere woningbouwlocaties (prijspeil 1-1-2022)

Exploitatie	Segment	Aantal	Begroot €/ m2	Realisatie	Marktdadvies	Onderbouwing
Jubbega	Appartement (sociale huur segment)*	10	€ 19.031	n/b		Overeengekomen grondprijs ontwikkelaar (incl. indexatie 1,5%)
	Vrijstaand (part. laag segment kavel 2)**	1	€ 96	n/b	€ 109	Recente taxatie (risico-marge ca. 15%)
	2^1 kap (middensegment kavel 5)	1	€ 120	n/b	€ 174	Recente taxatie (risico-marge ca. 30%)
Nieuwehorne (Fjilden)	Vrijstaand (part. laag/midden segment)	9	€ 153 - € 165	n/b	€ 165 - € 182	Tweetal taxaties, specifiek voor deze kavels (pp 2020).
	Vrijstaand (proj. Laag/midden)	9	€ 136	n/b		O.b.v. afgesproken grondquote met ontwikkelaar
	2^1 kap (middensegment)	4	€ 115	n/b		Tweetal taxaties, specifiek voor deze kavels (pp 2020).

* Kavelprijzen o.b.v. residuele waarde berekening inclusief index conform overeenkomst

** inclusief toegevoegde groenstrook van €45,- per m²

In Nieuwehorne is recent door een tweetal taxateurs een waardebeoordeling gedaan van de uit te geven kavels in het plangebied (zie bijlage). In beide gevallen is het gemiddelde van beide taxaties gebruikt, gecorrigeerd met een factor 10%, zodat we in de exploitatie uitgaan van 90% van de verwachte marktwaarde voor 8 particuliere kavels. Deze waarde is geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022. Er resteert één kavel in de Fjilden, binnen fase 1A, welke al geruime tijd beschikbaar is. Voorzichtigheidshalve is hier de grondprijs lager gehouden op € 152,--. Voor de overige kavels is met de ontwikkelaar een vaste grondquote overeengekomen. Voor deze woningen ligt de grondprijs per m² voorzichtigheidshalve dan ook lager. Voor Nieuwehorne is voor alle kavels dus net onder de gerealiseerde of geadviseerde prijs begroot.

Op Schoollocatie Jubbega is een taxatie (zie bijlage) uitgevoerd in 2021. Omdat deze getaxeerde waarde fors hoger uitkomt dan het beeld dat de gemeente heeft bij de betalingsbereidheid in Jubbega, is een second opinion aangevraagd bij een andere taxateur. De getaxeerde waarde is in de grondexploitatie voorzichtigheidshalve gecorrigeerd met ca. factor 30% voor de 2^e kap woning en ca. 15% voor de vrijstaande woning (excl. toegevoegde groenstrook) gepland staan in 2022. Dit komt neer op een beperkte risico-buﬀer van ca. € 35.000,- voor de woningen waarvan uitgifte in 2022 gepland staat in de grondexploitatie. Op termijn zal aangesloten worden bij de tweede taxatie (met een eventuele risicomarge zoals in de grondexploitatie van de Fjilden). Voor Jubbega geldt verder dat met een ontwikkelaar overeenstemming is bereikt over een grondprijs voor het sociale segment (inclusief indexering van 1,5% jaarlijks).

Bedrijventerreinen

In 2021 is ca. 6,7 hectare bedrijventerrein verkocht, tegen een gewogen gemiddelde grondwaarde van € 57,- per m².¹

Tabel 1.9: Gerealiseerde grondprijzen bedrijventerreinen 2021

Complex	m2	Begroot		Gerealiseerd	
		€	/ m2	Koopsom	€ / m2
1008 De kavels	6.730	€	60	€ 403.800	€ 60
1016 IBF	58.349	€	50	€ 3.343.475	€ 57
1037 Spikeboor	2.650	€	50	€ 132.500	€ 50
1042 KNO	-	€	-	€ -	€ -
Totaal	67.729			3.879.775	€ 57

Op bedrijventerrein de Kavels heeft de verkoop van één kavel plaatsgevonden in 2021. Hetzelfde geldt voor bedrijventerrein Spikeboor. Deze verkopen hebben plaatsgevonden tegen de vooraf begrote meterprijs. voor IBF geldt dat gemiddeld € 7 per m² boven de begrote m²-prijs is verkocht. Vorig jaar lag de gerealiseerde grondprijs op IBF en Spikeboor gemiddeld op respectievelijk € 50 en € 40 per m². Doordat de verkoop van bedrijfskavels op IBF structureel boven de begrote prijs per m² plaatsvindt, is besloten de prijzen in de grondexploitatie te verhogen naar € 55,-. Dit komt overeen met het beeld dat door de verschillende taxaties geschetst wordt die in 2021 zijn uitgevoerd op IBF (zie bijlage). Op

¹ GR Haskerveen meegerekend is de gewogen gemiddelde grondwaarde € 54,-- per m2, zie tabel 1.2.

bedrijventerrein de Kavels vindt in 2022 naar waarschijnlijkheid de afzet van het laatste kavel plaats. Ook hier wordt een m²-prijs van € 55,- verwacht. Doordat de afzet op IBF ruim boven verwachting ligt, is tevens besloten de gehele grondreserve tegen deze m²-prijs in de grondexploitatie op te nemen. Dit heeft een fors gunstig effect op het resultaat van de grondexploitatie.

Op bedrijventerrein Klaverblad Noordoost wordt op basis van een grondprijzadvies van Metafoor een meterprijs van € 75,- gehanteerd. Deze hogere prijs komt voornamelijk voort uit het andersoortige bedrijvigheid dat op dit bedrijventerrein toegestaan wordt. Bedrijventerrein Klaverblad Noordoost wordt een bedrijventerrein met een zeer duurzame uitstraling. Bedrijven die zich op dit type bedrijventerrein willen vestigen, zijn bereid hier een hogere prijs voor te betalen. Metafoor heeft een advies afgegeven van € 88,- per m². Hierop is een risicobuffer van factor 15% gehanteerd vanwege de gevoeligheid van de m²-prijs voor verschillende uitgangspunten (zie advies Metafoor in de bijlage). Het grondprijzadvies van Metafoor voor Klaverblad Noordoost geeft eens te meer aan dat een verhoging van de grondprijzen op de andere bedrijventerreinen ook geoorloofd is. De prijs van € 75,- per m² wordt in de grondexploitatie van bedrijventerrein KNO bij deze herziening gehandhaafd.

Op bedrijventerrein KNO wordt tevens een zonnepark gerealiseerd. Ook hiervoor is Metafoor gevraagd een grondprijzadvies af te geven. Deze is toegevoegd in de bijlage. In de grondexploitatie is aangehaakt bij de m²-prijs zoals geadviseerd door Metafoor: €8,99.

Onderdeel 2 Planning

2.1 Woningbouwprogramma

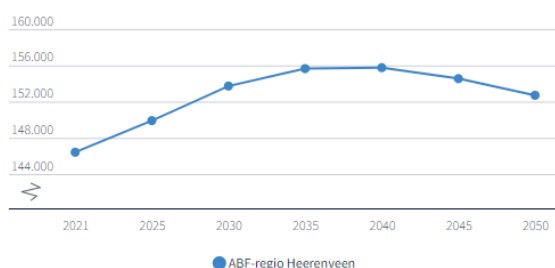
In 2018 en 2019 is door STEC onderzoek uitgevoerd naar het afzettempo voor woningbouw (en bedrijventerreinen) in de gemeente Heerenveen. Omdat deze onderzoeken inmiddels 3 en 4 jaar oud zijn, heeft de gemeente Atrivé (2021) gevraagd een woningbehoefte onderzoek uit te voeren.

Marktanalyse

Samengevat blijkt uit het onderzoek van Atrivé (2021) dat er tussen 2021 en 2030 behoefte is aan minimaal 2.000 extra woningen ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit komt van 2022 tot en met 2030 neer op ca. 220 woningen jaarlijks. Dit terwijl uit de eerdere onderzoeken van STEC (2018/2019) nog bleek dat tot 2029 de woningvraag met zo'n 1.090 woningen zou stijgen. Dit houdt in dat er meer woningbouwlocaties binnen de gemeente Heerenveen benodigd zijn en dat het ontwikkeltempo omhoog geschroefd dient te worden om aan de vraag te kunnen voldoen.

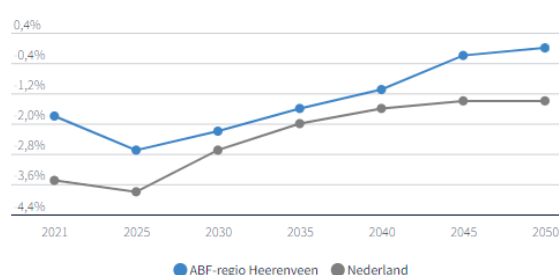
Als we kijken naar de meest recente cijfers van ABF-PRIMOS (2021) dan wordt het beeld van een groeiende hoeveelheid huishoudens bevestigd. ABF-PRIMOS (2021) verwacht dat in 2030 het aantal huishoudens in ABF-regio Heerenveen is toegenomen tot 153.720 (ten opzichte van 146.410 medio 2021). Deze cijfers zijn niet te vergelijken met de cijfers uit het onderzoek van Atrivé (2021) doordat de ABF-regio Heerenveen een groter gebied in ogenschouw neemt dan alleen de gemeente Heerenveen. Het bevestigt echter wel dat extra woningbouw nodig is om een nijpend woningtekort te voorkomen. Uit cijfers van ABF Research (2021) blijkt een woningtekort van 1,8% in 2021. Volgens ABF is de verwachting dat dit in 2030 is opgelopen tot een tekort van 2,2% (een tekort van 3.430 woningen volgens ABF Research, 2021).

Huishoudens



ABF - Primos | 2021 - 2050

Woningtekort



ABF - Primos | 2021 - 2050

Figuur 3: Ontwikkeling Huishoudens en woningtekort van 2021 – 2050, gemeente Heerenveen (bron: ABF-PRIMOS 2021)

Gemeentelijke woonprogrammering c.q. contingentering

Skoatterwâld biedt ruimte om een deel van de verwachte huishoudensgroei in te vullen. Voor alle gemeentelijke exploitaties gezamenlijk is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening

gehouden met een gemiddelde jaarlijkse afzet van 94 woningen in de periode tot en met 2026. In de resterende behoefte – niet voortkomende uit de gemeentelijke exploitaties - wordt voorzien door ontwikkelingen van derden, waaronder corporaties en commerciële ontwikkelaars. Focus ligt daarbij op inbreidingsinitiatieven in het centrum (STEC, 2019). Vooral jongeren en ouderen zijn geïnteresseerd in woningen in het centrum (Atrivé, 2021). Voor de periode vanaf 2026 staan nog eens 312 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering. In totaal zijn nog 783 woningen voorzien binnen de gemeentelijke exploitaties.

Prognoses versus programmering

In tabel 2.1 is per grondexploitatie het woonprogramma weergegeven. Van de 1.448 woningen zijn 665 gerealiseerd (overgedragen), waarvan 64 in 2021. Zodoende resteren er 783 woningen voor de periode 2021-2034 (laatste jaar onderstaande projecten). In de periode tot 2027 gaat het gemiddeld om ca. 94 woningen per jaar.

Uit tabel 2.1 blijkt dat in de komende jaren de afzet eerst afbouwt, maar daarna weer opbouwt richting 2026. Voornaamste oorzaak hiervan is het vooruit halen van uitgifte van verschillende projectmatige kavels op Skoatterwald. De gemeente merkt een dermate grote vraag naar woningbouwkavels, dat versnelling van uitgifte noodzakelijk is. Dit wordt bevestigd door Atrivé (2021). Versnellen op korte termijn is echter nauwelijks mogelijk, doordat dit plancapaciteit op korte termijn niet gemakkelijk uit te breiden is. Daarnaast vindt een deel van de ontwikkelingen projectmatig plaats, waardoor de gemeente afhankelijk is van de snelheid waarmee ontwikkelaars kunnen realiseren. Daarom stijgt de geplande kavelverkoop pas weer vanaf 2025. Om op de langere termijn aan voldoende ruimte voor woningbouwontwikkelingen te voldoen, wordt gekeken naar de mogelijkheden in Heerenveen Noordoost. Daarnaast is versnelde ontwikkeling van de woningbouw in het stadiongebied een optie. Ten slotte wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van volgende woningbouwfasen in de grondexploitaties Tjalleberd de Eide en de Fjilden in Nieuwehorne. Dit is tevens de reden voor het vooruithalen/opschalen van de plankosten in 2022 binnen verschillende grondexploitaties. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het Stadiongebied, waar in 2022 planontwikkeling met betrekking tot de Verlengde Veldschans en het Noordplot zal plaatsvinden.

Tabel 2.1: woningbouwprogramma exploitaties

Woningbouwaantallen per project	Voor 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.	Totaal (te realiseren)	Totaal
Stadiongebied						30	30	240	300	300
De Fjilden	22		22						22	44
Schoollocatie Jubbega	5		12	2					14	19
<i>Skoatterwald fase 1/2</i>										
Vlek 1							62	62	123	123
Vlek 2	34								0	34
Vlek 3-4		36	25						61	61
Vlek 5	36								0	36
Vlek 6									0	
Vlek 7	52								0	52
Vlek 8	10					24			24	34
Vlek 9									0	
<i>Skoatterwald fase 3</i>										
Vlek 1					20	35	19		74	74
Vlek 2				34	44	9			87	87
Vlek 3	239									239
Vlek 4, 5 en 6	73	28	18	5					50	123
Vlek 7										
Vlek 8	38		24	24					47	85
Vlek 9										
Exploitatie Haskerdijken				7					7	7
Fedde Schurerplein				3		5	5	10	23	23
Tjalleberd de Eide	9			6	6	3			15	24
Tellegebied	83									83
Totaal	601	64	100	80	70	106	116	312	783	1448
Subtotaal Skoatterwald	482	64	66	62	64	68	81	62	402	948
Excl. Skoatterwald	119	0	34	18	6	38	35	250	381	500

Dorpen

Voor een aantal dorpen is de programmering t.o.v. de programmering jaarrekening 2020 gewijzigd, hieronder volgt een korte toelichting van deze wijzigingen:

- De Fjilden: het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp heeft in Nieuwehorne geleid tot grote interesse. De particuliere kavels uit fase 1b staan allemaal onder optie. Ten opzichte van vorig jaar heeft tevens een kleine verschuiving in het uitgeefbaar gebied (met betrekking tot de particuliere kavels) plaatsgevonden, waardoor ca 250 m² meer uit te geven is (zie bijlage voor nieuwe kaarten van de particuliere kavels).
- Tjalleberd de Eide: er zijn nog geen kavels in optie genomen op de Eide. Daardoor is de eerste verwachte uitgifte naar 2023 verschoven. Daartegenover staat het versnellen van de verwachte verkoop door de hoge vraag in de gemeente. Uitgifte van het laatste kavel staat daardoor in 2025 gepland.
- Schoollocatie Jubbega: het ontwerp van het appartementengebouw is het afgelopen jaar aangepast. Aanvankelijk waren 4 sociale appartementen en 4 appartementen in de vrije sector voorzien. Dit is aangepast naar een hoeveelheid van 10 appartementen in de sociale sector, waardoor binnen de gemeentelijke grondexploitaties 2 woningen meer gepland staan ten opzichte van afgelopen jaar. De uitgifte van het kavel voor het appartementengebouw is opgeschoven naar 2022. Daarnaast wordt een van de particuliere kavels uitgebreid met een deel van het groen en een deel van 2 andere kavels (zie bijlage 2.1 voor het nieuwe ruimtegebruik).

Heerenveen

- Skoatterwâld fase 1/2: Skoatterwald fase 1/2 is net als fase 3 volledig geactualiseerd. Naast de programmering en planning is ook de kosten- en opbrengstzijde opnieuw doorgelicht. De looptijd van de exploitatie wordt ingekort met 3 jaar, doordat kavels sneller afzetten dan vooraf gepland.
- Skoatterwald fase 3: ook binnen deze grondexploitatie hebben nauwelijks wijzigingen plaatsgevonden. Enkel een verschuiving in de 9 particuliere kavels aan de Stadhouderslaan/Regentesselaan, waardoor het uitgeefbaar gebied zo'n 200 m² geslonken is (zie

kavels in de bijlage). Dit wordt ruimschoots opgevangen door de verhoging in de prijzen. Wel is de fasering van de af te zetten kavels tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot een geplande versnelling van afzet. Ook zijn kosten- en opbrengsten geïndexeerd.

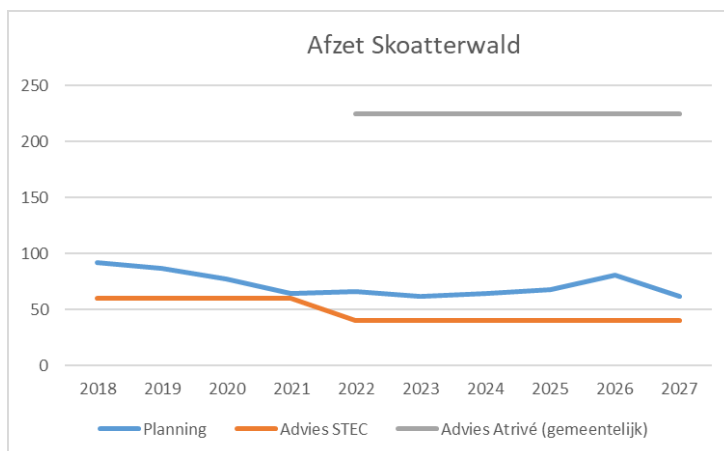
- Fedde Schurerplein: de kavelverkoop op het Fedde Schurerplein is vanwege omstandigheden nog niet opgestart. De verwachting is dat dit in 2022 zal gebeuren. De eerste kavelverkoppen worden daarom in 2023 verwacht.

Planning

In figuur 4 is de (geprogrammeerde) afzet vergeleken met het geadviseerde uitgiftetempo van STEC in 2019. Het valt op dat in de afgelopen jaren meer is afgezet, dan door STEC voorzien. Op dit moment is de vraag aantoonbaar hoger dan het aanbod. Dit komt tevens naar voor in het woningbehoefteonderzoek van Atrivé (2021). In 2021 heeft de verkoop van 64 kavels plaatsgevonden. Verder is er voortschrijdende interesse.

Voor 2022 zijn 66 kavels gepland binnen exploitatiegebied Skoatterwald, waarvan 25 al gepasseerd zijn (De Treffe fase 2, medio februari). Ook zijn er al verschillende kavels in optie genomen, met name in gebieden De Lanen en Landgoed (Vlek 4-6 fase 3). Hier zijn 20 kavels in optie genomen. Mocht onverhoopt een optie geen doorgang vinden, dan is er voldoende marktinteresse om dit op te vangen. Voor 2023 staan enkele projectmatige verkopen gepland, door bouwclaims van ontwikkelaars.

Vanwege de grote belangstelling, de gunstige marktomstandigheden, de resultaten van de afgelopen jaren, de prognoses van Atrivé (2021) en de gesloten contracten/opties ramen wij voor de komende jaren ruim boven de geadviseerde grens van STEC. Het gevolg hiervan is dat de grondexploitatie Skoatterwald Fase 1-2 is ingekort met 3 jaar (eindwaardedatum 31-12-2028). De laatste verkopen staan gepland in 2027. Voor de komende 6 jaren wordt een gemiddelde afzet van 67 kavels per jaar voorzien.



Figuur 4: Planning Skoatterwald (verwachte) afzet vs. advies STEC/Attrivé

2.2 Programma bedrijventerreinen

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

- Bureau Louter “Bedrijventerreinen in Fryslân; Vraagprognoses tot 2035”, 2021.
- STEC “Advies uitgiftetempo bedrijventerreinen Heerenveen”, 2021.

Deze onderzoeken geven vanuit verschillende invalshoeken inzicht in de verwachte vraag. Tegelijkertijd is de bedrijventerreinenmarkt in ontwikkeling en kan de covid-19 crisis impact hebben op de afname. De provincie heeft in samenwerking met Louter een actualisatie van de vraagprognoses in de provincie Friesland gerealiseerd in 2021.

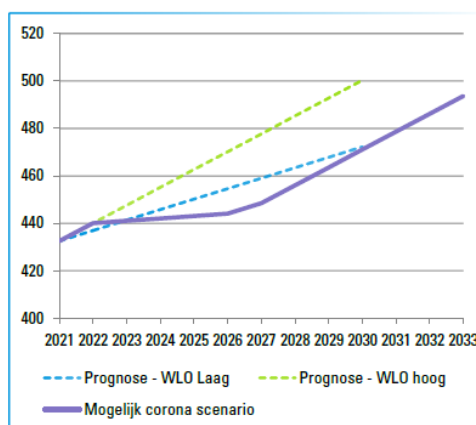
Om ook op gemeentelijk niveau een goed beeld te hebben van de vraagprognose, heeft de gemeente STEC gevraagd een onderzoek op te starten. Daarbij is STEC specifiek gevraagd om de effecten van covid-19 in ogenschouw te nemen. Uit dit recente onderzoek blijkt dat het marktaandeel voor Heerenveen is gegroeid van 40% naar 42% in de totale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Friesland. De werkgelegenheid in Heerenveen groeit harder dan in de andere gemeenten. Ook laat de bevolkingsprognose een groei zien tot 2035 (zie ook paragraaf 2.1.). Deze factoren hebben een gunstig effect op de verwachte afzet.

Bureau Louter (2021) adviseert voor de periode 2020-2025 een afzet van ca. 2,7 ha tot 8,1 ha. Voor de daaropvolgende periode wordt een afzet van ca. 1,7 ha tot 8,3 ha verwacht. STEC (2021) adviseert om voor de programmering rekening te houden met een uitgifte van 4,4 tot 7,5 hectare per jaar tot en met 2030. Een doorkijk naar de periode daarna, 2031 tot en met 2040, laat een behoefte zien van 1,9 tot 3,6 hectare per jaar. Het gaat om gemiddelden, in werkelijkheid kent de uitgifte van bedrijventerreinen (in Heerenveen) een grillig verloop. Waar dit jaar zo’n 6,7 ha is afgezet, hebben in de afgelopen 15 jaren uitschieters naar boven (20 hectare) en naar onder (2 hectare) plaatsgevonden.

Er bestaat een reële kans dat de bedrijventerreinen sneller uitverkocht raken dan nu voorzien. De vraag is hoog en de coronacrisis lijkt hier vooralsnog geen verandering in te brengen. Om in voldoende ruimte voor bedrijvigheid te blijven voorzien, is in 2021 de grondexploitatie voor bedrijventerrein KNO al geopend. Daarnaast is het mogelijk om fase 2 van dit bedrijventerrein (al dan niet vervroegd) in ontwikkeling te brengen. Dit gebied bevindt zich momenteel nog in de MVA van de gemeente.

COVID-19

Als we de mogelijke impact van corona op het uitgiftetempo in ogenschouw nemen, dan valt op dat de afname tijdelijk een dip kan gaan vertonen, zoals in onderstaande figuur is weergegeven. Dit effect is in eerdere crises ook zichtbaar geweest. Door de dip schuift de geraamde ruimtevraag een aantal jaren op. Ondanks een dip is het de verwachting dat bij een dergelijk scenario het uitgiftetempo in 2030 terug op het niveau van WLO laag ligt. Net als in 2020 is er in 2021 geen sprake van een zogenaamde dip in de afname van bedrijfskavels in Heerenveen. Vanwege het laat-cyclische karakter van de markt, de (tot nu toe) terugkerende lockdowns en de onbekendheid met de blijvende economische effecten van covid-19 moeten de komende jaren duidelijk maken wat het definitieve effect is.



Figuur 5: Verwachte uitgifttempo bedrijventerreinen (STEC, 2021)

Programmering

Tabel 2.2 geeft de programmering voor de bedrijventerreinen weer. In de actieve grondexploitaties IBF, De Kavels, Spikeboor en KNO is 166,6 ha gepland (waarvan ca. 123 ha is uitgegeven). Het openen van de grondexploitatie KNO in 2021 heeft geleid tot een toename van de grondvoorraad met 10 ha. Er heeft op bedrijventerrein de Kavels een kleine verandering in het uitgeefbaar gebied plaatsgevonden, waardoor het totaal aan uit te geven oppervlak licht is gedaald. Dit is meer dan gecompenseerd door de stijging in de grondprijs (zowel op de Kavels als op andere bedrijventerreinen).

Tot slot is voor de volledigheid de planning voor bedrijventerrein Haskerveen opgenomen in tabel 2.2. Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke regeling samen met De Fryske Marren en de gemeente Heerenveen. Vanwege het feit dat deze gronden binnen de gemeente Heerenveen worden uitgegeven, zijn ze toegevoegd aan het overzicht, omdat ze invloed hebben op de vraag/aanbod verhouding.

Tabel 2.2: bedrijventerreinenprogramma exploitaties

programmering bedrijven	T/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Reserve	Totaal
Bedrijventerrein IBF	1.158.144	123.999	71.457	17.111	17.111	17.111	17.111	17.111	34.221		-		1.473.374
De Kavels	50.839	21.610									-		72.449
Spikeboor Zuid	19.820										-		19.820
Klaverblad Noordoost				20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	-		-		100.000
Haskerveen		14.565	7.036	7.036	7.036	7.036	7.036	7.036	7.036	7.036	7.036	17.845	
Totaal	1.228.803	160.174	78.493	44.147	44.147	44.147	44.147	44.147	41.257	7.036	7.036	17.845	1.665.643

In totaal wordt voor de periode 2022 – 2031 (10-jaars termijn) 51,5 hectare aan uitgifte voorzien (gemiddeld 5,1 hectare per jaar). Bij interpretatie van dit gemiddelde dient rekening gehouden te worden met de hoge verwachte afzet in de jaren 2022 en 2023. Doordat voor veel kavels een overeenkomst is getekend, vindt in 2022 een piek in de uitgifte (op met name IBF) plaats. Daarnaast zijn veel kavels op IBF al in optie, waardoor ook in 2023 een bovengemiddelde hoeveelheid aan af te zetten bedrijfskavels gepland staat. Van 2024 tot en met 2029 is de geprognosticeerde afzet 4,4 ha per jaar gemiddeld. Hiermee hanteren wij het scenario WLO laag, de ondergrens van de geadviseerde bandbreedte in het onlangs verschenen rapport van STEC (2021). Dit is het midden van de bandbreedte zoals geadviseerd door Bureau Louter (2021). Na 2029 wordt dit afgebouwd, aangezien de voorraad op de huidige bedrijventerreinen dan naar verwachting uitgeput is.

Deze prognose wordt in de grondexploitaties opgenomen vanwege enerzijds het grote areaal dat nog afgezet moet worden, anderzijds vanwege de onzekerheden met betrekking tot covid-19. Door uit te gaan van het WLO laag scenario is de impact van een eventuele dip beperkt, omdat de verwachte uitgifte zich binnen de looptijd van de exploitatie herstelt en er slechts een verschuiving binnen de looptijd van de exploitatie plaatsvindt.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het uitgiftetempo van gemiddeld 4,4 hectare per jaar, realistisch is. In de komende 2 jaren wordt echter een piek van de afzet verwacht, door de grote interesse voor bedrijfspkavels, met name op bedrijventerrein IBF.

Grondreserve IBF

In het verleden is er voor gekozen om een deel van het uitgeefbaar gebied op IBF in een grondreserve te plaatsen. Dit betekent dat deze gronden nog niet op waarde zijn gezet, dus voor nihil in de grondexploitatie staan. Deze reserve is ingesteld als beheersmaatregel om risico's en tegenslagen op te kunnen vangen binnen de exploitatie.

In het afgelopen jaar is op bedrijventerrein IBF 5,8 ha bouwgrond afgezet. In 2022 wordt een afzet van 12,4 ha verwacht. In 2023 is de verwachte afzet 7,1 ha. Het recent uitgebrachte STEC rapport geeft aanleiding om de programmering van onder andere IBF bij te stellen. Om voldoende bedrijfspkavels aan te kunnen bieden, is ervoor gekozen de gehele grondreserve (per 1-1-2021 nog 15,4 ha) op waarde in de grondexploitatie te zetten. Door de forse afzet in 2021 en de te verwachten grote afzet in 2022/2023, is er tevens voor gekozen de looptijd van uitgifte in te korten. De laatste uitgifte wordt nu in 2029 verwacht. De reden voor deze inkorting is tevens om zolang mogelijk voldoende aanbod te kunnen leveren.

Deze maatregelen hebben significante financiële gevolgen voor het resultaat van de grondexploitatie bedrijventerrein IBF. Gezien de sterke onderbouwing voor de jaarlijkse afzet van 4,4 ha in de gemeente en de concrete interesse voor de kavels in 2022/2023 zijn deze maatregelen geoorloofd.

Onderdeel 3 Exploitatieopzetten

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven van de actieve grondexploitaties. In paragraaf 3.1 wordt per project de netto contante waarde weergegeven en de projecten met de grootste verschillen toegelicht. Op basis van de uitkomsten van paragraaf 3.1 worden in paragraaf 3.2 voorstellen gedaan voor winstneming en de vorming van voorzieningen. Tot slot wordt in paragraaf 3.3. de Monte Carlo analyse toegelicht. De volledige exploitatieopzetten inclusief parameters etc. zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

3.1. Juistheid en analyse exploitatieopzetten

In onderstaande tabel 3.1. wordt per grondexploitatie de boekwaarde en het resultaat (netto contante waarde NCW) prijspeil 1 januari 2022 weergegeven.

Tabel 3.1: exploitatieoverzicht BW en NCW

	BW Kosten	BW Opbr.	BW Saldo	NCW pp 1-1-2022
1 1002 Stadiongebied	€ 6.092.250	€ 1.756.005	€ -4.336.245	€ -863.211
2 1008 De Kavels	€ 17.860.545	€ 17.552.651	€ -307.894	€ 585.843
4 1017 De Fjilden	€ 5.470.503	€ 1.720.751	€ -3.749.752	€ -2.900.358
5 2025 Schoolloccaties Jubbega	€ 634.369	€ 243.450	€ -390.919	€ -74.249
6 t/m 13 Subtot. Skoatterwâld fase 1+2	€ 12.023.331	€ 9.534.190	€ -2.489.141	€ -129.126
14 t/m 19 Subtot. Skoatterwâld fase 3	€ 31.717.145	€ 20.891.873	€ -10.825.272	€ -1.839.359
20 1038 Exploitatie Haskerdijken	€ 383.581	€ 56.000	€ -327.581	€ -177.622
21 1021 Fedde Schurerplein	€ 780.601	€ 205.140	€ -575.461	€ 353.774
22 1037 Spikeboor Zuid	€ 581.022	€ 914.498	€ 333.476	€ 253.452
23 1016 IBF	€ 47.498.929	€ 48.930.513	€ 1.431.584	€ 13.489.549
24 1000 Tjalleberd de Eide	€ 3.247.270	€ 1.142.401	€ -2.104.869	€ -1.539.664
25 1026 Tellegebied	€ 3.351.215	€ 3.583.709	€ 232.494	€ -155.212
26 1042 KNO	€ 875.916	€ -	€ -875.916	€ 260.600
Subtot. Bedrijventerreinen	€ 72.908.662	€ 69.153.666	€ -3.754.996	€ 13.726.232
Subtot. Woningbouwlocaties	€ 57.608.016	€ 37.377.514	€ -20.230.502	€ -6.461.817
Totaal	€ 130.516.678	€ 106.531.180	€ -23.985.498	€ 7.264.415

Het totaalresultaat van alle grondexploitaties bedraagt afgerond € 7,30 mln. positief (voor winstneming over 2021). Het saldo bij de jaarrekening 2020 bedroeg € 2,93 mln. negatief. Het saldo op boekwaarde bedraagt € 24,0 mln. negatief. Dit sluit aan bij de balans, als volgt berekent in figuur 6: € 30,9 mln. - € 6,9 mln. = € 24,0 mln. (verschil is afronding).

Overzicht grondexploitaties		dienstjaar		geraamd	einde dienstjaar		
Complex	Winstneming	resultaat	resultaat 2021	Boekwaarde	Voorziening	Winstneming	
				Netto	Bruto	31-dec	
Bougrond in exploitatie: wonen							
1000	Tjalleberd - De Eide	-14.000,00		579.869,55	2.104.869,55	1.525.000,00	
1017	De Fjilden Nieuwehome	1.000,00		864.751,80	3.749.751,80	2.885.000,00	
1021	Fedde Schurerplein	-	10.000,00	575.461,31	575.461,31	-	
1025	Schoollocaties Jubbega	-19.000,00		316.920,07	390.920,07	74.000,00	
1026	Tellegebied	13.000,00		-387.493,50	-232.493,50	155.000,00	
1038	Haskerdijken	-5.000,00		156.580,99	327.580,99	171.000,00	
1040	Skoatterwâld fase 1+2	769.000,00		2.360.142,49	2.489.142,49	129.000,00	
1041	Skoatterwâld fase 3	1.709.000,00		8.986.270,44	10.825.270,44	1.839.000,00	
	afronding	-					
	subtotaal wonen	-	2.454.000,00	13.452.503,15	20.230.503,15	6.778.000,00	
Bougrond in exploitatie: werken							
1002	Heerenveen Oost Stadiongebied	627.000,00	-	3.512.245,40	4.336.245,40	824.000,00	
1008	De Kavels	280.000,00	210.000,00	587.894,12	587.894,12	-	
1016	IBF II	6.480.000,00	2.100.000,00	5.048.416,14	5.048.416,14	-	
1037	Spikerboor Zuid	130.000,00	200.000,00	-203.475,29	-203.475,29	-	
1042	KNO	-	-	875.916,46	875.916,46	-	
	subtotaal werken	6.890.000,00	2.510.000,00	9.820.996,83	10.644.996,83	824.000,00	
	totaal	6.890.000,00	2.520.000,00	23.273.499,98	30.875.499,98	7.602.000,00	

Figuur 6: aansluiting exploitaties op de balans

In tabel 3.2 is een vergelijk tussen de netto contante waarde per 1-1-2021 (jaarrekening 2020) en de netto contante waarde per 1-1-2022 (jaarrekening 2021) gemaakt.

Tabel 3.2: Verschilanalyse NCW 2020 en 2021

	NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2021	Vershil	Verklaring > 10%
1 1002 Stadiongebied	€ -863.000	€ -1.451.000	€ 588.000	Grondprijzen stijgen met 15%, veel opbrengsten moeten nog gerealiseerd worden
2 1008 De Kavels	€ 586.000	€ 373.000	€ 213.000	Verhoging grondprijs per m ²
4 1017 De Fijlden	€ -2.900.000	€ -2.886.000	€ -14.000	
5 2025 Schoolloccaties Jubbega	€ -74.000	€ -55.000	€ -19.000	4 appartementen in de vrije sector zijn 6 sociale appartementen geworden.
6 t/m 13 Subtot:Skoatterwald fase 1+2	€ -129.000	€ -898.000	€ 769.000	Grondprijzen stijgen met 15%, veel opbrengsten moeten nog gerealiseerd worden
14 t/m 19 Subtot:Skoatterwald fase 3	€ -1.839.000	€ -3.548.000	€ 1.709.000	Grondprijzen stijgen met 15%, veel opbrengsten moeten nog gerealiseerd worden
20 1038 Exploitatie Haskerdijken	€ -178.000	€ -166.000	€ -12.000	
21 1021 Fedde Schurerplein	€ 354.000	€ 163.000	€ 191.000	Stijging grondprijzen woningbouw met 15% over 2021
22 1037 Spikerboor Zuid	€ 253.000	€ 473.000	€ -220.000	Winstneming 2020 verwerkt
23 1016 IBF	€ 13.490.000	€ 6.749.000	€ 6.741.000	Grondreserve op waarde gezet, grondprijs --> E55,-
24 1000 Tjalleberd de Eide	€ -1.540.000	€ -1.511.000	€ -29.000	
25 1026 Tellegelied	€ -155.000	€ -168.000	€ 13.000	
26 1042 KNO	€ 261.000	€ -	€ 261.000	In 2021 geopende grondexploitatie
Subtot:Bedrijventerreinen	€ 13.727.000	€ 6.144.000	€ 7.583.000	
Subtot:Woningbouwlocaties	€ -6.461.000	€ -9.069.000	€ 2.608.000	
Totaal	€ 7.266.000	€ -2.925.000	€ 10.191.000	

Op totaalniveau is een verschil van € 10,52 mln. zichtbaar. Het resultaat op totaalniveau is dus fors verbeterd. De grootste veranderingen hebben plaatsgevonden op bedrijventerrein IBF en Skoatterwald (beide fasen). Door het inbrengen van de grondreserve op bedrijventerrein IBF is het resultaat van deze grondexploitatie € 6,75 mln. verbeterd (zie 2.2 Programma bedrijventerreinen). Op Skoatterwald hebben de betere resultaten voornamelijk te maken met de grondprijsstijgingen die in de grondexploitaties zijn doorgevoerd. Verschillen per exploitatie (groter dan 10%) zijn hieronder toegelicht:

- Het resultaat van het Stadiongebied is verbeterd met €0,63 mln. doordat grondprijzen voor woningbouw met 15% zijn verhoogd. Verder hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in dit plan. In 2022 zal deze grondexploitatie gezamenlijk met de ontwikkelaar tegen het licht gehouden worden.
- Het verschil voor de Kavels is te verklaren doordat een deel van de grondopbrengst voor het laatste uit te geven kavel is verhoogd naar € 55,- per m². Daarnaast is de winstneming voor 2020 verwerkt, waardoor dit effect gedempt wordt.
- In Jubbega is het programma aangepast. Waar vorig jaar 4 appartementen in de vrije sector en 4 appartementen in de sociale sector verwacht werden, zijn dit 10 appartementen in de sociale sector geworden.
- Voor Skoatterwald geldt dat op totaalniveau, fase 1-2 en 3, dat grondprijzen voor 2022 fors zijn gestegen (indexatie 15%). Doordat de nog te realiseren kosten minder hard zijn gestegen, verbeterd het resultaat voor beide fasen met in totaal € 2,48 mln.
- Het Fedde Schurerplein heeft een zelfde soort effect doorgemaakt als Skoatterwald en het Stadiongebied. Door de sterke grondprijsstijging in kern Heerenveen, is het resultaat fors verbeterd. Wel is de afzet van 3 kavels met 1 jaar uitgesteld door vertraging in het plan.
- Op Spikerboor zijn alle kavels verkocht. Deze exploitatie wordt naar verwachting volgend jaar afgesloten. Het resultaat van deze grondexploitatie is verminderd door het opnemen van een winstneming van € 220.000 over 2020.
- Het verschil voor IBF wordt veroorzaakt door diverse factoren. Voornamelijk het op waarde zetten van de grondreserve en het verhogen van de grondprijs hebben een grote invloed op het eindresultaat, dat met € 6,7 miljoen op contante waarde verbeterd. Dit effect is enigszins gedempt door het opnemen van de winstneming over 2020.

Voor de overige kleinere verschillen verwijzen wij naar de bijgevoegde verschillenanalyse per exploitatie welke als bijlage is toegevoegd.

3.2. Resultaatsneming en voorzieningsvorming

Winstnemingen

In tabel 3.2. is zichtbaar voor welke grondexploitaties een positief saldo op netto contante waarde van toepassing zijn. Het gaat om:

- De Kavels;
- Spikeboor Zuid;
- IBF;
- Fedde Schurerplein;
- KNO.

Conform regelgeving vanuit het BBV wordt de winst genomen naarmate het project vordert en er voldoende zekerheid is dat er winst wordt behaald. Aan de hand van de POC-berekeningen (Percentage Of Completion) wordt winst genomen. Voor het Fedde Schurerplein en KNO zijn geen verkopen gerealiseerd en is winstneming niet aan de orde.

Resume, wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2021 voor drie projecten winstneming voorgesteld van in totaal € 6,89 mln. Dit betreft:

- IBF: € 6.480.000,--;
- Kavels € 280.000,--;
- Spikeboor € 130.000,--.

De POC-berekening voor de betreffende drie exploitaties is als bijlage aan dit document toegevoegd.

Voorzieningen

In tabel 3.3. is zichtbaar welke wijzigingen binnen de getroffen voorzieningen hebben plaatsgevonden. De hoogte van de voorziening voor de exploitaties is € 3.005.000,-- lager (vrijval) dan vorig jaar, zoals in de kolom "Mutatie" te zien is. Dit is bijna volledig toe te schrijven aan de vrijval voor het Stadiongebied en Skoatterwald (fase 1-2 & 3).

Tabel 3.3: Mutaties voorzieningen op complexniveau

	pp 1-1-2021	Mutatie	pp 1-1-2022
1 1002 Stadiongebied	€ 1.451.000 €	-588.000 €	863.000
4 1017 De Fjilden	€ 2.886.000 €	14.000 €	2.900.000
5 2025 Schoollocaties Jubbega	€ 55.000 €	19.000 €	74.000
6 t/m 13 Subtot:Skoatterwald fase 1+2	€ 898.000 €	-769.000 €	129.000
14 t/m 19 Subtot:Skoatterwald fase 3	€ 3.548.000 €	-1.709.000 €	1.839.000
20 1038 Exploitatie Haskerdijken	€ 166.000 €	12.000 €	178.000
24 1000 Tjalleberd de Eide	€ 1.511.000 €	29.000 €	1.540.000
25 1026 Tellegebied	€ 168.000 €	-13.000 €	155.000
Totaal	€ 10.683.000 €	-3.005.000 €	7.678.000

Exploitaties buiten de 10-jaars termijn

Een exploitatie kent een exploitatietermijn langer dan 10 jaren, het gaat om:

- Stadiongebied;

Specifiek voor deze exploitaties zijn beheersmaatregelen getroffen:

- Geen opbrengststijging buiten de 10-jaars termijn (algemeen);
- Voor het Stadiongebied: een risicoreservering voor niet ontvangen woning-opbrengsten, ter hoogte van 10% van de woning-opbrengsten.
- Specifieke risicoprofielen opgenomen in de MC-analyse om het risico te ondervangen in het weerstandsvermogen (bijvoorbeeld Stadiongebied, aanvullend 20% minder opbrengsten als risico).

In het vervolg wordt ingegaan op de MC-analyse waarin de risico's op geld gezet zijn. Dit wordt daarna nog eens vermenigvuldigd met factor 1,2 (Zwarte Zwanen). Met de MC-analyse én de bovengenoemde aanvullende maatregelen is de overschrijding van de 10-jaars termijn beheersbaar. De gemeenteraad heeft medio vorig jaar ingestemd met de langere looptijd en bijbehorende beheersmaatregelen.

3.3. Monte Carlo analyse

Om de robuustheid van de berekende saldi te staven zijn alle actieve grondexploitaties aan een risicoanalyse onderworpen; de Monte Carlo-analyse. De uitkomsten uit deze analyse leiden tot de te vormen risicobuffer. In dit hoofdstuk wordt de analyse toegelicht en de resultaten weergegeven.

De grondexploitatieportefeuille van de gemeente Heerenveen bestaat uit 26 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er 15 samengevoegd in 2 complexen, namelijk Skoatterwâld fase 1+2 (vlekken 1 t/m 3 en 5 t/m 9) en Skoatterwâld fase 3 (vlekken 1 t/m 4 en 7 t/m 9). Zodoende resteren 11 grondexploitaties en 2 grondexploitatiecomplexen die aan een MC-analyse zijn onderworpen. In tabel 3.4 zijn de gehanteerde basisparameters voor de risicoanalyse weergegeven voor. Het risico 'opbrengststijging 5 jaar op 0%', is ten opzichte van vorig jaar uitgesplitst in 2 risico's. Hiervoor is enkel een praktische reden: er is voor gekozen om door de jaren heen verschillende parameters te hanteren. Praktisch gezien is het dan nodig om meerdere risico's te gebruiken, om het effect van het risico van een opbrengstenstijging van 0% te berekenen. Het resultaat is echter hetzelfde als bij gebruik van 1 risico.

Verder rijst door de verhoging van de prijzen in kern Heerenveen de vraag of een verhoogd opbrengstenrisico benodigd is. Hier is niet voor gekozen. Reden hiervoor is dat het risico op opbrengstenstijging automatisch groter wordt, naarmate opbrengsten verhoogd worden. Dit is terug te zien in de omvang van de risicobuffers die ontstaan voor woningbouwlocaties in kern Heerenveen (zie tabel 3.8). Ondanks de positievere resultaten voor woningbouwlocaties in kern Heerenveen, blijven de benodigde risicobuffers van significante omvang.

Tabel 3.4: input risico-module Monte Carlo**Woningbouw Heerenveen**

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten en V&T	0,00%	Driehoek		€ -	€ -	€ -
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% onvoorzien WRM, BRM en sloop	0,00%	Driehoek		€ -	€ -	€ -
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren	0,00%	Driehoek	33,00%	2,00%		2,00%
opbrengststijging na 5 jaren	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
uitgiftetempo max 3 jaar vertraging	0,00	Driehoek		0,00	1,00	3,00

Woningbouw Dorpen

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten en V&T	0,00%	Driehoek		€ -	€ 2.880,25	€ 5.760,49
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% onvoorzien WRM, BRM en sloop	0,00%	Driehoek		€ -	€ 21.257,06	€ 42.514,12
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren	0,00%	Binomiaal	33,00%	1,00%		1,00%
opbrengststijging na 5 jaren	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
uitgiftetempo max 3 jaar vertraging	0,00	Driehoek		0,00	1,00	3,00

Bedrijventerreinen

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten en V&T	0,00%	Driehoek		€ -	€ 2.876,60	€ 5.753,21
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% onvoorzien WRM, BRM en sloop	0,00%	Driehoek		€ -	€ 3.241,67	€ 6.483,34
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren	0,00%	Binomiaal	33,00%	1,50%		1,50%
opbrengststijging na 5 jaren	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren (2)	0%	Binomiaal	33,00%	2%		2%
uitgiftetempo max 3 jaar vertraging	0,00	Driehoek		0,00	1,00	3,00

Voor een aantal exploitaties zijn, vanwege het specifieke karakter van de exploitatie, maatwerk parameters gehanteerd. Zie tabellen 3.5, 3.6 en 3.7. Deze risico's zijn grotendeels in lijn met de risico's van het afgelopen jaar. Vanwege het specifieke karakter van enkele exploitatie zijn hier projectspecifieke risico's toegevoegd. Door de onzekerheden met betrekking tot covid-19 is voor Skoatterwald fase 3 het risicoprofiel aangevuld met het risico dat de grondopbrengsten met 20% dalen voor vlek 1 & 2. De kans van optreden bedraagt 20%. Hiermee houden we in ons weerstandsvermogen rekening met een scenario waarin de opbrengsten fors dalen. Voor IBF zou de capaciteit van het netwerk van Liander problemen op kunnen leveren. Er is voor gekozen hier een binomiaal risico voor te hanteren. Er is een kans dat dit risico optreedt (33%). Als dit risico optreedt kan een vertraging van de afzet van 3 jaren verwacht worden. Als dit risico niet optreedt, zal afzet van de kavels op IBF 'gewoon' mogelijk zijn.

Tabel 3.5: input risico-module Monte Carlo Stadiongebied

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten en V&T	0,00%	Driehoek		€ -	€ 18.210,73	€ 36.421,46
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% onvoorzien WRM, BRM en sloop	0,00%	Driehoek		€ -	€ 67.193,15	€ 134.386,30
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren (wonen)	0,00%	Binomiaal	33,00%	2,00%		2,00%
opbrengststijging na 5 jaren	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren (wonen 2)	0,00	Binomiaal	33,00%	2%		2%
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren (bedrijven)	0,00	Binomiaal	33,00%	1,5%		1,5%
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren (bedrijven 2)	0,00	Binomiaal	33,00%	2%		2%
Minder opbrengsten woningbouw (20%)	0,00	Driehoek		0%	0,00	20%
uitgiftetempo max 3 jaar vertraging	0,00	Driehoek		0,00	1,00	3,00

Tabel 3.6 input risico-module Monte Carlo Skoatterwâld fase 3

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	€ -	Driehoek		€ (210.391,00)	€ -	€ 206.617,00
Opbrengstenstijging 5 jaar 0%	€ -	Binomiaal	33,00%	€ (778.787,00)		€ (778.787,00)
Rente	€ -	Driehoek		€ -191.524	€ -	€ 183.917
Minder opbrengsten vlek 1,2	€ -	Binomiaal	20,00%	€ (2.102.485,00)		€ (2.102.485,00)
10% onvoorzien WRM, BRM en sloop	€ -	Driehoek		€ (744.303,00)	€ (372.151,50)	€ -
10% extra plankosten en V&T	€ -	Driehoek		€ (148.649,00)	€ (74.324,50)	€ -
Uitgiftetempo max. 3 jaar vertraging	€ -	Driehoek		€ (97.241,00)	€ (67.433,00)	€ -

Tabel 3.7 input risico-module Monte Carlo IBF

Input	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Kostenstijging	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
10% extra plankosten en V&T	0,00%	Driehoek		€ -	€ -	€ -
Rente	1,88%	Driehoek		1,38%	1,88%	2,38%
10% onvoorzien WRM, BRM en sloop	0,00%	Driehoek		€ -	€ -	€ -
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren	0,00%	Binomiaal	33,00%	1,50%		1,50%
opbrengststijging na 5 jaren	0,00%	Driehoek		-1,00%	0,00%	1,00%
opbrengststijging 0% - eerste 5 jaren (2)	0%	Binomiaal	33,00%	2%		2%
Capaciteit Lander (netwerk) onvoldoende (fasering)	0,00	Binomiaal	33,00%	0,00		3,00

Toelichting werkwijze

Voor 2022 wordt een rente van 1,88% toegepast. In de MC-analyse worden 10.000 berekeningen uitgevoerd met rentes die variëren van 1,38% en 2,38% (verlaging met 0,5% en verhoging met 0,5%). Door gebruik te maken van een driehoeksverdeling komen de uiterste waarden het minst voor en de basiswaarde (zoals opgenomen in de exploitatie) het meest. Bij een binomiale verdeling is er een kans dat een gebeurtenis zich voordoet. Als input is telkens een kans van 33% meegegeven, bijvoorbeeld dat de opbrengsten de komende 5 jaar niet met 1,5% stijgen maar gelijk blijven. De uitkomsten van de Monte Carlo-analyse zijn per complex uitgevoerd en leiden tot de volgende uitkomsten:

Tabel 3.8: uitkomsten Monte Carlo analyse

	NCW pp 1-1-2022	Risicoprofiel bij 90%	Benodigde buffer
1 1002 Stadiongebied	€ -863.000	€ -1.782.031	€ 1.782.000
2 1008 De Kavels	€ 586.000	€ 559.852	€ -
4 1017 De Fjilden	€ -2.900.000	€ -2.971.870	€ 2.972.000
5 2025 Schoolloccaties Jubbega	€ -74.000	€ -95.283	€ 95.000
6 t/m 13 Subtot:Skoatterwald fase 1+2	€ -129.000	€ -806.890	€ 807.000
14 t/m 19 Subtot:Skoatterwald fase 3	€ -1.839.000	€ -3.513.431	€ 3.513.000
20 1038 Exploitatie Haskerdijken	€ -178.000	€ -195.910	€ 196.000
21 1021 Fedde Schurerplein	€ 354.000	€ 175.359	€ -
22 1037 Spikeboor Zuid	€ 253.000	€ 248.538	€ -
23 1016 IBF	€ 13.490.000	€ 12.459.160	€ -
24 1000 Tjalleberd de Eide	€ -1.540.000	€ -1.633.607	€ 1.634.000
25 1026 Tellegebied	€ -155.000	€ -184.657	€ 185.000
26 1042 KNO	€ 261.000	€ -613.736	€ 614.000
Subtot:Bedrijventerreinen	€ 13.727.000	€ 11.485.519	€ 2.396.000
Subtot:Woningbouwlocaties	€ -6.461.000	€ -9.226.289	€ 9.402.000
Totaal	€ 7.266.000	€ 2.259.230	€ 11.798.000

De meest risicovolle projecten in kwantitatieve zin zijn Skoatterwâld (alle fases), Tjalleberd de Eide, de Fjilden, KNO en het Stadiongebied. In vergelijking met vorig jaar is de benodigde buffer op het totaal ca. 1,4 mln. lager. Deze afname is beperkt, gezien de sterk verbeterde resultaten van de grondexploitaties Skoatterwald (beide fases), Stadiongebied en IBF. Dit is logisch te verklaren door de risico's die meegenomen worden in de risicoanalyses. Voor het Stadiongebied worden extra risico's op de nog te realiseren opbrengsten gehanteerd vanwege het doorlopen van deze grondexploitatie buiten de 10-jaarstermijn. Doordat de grondprijsstijging voor woningbouw op 15% is gesteld, groeit dit risico aanzienlijk. Eenzelfde effect is zichtbaar bij de risicoanalyse van Skoatterwald.

Op IBF geldt dat een risico is meegenomen voor mogelijke uitloop van de afzet van kavels, door eventuele capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnet. Ook zijn er meer opbrengsten te realiseren door het inbrengen van de grondreserve. Hierdoor groeit ook het risico op deze opbrengsten.

De benodigde buffer dekt 90% van de mogelijke scenario's af. De benodigde buffer wordt met een factor 1,2 verhoogd omdat er mogelijk risico's ontbreken ('zwarte zwanen') en er strengere regels voor winstneming zijn ingevoerd. Dit heeft als gevolg dat de buffer door potentiële winst hiermee niet langer aanwezig is. Voorheen was de factor waarmee de risicobuffer verhoogd werd 1,4. In de door de raad vastgestelde Nota Risicomanagement is besloten deze factor voor het grondbedrijf te verlagen naar 1,2. Het percentage van 90% zekerheid en de factor 1,2 is gelijk aan de uitgangspunten zoals die voor het 'algemene weerstandsvermogen' door de raad zijn vastgesteld. In tabel 3.9 is deze berekening weergegeven.

Tabel 3.9: Berekening Zwarte Zwanen

1 Totaal	€	11.798.000
2 Reeds beschikbare voorziening	€	10.683.000
3 Mutatie voorziening jaarrekening 2021	€	-3.005.000
4 Saldo (1- [2+3])	€	4.120.000
5 Factor 1,2 (Zwarte Zwanen)	€	4.944.000

Ondanks het verlagen van de factor "Zwarte Zwanen" en de verbetering van de resultaten van de grondexploitaties, is het benodigde weerstandsvermogen gestegen. Dit is logisch te verklaren om verschillende redenen. Allereerst is er sprake van de groei van eerdergenoemde risico's op Skoatterwald, het Stadiongebied en IBF. Daarnaast is in 2021 de grondexploitatie voor Klaverblad Noordoost geopend. Ten slotte slinkt de te treffen voorziening bij jaarrekening 2021, door de positievere verwachte resultaten. Hierdoor wegen de risico's binnen de grondexploitaties zwaarder mee in het benodigde weerstandsvermogen. Dit resulteert in een benodigd weerstandsvermogen voor het grondbedrijf van € 4.944.000. Het weerstandsvermogen wordt hierop aangepast.

Ondertekening

Aldus naar waarheid ingevuld

Opsteller

Naam: Dani Grevelink

Functie: Planeconoom

Ondertekening:

Reviewer

Naam:

Functie:

Ondertekening: