

Gebiedsvisie A32-zone

Uitgangspuntennotitie grondexploitaties

12 mei 2025



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Gebiedsvisie A32-zone
Uitgangspuntennotitie grondexploitaties

Opdrachtgever:	Gemeente Heerenveen
Projectnaam/-locatie:	A32-zone
Datum:	12 mei 2025
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	Dhr. T. Ram Dhr. D. Grevelink Dhr. J. Beerens

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en achtergrond.....	6
1.2	Gehanteerde bronnen	7
1.3	Leeswijzer	7
2	Grondexploitatie Stadiongebied	8
2.1	Berekeningen Noordplot	8
2.1.1	Ruimtegebruik Noordplot	8
2.1.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Noordplot	8
2.1.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Noordplot.....	8
2.1.2.2	Planontwikkelingskosten Noordplot	10
2.1.2.3	Totale grondexploitatiekosten Noordplot	10
2.1.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Noordplot.....	10
2.1.4	Fasering kosten en opbrengsten Noordplot	12
2.2	Stadionplot	12
2.2.1	Ruimtegebruik Stadionplot	13
2.2.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Stadionplot	13
2.2.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Stadionplot.....	13
2.2.2.2	Planontwikkelingskosten Stadionplot	14
2.2.2.3	Totale grondexploitatiekosten Stadionplot	14
2.2.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Stadionplot.....	14
2.2.4	Fasering kosten en opbrengsten Stadionplot	14
2.3	Verlengde Veldschans	15
2.3.1	Ruimtegebruik Verlengde Veldschans	15
2.3.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Verlengde Veldschans.....	15
2.3.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Verlengde Veldschans	15
2.3.2.2	Planontwikkelingskosten Verlengde Veldschans	16
2.3.2.3	Totale grondexploitatiekosten Verlengde Veldschans.....	16
2.3.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Verlengde Veldschans	16
2.3.4	Fasering kosten en opbrengsten Verlengde Veldschans.....	17
2.4	Zuidstrook (Abe Lenstra boulevard)	17
2.4.1	Ruimtegebruik Zuidstrook	17
2.4.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Zuidstrook.....	18
2.4.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Zuidstrook	18
2.4.2.2	Planontwikkelingskosten Zuidstrook.....	18
2.4.2.3	Totale grondexploitatiekosten Zuidstrook	18
2.4.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Zuidstrook	19
2.4.4	Fasering kosten en opbrengsten Zuidstrook.....	19

2.5	Hoofdstructuur Stadiongebied	20
2.5.1	Ruimtegebruik hoofdstructuur	20
2.5.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten hoofdstructuur	22
2.5.2.1	Bouw- en woonrijpmaken hoofdstructuur	22
2.5.2.2	Planontwikkelingskosten hoofdstructuur	22
2.5.2.3	Totale grondexploitatiekosten hoofdstructuur	23
2.5.3	Gemeentelijke grondopbrengsten hoofdstructuur	23
2.5.4	Fasering kosten en opbrengsten hoofdstructuur	23
2.6	Verwacht resultaat grondexploitatie Stadiongebied	23
2.7	Verwacht resultaat grondexploitatie Stadiongebied incl. subsidie.....	24
3	Hepkema's park.....	26
3.1	Ruimtegebruik Hepkema's park	26
3.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Hepkema's park	26
3.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Hepkema's park	27
3.2.2	Planontwikkelingskosten Hepkema's park	28
3.2.3	Totale grondexploitatiekosten Hepkema's Park	28
3.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Hepkema's park	29
3.4	Fasering kosten en opbrengsten Hepkema's park	30
3.5	Verwacht resultaat grondexploitatie Hepkema's park	31
3.6	Verwacht resultaat grondexploitatie Hepkema's Park incl. subsidie	31
4	De Wachtkamer Skoatterwâld	33
4.1	Ruimtegebruik Wachtkamer	33
4.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Wachtkamer	33
4.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Wachtkamer	33
4.2.2	Planontwikkelingskosten Wachtkamer	34
4.2.3	Totale grondexploitatiekosten Wachtkamer	34
4.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Wachtkamer	35
4.4	Fasering kosten en opbrengsten Wachtkamer	36
4.5	Verwacht resultaat grondexploitatie Wachtkamer	36
4.6	Verwacht resultaat grondexploitatie Wachtkamer incl. subsidie	37
5	Kop Middenzone Skoatterwâld	39
5.1	Ruimtegebruik Kop Middenzone	39
5.2	Gemeentelijke grondexploitatiekosten Kop Middenzone	39
5.2.1	Bouw- en woonrijpmaken Kop Middenzone	39

5.2.2	Planontwikkelingskosten Kop Middenzone	40
5.2.3	Totale grondexploitatiekosten Kop Middenzone	40
5.3	Gemeentelijke grondopbrengsten Kop Middenzone	40
5.4	Fasering kosten en opbrengsten Kop Middenzone.....	41
5.5	Verwacht resultaat grondexploitatie Kop Middenzone	41
5.6	Verwacht resultaat grondexploitatie Kop Middenzone incl. subsidie.....	42
 Bijlage 1 – Residuele grondwaardeberekeningen		44
 Bijlage 2 – Berekening kostenposten		49
 Bijlage 3 – Parameteradvies grondexploitaties 2025		53
 Bijlage 4 – Referentiemateriaal gehanteerde kosten		54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Voor u ligt de uitgangspuntennotitie grondexploitaties behorend bij de Gebiedsvisie A32-zone. Hierin zijn opgenomen de ten behoeve van de A32-zone opgestelde grondexploitatieberekeningen voor de ontwikkelingen in/op:

- De Noordplot (grondexploitatie Stadiongebied);
- Hepkema's Park;
- Vlek 1 van Skoatterwâld fase 1-2: de Wachtkamer.

Daarnaast zijn opgenomen de herziene versies van:

- Grondprijs kantoorvoorziening Stadiongebied (Zuidstrook);
- Kostenraming P6 Stadiongebied (Hoofdstructuur);
- Vlek 8 van Skoatterwâld fase 1-2: Kop Middenzone.

Deze berekeningen zijn opgezet door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna Metafoor) in opdracht van de gemeente. Brink Management / Advies (hierna Brink) heeft in opdracht van de gemeente een second opinion uitgevoerd op de berekeningen voor de Noordplot en Hepkema's Park. De daaruit voortvloeiende opmerkingen en suggesties zijn in deze notitie waar nodig verwerkt.

In voorliggende uitgangspuntennotitie wordt ingegaan op het (woningbouw)programma, het gehanteerde ruimtegebruik, de onderbouwing voor het verwachte kostenniveau en de onderbouwing voor het verwachte (grond)opbrengstenniveau.

Vanwege het stadium waarin bovenstaande ontwikkelingen zich bevinden, zijn er nog onzekerheden en risico's aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant van de uitgevoerde berekeningen. Om toch tot een financiële doorrekening te komen zijn op bepaalde onderdelen aannames gedaan. In deze notitie wordt per ontwikkeling ingegaan op de onderdelen waarin aannames zijn gedaan. Om het risico als gevolg van aannames te beperken wordt aan de kostenkant rekening gehouden met een procentuele opslag voor onvoorziene kosten.

Voor de Noordplot geldt dat deze ontwikkeling zich bevindt in een lopende grondexploitatie. In de overige deelgebieden van deze grondexploitatie vinden geen majeure (programma)wijzigingen plaats. Dit geldt tevens voor De Wachtkamer (onderdeel van Skoatterwâld fase 1-2).

Op verzoek van de gemeente worden ook de gehanteerde uitgangspunten en financiën in de nog te realiseren gebieden van het Stadiongebied en Skoatterwâld fase 1-2 toegelicht en uiteengezet.

Reden hiervoor is dat de Gebiedsvisie A32-zone (financiële) effecten heeft op de gehele grondexploitaties Stadiongebied en Skoatterwâld.

Voor het Stadiongebied worden derhalve de volgende deelgrondexploitaties inzichtelijk gemaakt:

- Stadionplot
- Verlengde Veldschans
- Zuidstrook
- Hoofdstructuur

Voor Skoatterwâld fase 1-2 betreft dit:

- Vlek 8: Kop Middenzone. Hierin vindt tevens een uitbreiding van het programma plaats.

De uitgangspunten die de gemeente in deze deelgrondexploitaties heeft genomen worden door Metafoor niet geanalyseerd of beoordeeld. Metafoor heeft in deze grondexploitaties enkel de kostenkengetallen op prijspeil gebracht. Voor vlek 8 van Skoatterwâld fase 1-2 geldt dat er een wijziging in het woningbouwprogramma en in de kosten is doorgevoerd.

1.2 Gehanteerde bronnen

Ten behoeve van de berekeningen is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Gebiedsvisie A32-zone
- 240214_Grex Stadiongebied.pdf
- 240903_P23-0090 Heerenveen, Gebiedsvisie A32_Ruimtegebruiksk kaart Noordplot.pdf
- DO_Parkeren Veldschans_fase I_241031.pdf
- 241219_Ruimtegebruik_Heerenveen, Gebiedsvisie A32 – Wachtkamer – P6.pdf
- 241205_Ruimtegebruik_Heerenveen, Gebiedsvisie A32 – Wachtkamer – alternatief.pdf
- Woningbouwprogramma Wachtkamer tbv grex.docx
- Schermafbeelding 2024-12-04 om 22.00.05.png
- Hepkema_ruimtegebruik_bus_241219.pdf
- 2025-01-16 Notitie herijking 2nd opinion Gebiedsvisie A32 zone Heerenveen (definitief).pdf
- 2023 04 19 Stadiongebied rekenmodel.xlsx
- Grondexploitatie Skoatterwâld fase 1-2 per 1-1-2024 (vastgesteld)
- Grondexploitatie Stadiongebied per 1-1-2024 (vastgesteld)
- Ruimtegebruik skw 23-2-2021.pdf
- 240726-0493604-Akoestisch onderzoek Noordplot Heerenveen.pdf
- 2024 02 27 DEFINITIEF – Memo grondwaardes Skoatterwâld Heerenveen.pdf

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de berekeningen die door Metafoor zijn uitgevoerd voor de Noordplot toegelicht. Daarnaast worden de uitgangspunten van de overige deelgrondexploitaties toegelicht. Ten slotte wordt het financiële resultaat van grondexploitatie Stadiongebied uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten en aannames in de door Metafoor uitgevoerde berekeningen voor grondexploitatie Hepkema's Park. Aan het eind van dit hoofdstuk worden de financiële resultaten van deze grondexploitatie gepresenteerd. In hoofdstuk 4 worden de berekeningen voor vlek 1 van Skoatterwâld fase 1-2 (de Wachtkamer) inclusief het financiële resultaat gepresenteerd. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de berekeningen van vlek 8 van Skoatterwâld fase 1-2 (Kop Middenzone).

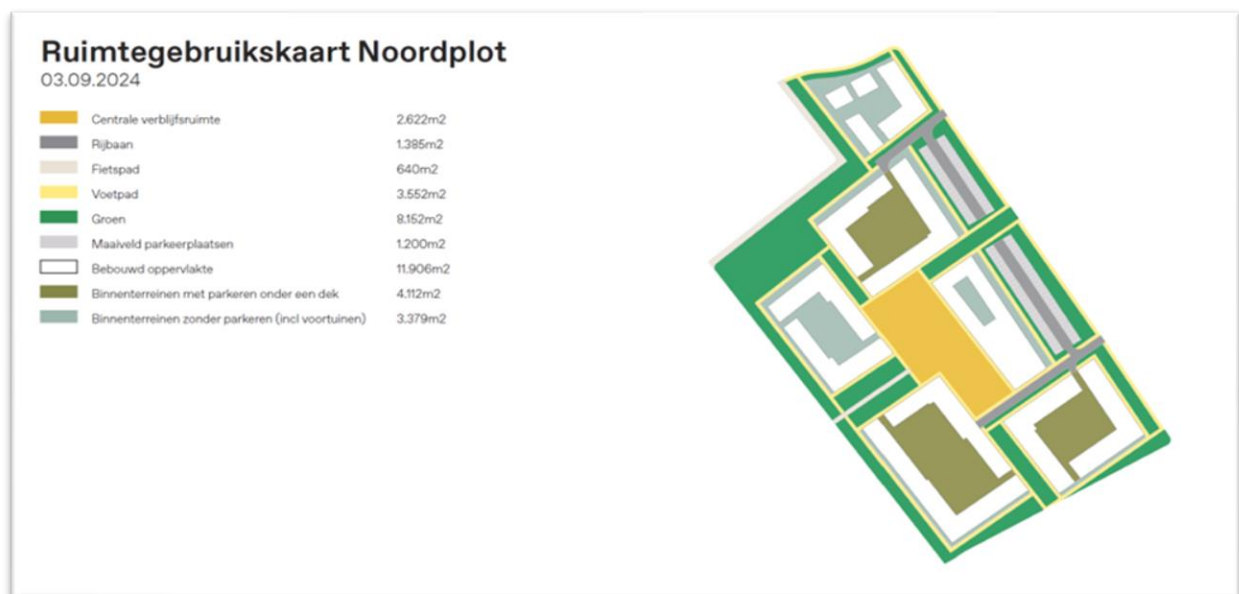
2 Grondexploitatie Stadiongebied

2.1 Berekeningen Noordplot

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten in de berekening van de Noordplot. De berekening voor de Noordplot is opgezet door Metafoor.

2.1.1 Ruimtegebruik Noordplot

Het ruimtegebruik¹ is door gemeente Heerenveen aan Metafoor verstrekt. In onderstaand figuur is het ruimtegebruik gepresenteerd:



Figuur 1 Ruimtegebruik Noordplot

Het ruimtegebruik vormt de input voor het ramen van de kosten en opbrengsten voor de Noordplot.

2.1.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Noordplot

2.1.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Noordplot

De gemeentelijke kosten bestaan onder andere uit de investeringen in de openbare ruimte (bouw- en woonrijpmaken), zoals verharding, groen en openbare verlichting. Voor het ramen van (het gros van) de investeringen in de openbare ruimte is gebruik gemaakt van het civieltechnisch prijzenboek van Metafoor.

Ten behoeve van deze raming zijn op onderdelen aannames gedaan, doordat de hiervoor benodigde informatie en / of onderzoeken nog niet voorhanden zijn. In dit stadium van ontwikkeling zijn aannames gebruikelijk. Wel dient in acht genomen te worden dat, naar mate verschillende aspecten van de ontwikkeling duidelijk worden, het kostenniveau zoals in de grondexploitatie is opgenomen kan wijzigen.

In de huidige kostenraming zijn voor de volgende uitgangspunten genomen en aannames gedaan:

¹ Ruimtegebruikskarta 03-09-2024: 240903_P23-0090 Heerenveen, Gebiedsvisie A32_Ruimtegebruikskarta Noordplot

- Het is onbekend welke grondsoort zich in dit plangebied bevindt en in welke mate dit al geschikt is voor bebouwing. Er wordt, vanwege de lage ligging van een deel van het plangebied, veiligheidshalve rekening gehouden met zachte, veenachtige ondergrond;
- In het plangebied loopt een kleine sloot. Deze dient ten behoeve van de ontwikkelingen gedempt te worden. Onduidelijk is de omvang van de sloot en of deze gedempt dient te worden met aan te leveren zand. Op basis van metingen wordt ingeschat dat de sloot ca 5 meter breed is en een oppervlakte heeft van 1.354 m². Daarbij wordt ervan uitgegaan dat dit kan met grond die in het plangebied aanwezig is;
- In het zuidoostelijk gelegen deel van het plangebied bevindt zich momenteel een geasfalteerde parkeerplaats die opgebroken dient te worden. Op basis van digitale inmeting is de oppervlakte van het op te breken asfalt ingeschat op 5.376 m². In de berekeningen is de aanname gedaan dat dit asfalt geen teer bevat. Als dit wél het geval is, heeft dit een kostenverhogend effect (ca € 0,1 miljoen);
- Het is onbekend of en in welke mate het grondgebied opgehoogd dient te worden. Met name het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied ligt lager dan de omgeving zoals uit het hoogtebestand (gepresenteerd door ESRI²). Er wordt aangenomen dat in ca 1,6 ha van het plangebied een ophoging van 0,5 meter plaats dient te vinden. Als meer of minder ophoging plaats dient te vinden, heeft dit invloed op het kostenniveau;
- In het noordelijk deel van het plangebied zijn bij een bodemonderzoek vervuilingen in de grond gevonden. Vooralsnog wordt aangenomen dat dit slechts beperkte vervuilingen zijn. Ten behoeve van een sanering wordt een stelpost van € 100.000,- opgenomen. Voor een concrete financiële indicatie van de kosten van sanering dient nader onderzoek plaats te vinden;
- Er is geen rioleringsplan. Aangenomen wordt dat er een RWA- (regenwater) en DWA-riolering wordt aangelegd. Dit geldt tevens voor de huisaansluitingen. Ten behoeve van de hoeveelheid aan te leggen riolering is een inschatting gedaan van de lengte van het benodigde riool op basis van digitale metingen. Hierbij is de aanname gedaan dat qua riolering aangehaakt kan worden op riolering in de nabije omgeving. Deze kosten worden gedekt door het Rioleringsfonds van de gemeente;
- In de Gebiedsvisie wordt indicatief aangegeven wat het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt. Metafoor schat in dat voor de Noordplot een gemiddeld kwaliteitsniveau betreft. Denk hierbij aan type verharding (betonstraatsteen en tegels), kwaliteit inrichting groen, type openbare verlichting, straatmeubilair e.d. in het openbaar gebied. Hierbij zijn aannames gedaan op basis van kengetallen in aantallen, zoals aantal lantaarnpalen, brandkranen e.d. om tot een realistisch kostenniveau te komen (zie bijlage 4 voor enkele referentiebeelden). Afwijking van dit kwaliteitsniveau kan impact hebben op de kostenkant van de grondexploitatie;
- Er is nog geen afvalplan. Er wordt rekening gehouden met 5 ondergrondse containers en 1 milieustraat (papier/plastic/glas/groen). Dit komt voort uit de aanname dat er één afvalverzamelpunt per bouwblok gerealiseerd wordt;
- De grond in het gehele plangebied dient geschoond, gefreesd en geëgaliseerd te worden;
- Er wordt 1 fiets- en voetgangersbrug gerealiseerd. De kosten hiervoor zijn gebaseerd op gemeentelijk referentiemateriaal (offerte Haasnoot, specifiek voor deze locatie);
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 5% gehanteerd ten behoeve van tijdelijke maatregelen;
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 15% gehanteerd ten behoeve van onvoorziene kosten.

In bijlage II wordt per kostenpost in de grondexploitatie aangegeven hoe deze berekend wordt.

²Esri hoogtebestand o.b.v. data uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) :

<https://apps.arcgisonline.nl/hoogteviewer/AHN4/DTM/hillshade%20kleur/@191707.30076552607,552750.765846357,11>

2.1.2.2 Planontwikkelingskosten Noordplot

De gemeentelijke plan- en VTU-kosten zijn gebaseerd op de VNG plankostenscan 2024. Doordat bekend is dat de plankostenscan 2024 relatief laag uitvalt, wordt een opslag van € 250.000,- gehanteerd voor de Noordplot. Om het niveau van de plankosten te testen is ook de VNG Plankostenscan 2023 (onder de Wro) ingevuld. Deze komt op een vergelijkbaar niveau uit als gepresenteerd in tabel 1.

2.1.2.3 Totale grondexploitatiekosten Noordplot

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Noordplot:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 1.436.918
Woonrijp maken	€ 1.948.376
Plankosten en VTU	€ 892.754
Overige kosten	€ 147.187
Totaal	€ 4.425.235

Tabel 1 Kostenopzet Noordplot (bedragen x € 1 mln.)

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

Dit betreffen de nog te realiseren kosten per 1-1-2025. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de boekwaarde van grondexploitatie Stadiongebied.

2.1.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Noordplot

De gemeentelijke opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten die gerealiseerd worden uit de kaververkoop. De hoogte van de grondopbrengsten hangt af van het te realiseren (woningbouw)programma. In de berekeningen is onderstaand woningbouwprogramma gehanteerd.

Segment	Aantal
Sociale huur appartement	90
Betaalbare koop appartement	110
Vrije sector appartement	70
Vrije sector grondgebonden	30
Totaal	300

Tabel 2 Woningbouwprogramma Noordplot

Met dit programma wordt aangesloten bij de wensen uit de woonvisie: 30% sociale huur en 36,7% betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 405.000,- Vrij Op Naam (VON).

De kavels onder sociale huurwoningen kennen gemeentelijk een vaste prijs: € 22.615 (grondprijs 2025).

Voor de betaalbare en vrije sector woningen is door Metafoor een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Deze berekening is uitermate gevoelig voor aannames. Omdat nu nog bijna geen beeld is van de vormgeving en uitstraling van de te realiseren woningen, kan zich op basis van het uiteindelijk te realiseren bouwplan nog een flinke afwijking ten opzichte van de opgestelde berekeningen voordoen. De marges rond onderstaande grondprijzen zijn in dit stadium dan ook aanzienlijk (variërend tussen -15% en +25%). Naar de mening van Metafoor zijn onderstaande prijzen voor de grondexploitatie reëel in dit planstadium. De volledige residuele grondwaardeberekeningen zijn terug te vinden in bijlage 1.

Dit leidt tot de volgende grondprijs per woning:

Segment	Kavelprijs per woning
Sociale huur	€ 22.615
Betalbare koop	€ 50.612
Betalbare koop (hoogteaccent)	€ 34.884
Vrije sector appartement	€ 57.035
Vrije sector appartement (hoogteaccent)	€ 52.597
Vrije sector grondgebonden	€ 82.353

Tabel 3 Kavelopbrengsten per type en segment Noordplot

Bij de prijsbepaling van de appartementen is als aanname gedaan dat appartementen inclusief parkeerplaats verkocht worden.

Dit leidt tot de volgende totale nominale grondopbrengsten uit kavelverkoop:

Segment en type woningen	Grondopbrengsten totaal
Sociale huur	€ 2.035.350
Betalbare koop	€ 4.150.215
Betalbare koop (hoogteaccent)	€ 976.757
Vrije sector appartement	€ 2.395.456
Vrije sector appartement (hoogteaccent)	€ 1.472.725
Vrije sector grondgebonden	€ 2.470.602
Totaal grondopbrengsten	€ 13.501.106

Tabel 4 Grondopbrengsten per type en segment Noordplot

In de berekening van de kosten voor inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen op het maaiveld. Om te voldoen aan de norm voor parkeerplaatsen, dienen op de uit te geven kavels ook parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden. Voor enkele kavels is het plan om een parkeervoorziening onder een dek (op het maaiveld) te realiseren. De kosten voor de realisatie van deze parkeervoorziening liggen bij de ontwikkelaar. Door Metafoor is als uitgangspunt genomen dat de door de gemeente gehanteerde oppervlakten voor parkeren afdoende zijn om te voldoen aan de parkeernorm. Hierop heeft geen analyse plaatsgevonden. Voor het berekenen van de stichtingskosten van een parkeerdek zijn referenties van gemeente Heerenveen gehanteerd. Ook deze berekening is uitermate gevoelig voor aannames. Er kan zich op basis van het uiteindelijk te realiseren bouwplan nog een flinke afwijking ten opzichte van de opgestelde berekeningen voordoen. Met name het meenemen van het parkeerdek in de totale constructie kan tot flinke voordelen leiden. De marges zijn in dit stadium dan ook aanzienlijk (variërend tussen -15% en +25%). Naar de mening van Metafoor zijn onderstaande prijzen voor de grondexploitatie reëel in dit planstadium. De volledige residuele grondwaardeberekeningen zijn terug te vinden in bijlage 1.

Voor de kavels waarop geen parkeervoorziening wordt gerealiseerd, geldt als uitgangspunt dat een binnenterrein met een verblijfsfunctie wordt gerealiseerd met relatief hoogwaardige kwaliteit. Ook deze kosten liggen bij de ontwikkelaar. De kosten voor de parkeervoorziening zijn gebaseerd op ervaringscijfers uit de gemeente voor vergelijkbare parkeervoorzieningen.

Ten slotte dient een ontwikkelaar, vanwege de nabijgelegen A32, extra maatregelen in de bebouwing te treffen tegen het verkeersgeluid. Deze maatregelen worden gerealiseerd in de vorm van geluidsluwe gevels aan de kant van de A32. Om de kosten ten behoeve van deze maatregelen te ramen zijn de volgende uitgangspunten en aannames gemaakt:

- De stichtingskosten van een appartement met een geluidsluwe gevel liggen 6% hoger dan bij een reguliere gevel. Dit percentage is gebaseerd op een kengetal uit de second opinion van Brink;
- Doordat momenteel niet bekend is hoeveel en welk segment woningen aan de kant van de A32 worden gerealiseerd worden, is hierin een aanname gedaan. Als uitgangspunt voor de berekening geldt dat 20% van de woningen een geluidsluwe gevel krijgt. Dit betreft 60 woningen. Daarnaast wordt als uitgangspunt genomen dat dit enkel de betaalbare woningen en vrije sector woningen betreft.

Dit leidt tot de volgende kostenopzet voor de parkeervoorziening, het binnenterreinen en de geluidsluwe gevels:

Functie	Totaalprijs
Binnenruimte parkeerdek	€ 3.687.662
Binnenruimte verblijfsfunctie	€ 567.672
Geluidsluwe gevels	€ 913.744
Totaal	€ 5.169.078

Tabel 5 Kosten binnenterreinen en geluidsluwe gevels (ontwikkelaarskosten)

Deze kosten worden in mindering gebracht op de hierboven genoemde grondopbrengsten uit kavelverkoop.

Naast opbrengsten uit kavelverkoop wordt ook rekening gehouden met een bijdrage vanuit het gemeentelijke Rioolfonds in de grondexploitatie ter hoogte van de kosten voor het aanleggen van riolering en huis- of bedrijfsaansluitingen. Deze bijdrage wordt geraamd op € 227.855.

2.1.4 Fasering kosten en opbrengsten Noordplot

Bovenstaande kosten en opbrengsten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bouwrijp maken			€ 0,72	€ 0,72			
Kavelverkoopen				€ 2,78	€ 2,78	€ 2,78	
Rioleringsbijdrage			€ 0,11	€ 0,11			
Woonrijpmaken							€ 1,95
Plankosten en VTU	€ 0,11	€ 0,18	€ 0,18	€ 0,16	€ 0,11	€ 0,08	€ 0,08
Overige kosten			€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,03

Tabel 6 Fasering kosten en opbrengsten

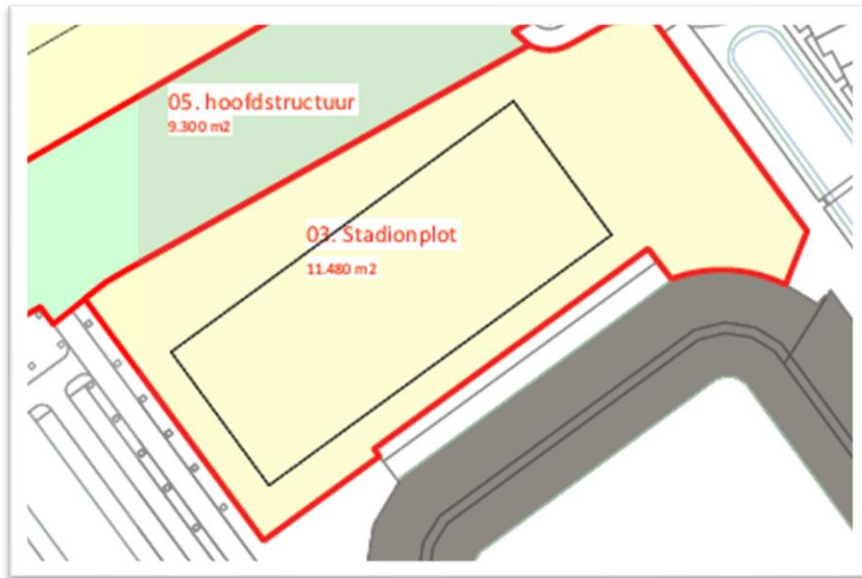
De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van de Noordplot. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan voor de grondexploitatie Stadiongebied.

2.2 Stadionplot

Voor dit plot heeft Metafoor geen analyse op de opgenomen uitgangspunten in de berekeningen uitgevoerd. Er wordt enkel beschreven welke uitgangspunten gemeente Heerenveen hanteert in de (vastgestelde) deelgrondexploitatie. Ten slotte worden de kosten en opbrengsten geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025.

2.2.1 Ruimtegebruik Stadionplot

Voor het Stadionplot is geen ruimtegebruiksk kaart voorhanden. Wel is er een oppervlaktekaart³ voorhanden van het Stadiongebied, waar het Stadionplot onderdeel van uitmaakt. Deze is in onderstaande figuur gepresenteerd.



Figuur 2 Oppervlaktekaart Stadionplot

Gemeente Heerenveen heeft op basis van de omvang van dit plot een ruimtegebruik gedefinieerd aan de hand van gebruikelijke percentages. Dit ruimtegebruik is gehanteerd ten behoeve van het ramen van de gemeentelijke kosten op het Stadionplot. In onderstaande tabel is het ruimtegebruik gepresenteerd zoals dat in de deelgrondexploitatie Stadionplot wordt gehanteerd:

Ruimtegebruik Stadionplot	Oppervlaktes
Uitgeefbaar	4.725 m ²
Openbaar gebied	6.755 m ²
Verharding	4.729 m ²
Groen	2.027 m ²
Water	-
Totaal	11.480 m²

Tabel 7 Ruimtegebruik Stadionplot

2.2.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Stadionplot

2.2.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Stadionplot

De gemeente kent als uitgangspunt dat aan het openbaar gebied op de Stadionplot een verblijfsfunctie wordt toegekend. In de Gebiedsvisie A32-zone wordt dit terrein benoemd als evenemententerrein (voor bijvoorbeeld de kermis) en als potentiële ontwikkellocatie. Nadere verkenning van de mogelijkheden op dit plot dient plaats te vinden om tot een meer exacte kostenberekening te komen. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten in de kostenberekening van het Stadionplot:

- Het gehele plot dient bouwrijp gemaakt te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het schonen, frezen, egaliseren en verwerken van uitkomende grond. Er is de aanname gedaan dat geen ophoging van het terrein benodigd is;

³ Oppervlaktekaart: "240214_Grex Stadiongebied"

- Als uitgangspunt geldt dat het openbaar gebied op dit plot een verblijfsfunctie krijgt. Derhalve is de aannahme gedaan dat de volledige verharding bestaat uit relatief hoogwaardige pleinverharding (natuursteen);
- Verder wordt uitgegaan van invulling met een relatief hoogwaardig kwaliteitsniveau: groenvoorziening, verlichting (10 lantaarnpalen), straatmeubilair e.d. waarvoor kosten zijn geraamd. Afwijking van het kwaliteitsniveau kan invloed hebben op het opgenomen kostenniveau;
- Ten slotte wordt rekening gehouden met een opslag van 3% voor tijdelijke maatregelen en 15% voor onvoorziene kosten over de uitvoeringskosten.

2.2.2.2 Planontwikkelingskosten Stadionplot

Er wordt rekening gehouden met een opslag van 20% voor plankosten en 15% voor VTU-kosten over de uitvoeringskosten.

2.2.2.3 Totale grondexploitatiekosten Stadionplot

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Stadionplot:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 67.043
Woonrijp maken	€ 988.173
Plankosten en VTU	€ 377.519
Overige kosten	€ 32.594
Totaal	€ 1.465.329

Tabel 8 Kostenopzet Stadionplot

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

Dit betreffen de nog te realiseren kosten per 1-1-2025. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de boekwaarde van grondexploitatie Stadiongebied.

2.2.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Stadionplot

In de Gebiedsvisie wordt aangegeven dat op dit plot op termijn de ontwikkeling van een commerciële functie in combinatie met een woonfunctie tot de mogelijkheden behoort. Deze ontwikkeling is vooralsnog zeer onzeker. De gemeente houdt door deze onzekerheid veiligheidshalve nog geen rekening met grondopbrengsten binnen deze deelgrondexploitatie.

In de deelgrondexploitatie is geen rekening gehouden met rioleringskosten dus wordt ook geen rekening gehouden met een bijdrage van uit het Rioleringsfonds.

2.2.4 Fasering kosten en opbrengsten Stadionplot

Bovenstaande kosten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bouwrijp maken				€ 0,07			
Kavelverkoppen							
Rioleringsbijdrage							
Woonrijpmaken						€ 0,99	
Plankosten en VTU		€ 0,03	€ 0,09	€ 0,09	€ 0,09	€ 0,09	
Overige kosten				€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	

Tabel 9 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van de Stadionplot. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan voor de grondexploitatie Stadiongebied.

2.3 Verlengde Veldschans

Voor dit plot heeft Metafoor geen analyse op de opgenomen uitgangspunten in de berekeningen uitgevoerd. Er wordt enkel beschreven welke uitgangspunten gemeente Heerenveen hanteert in de (vastgestelde) deelgrondexploitatie. De kosten zijn geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2025.

2.3.1 Ruimtegebruik Verlengde Veldschans

Voor de Verlengde Veldschans is een definitief ontwerp⁴ voorhanden. Er zijn geen oppervlaktes bekend. Het DO is in onderstaand figuur gepresenteerd:



Figuur 3 Definitief ontwerp Verlengde Veldschans

2.3.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Verlengde Veldschans

2.3.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Verlengde Veldschans

Op de Verlengde Veldschans wordt een parkeerplaats gerealiseerd. De opgenomen kosten in de grondexploitatie zijn gebaseerd op "Raming uitbreiding parkeerterrein Veldschans v2.0". De hierin

⁴ Definitief ontwerp: "DO_Parkeren Veldschans_fase1_241031.pdf"

opgenomen kosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025. In de raming zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Het gehele plangebied dient bouwrijp gemaakt te worden. Er wordt rekening gehouden met opruimingswerk, grondwerk (zoals ontgraven, vervoeren en verwerken van grond), het verwijderen van de huidige verharding en rioleringswerkzaamheden;
- Daarnaast wordt rekening gehouden met het aanleggen van verhardingen ten behoeve van het parkeren maar ook ten behoeve van de toegangswegen (zowel rijwegen als voetpaden);
- Er wordt rekening gehouden met het planten van bomen;
- Er is gewerkt met een opslag van 15% voor onvoorziene kosten.

In het ramen van de kosten zijn enkele aannames gedaan, te weten:

- Er is een beperkte opbouw onder de verharding nodig (0,5 m zand en 20 cm menggranulaat). Er wordt vanuit gegaan dat de grond onder de Verlengde Veldschans voldoende draagkrachtig is;
- Te ontgraven grond is niet verontreinigd en kan hergebruikt worden in de plantvakken;
- Alle looppaden worden uitgevoerd met dezelfde materialen als op de Abe Lenstra Boulevard. Er is gerekend met het nieuw aanleveren van materialen;
- Er is geen rekening gehouden met het verleggen van nutsvoorzieningen;
- De prijs van de loopbruggen is een inschatting. Deze prijs hangt sterk samen met het ontwerp;
- Er zijn geen beheerskosten meegenomen in de raming.

De inrichting van de Verlengde Veldschans bestaat uit twee fases. Fase 1 betreft de inrichting van de Verlengde Veldschans zelf. Fase 2 betreft de inrichting van het oostelijk deel, in de overloop richting de Noordplot. Als uitgangspunt is genomen dat de geraamde kosten afdoende zijn om beide fases in te richten.

2.3.2.2 Planontwikkelingskosten Verlengde Veldschans

Er is rekening gehouden met een opslag van ca 20% over de uitvoeringswerkzaamheden voor plankosten en VTU-kosten.

2.3.2.3 Totale grondexploitatiekosten Verlengde Veldschans

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Verlengde Veldschans:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 315.342
Woonrijp maken	€ 861.889
Plankosten en VTU	€ 226.222
Overige kosten	€ 0
Totaal	€ 1.403.454

Tabel 10 Kostenopzet Verlengde Veldschans

Dit betreffen de nog te realiseren kosten per 1-1-2025. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de boekwaarde van grondexploitatie Stadiongebied.

2.3.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Verlengde Veldschans

In deze deelgrondexploitatie zijn geen (grond)opbrengsten geprognoseerd.

2.3.4 Fasering kosten en opbrengsten Verlengde Veldschans

Bovenstaande kosten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bouwrijp maken	€ 0,32						
Kavelverkoppen							
Rioleringsbijdrage							
Woonrijpmaken	€ 0,86						
Plankosten en VTU	€ 0,23						
Overige kosten							

Tabel 11 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van de Verlengde Veldschans. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan voor de grondexploitatie Stadiongebied.

2.4 Zuidstrook (Abe Lenstra boulevard)

Voor dit plot heeft Metafoor een analyse uitgevoerd op de gehanteerde grondprijs voor de hier geprognosticeerde kantoorvoorziening. Daarnaast wordt beschreven welke uitgangspunten gemeente Heerenveen hanteert in de (vastgestelde) deelgrondexploitatie en de kostenkengetallen zijn geactualiseerd.

2.4.1 Ruimtegebruik Zuidstrook

Voor de Zuidstrook is geen ruimtegebruikskartaat voorhanden. Wel is er een oppervlaktekaart⁵ van het Stadiongebied waar de Zuidstrook onderdeel van uitmaakt. Deze is gepresenteerd in onderstaand figuur.



Figuur 4 Oppervlaktekaart Zuidstrook

⁵ Oppervlaktekaart: "240214_Grex Stadiongebied"

Gemeente Heerenveen heeft op basis van de omvang van dit plot een ruimtegebruik gedefinieerd. Hierbij is ingeschat dat 75% van dit plot uitgeefbaar gebied ten behoeve van een kantoorvoorziening betreft. Het restant wordt ingericht als parkeervoorziening. Dit ruimtegebruik is gehanteerd ten behoeve van het ramen van de gemeentelijke kosten op het Stadionplot. In onderstaande tabel is het ruimtegebruik gepresenteerd zoals dat in de (reeds vastgestelde) deelgrondexploitatie Stadionplot wordt gehanteerd:

Ruimtegebruik Zuidstrook	Oppervlaktes
Uitgeefbaar	3.876 m ²
Openbaar gebied	1.292 m ²
Verharding	1.224 m ²
Groen	68 m ²
Water	-
Totaal	5.168 m²

Tabel 12 Ruimtegebruik Zuidstrook

2.4.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Zuidstrook

2.4.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Zuidstrook

De gemeente heeft als uitgangspunt genomen dat het openbaar gebied rondom de kantoorvoorziening wordt ingericht als parkeerplaats, aansluitend bij de rest van het openbaar gebied van de Abe Lenstra Boulevard. Bij de berekening van de uitvoeringskosten zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- Het gehele plot dient bouwrijp gemaakt te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het schonen, frezen, egaliseren en verwerken van uitkomende grond. Er is de aanname gedaan dat geen ophoging van het terrein benodigd is;
- Er zijn geen bodemonderzoeken voorhanden voor deze locatie. Als uitgangspunt is in de financiële berekeningen genomen dat geen bodemsanering nodig is;
- Er dient een ingemeten oppervlakte van ca 1.800 m² aan asfaltverharding opgebroken te worden (zuidwestelijk deel van het deelplangebied). Hierin is de aanname gedaan dat het geen teerhoudend asfalt betreft. Als er wel teer in dit asfalt blijkt te zitten, kan dit een kostenverhogend effect hebben;
- Er wordt klinkerverharding aangelegd ten behoeve van de parkeerplaatsen voor de kantoorvoorziening;
- Verder wordt uitgegaan van invulling van relatief hoogwaardig kwaliteitsniveau: een kleine groenvoorziening, verlichting (6 lantaarnpalen), straatmeubilair e.d. waarvoor kosten zijn geraamd. Afwijking van het kwaliteitsniveau kan invloed hebben op het opgenomen kostenniveau;
- Ten slotte wordt rekening gehouden met een opslag van 3% voor tijdelijke maatregelen en een opslag van 15% voor onvoorziene kosten over de uitvoeringswerkzaamheden.

2.4.2.2 Planontwikkelingskosten Zuidstrook

Er wordt rekening gehouden met een opslag van 20% voor plankosten en 15% voor VTU-kosten over de uitvoeringskosten.

2.4.2.3 Totale grondexploitatiekosten Zuidstrook

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Stadionplot:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 125.516
Woonrijp maken	€ 196.954
Plankosten en VTU	€ 104.110
Overige kosten	€ 9.675
Totaal	€ 436.255

Tabel 13 Kostenopzet Stadionplot

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

Dit betreffen de nog te realiseren kosten per 1-1-2025. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de boekwaarde van grondexploitatie Stadionegebied.

2.4.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Zuidstrook

Als uitgangspunt in de gemeentelijke berekeningen is genomen dat de Zuidstrook een uitgeefbaar gebied kent van 3.876 m². Door middel van een bebouwingspercentage van 75% en het uitgangspunt dat op deze locatie 3 lagen worden gebouwd, is bepaald dat op dit plot ca 8.721 m² BVO kantoorvoorziening gebouwd kan worden. Metafoor heeft een residuele grondwaardeberekening opgezet om de grondopbrengsten te berekenen. Daarnaast is een comparatieve analyse uitgevoerd waarbij is gekeken naar grondprijsbrieven van gemeenten in noord Nederland.

Als uitgangspunt voor de verkoop van het kavel is genomen dat zich een koper-gebruiker en geen belegger zal vestigen op deze locatie. Reden hiervoor is dat ingeschat wordt dat beleggers niet tot beperkt geïnteresseerd zullen zijn in deze kantoorlocatie. Met deze uitgangspunten adviseert Metafoor de gemeente om in de grondexploitatie rekening te houden met een grondwaarde van ca € 686.779 (zie bijlage 1 voor de residuele grondwaardeberekening).

Hierbij dient vermeld te worden dat Metafoor inschat dat de markt voor kantoorvoorzieningen in Noord Nederland beperkt is, met name op locaties die verder van een station gelegen zijn. In de berekening van de grondwaarde en in de comparatieve analyse is daarom voorzichtigheid betracht. Metafoor adviseert daarom, zodra zich gegadigden melden, de werkelijke grondprijs te laten taxeren.

Ook wordt rekening gehouden met een bijdrage vanuit het gemeentelijke Rioolfonds in de grondexploitatie ter hoogte van de kosten voor het aanleggen van riolering en huis- of bedrijfsaansluitingen. Deze bijdrage wordt geraamd op € 37.709.

2.4.4 Fasering kosten en opbrengsten Zuidstrook

Bovenstaande kosten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bouwrijp maken		€ 0,13					
Kavelverkoop			€ 0,69				
Rioleringsbijdrage		€ 0,04					
Woonrijpmaken				€ 0,20			
Plankosten en VTU	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,02	€ 0,02			
Overige kosten		€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01			

Tabel 14 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als

inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van de Zuidstrook. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan voor de grondexploitatie Stadiongebied.

2.5 Hoofdstructuur Stadiongebied

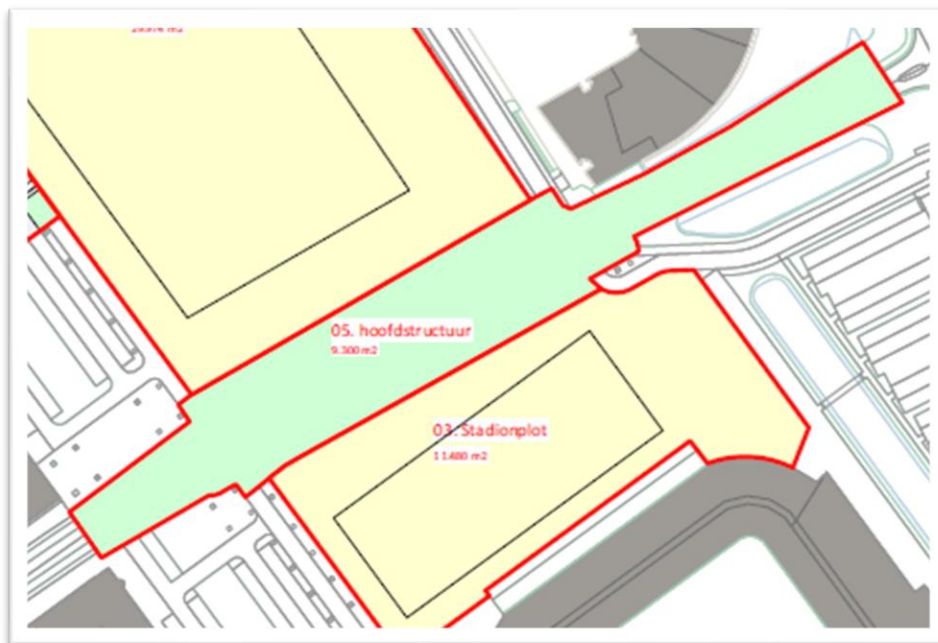
De deelgrondexploitatie *hoofdstructuur* fungeert als overkoepelend deelgebied. Hierin worden de ingrepen in de hoofdinfrastructuur opgenomen. Dit komt neer op ingrepen in twee gebieden:

- Atalantastraat
- P6

Voor de Atalantastraat heeft Metafoor geen analyse op de opgenomen uitgangspunten in de berekeningen uitgevoerd. Er wordt enkel beschreven welke uitgangspunten gemeente Heerenveen hanteert in de (vastgestelde) deelgrondexploitatie. Voor de ingrepen in P6 geldt dat Metafoor een herberekening van de gemeentelijke kosten heeft uitgevoerd.

2.5.1 Ruimtegebruik hoofdstructuur

Voor de Atalantastraat is geen ruimtegebruikskaat⁶ voorhanden. Wel is er een oppervlaktekaart van het Stadiongebied, waar de hoofdstructuur onderdeel van uitmaakt. Deze is gepresenteerd in onderstaand figuur.



Figuur 5 Oppervlaktekaart Hoofdstructuur

Als uitgangspunt geldt dat het gebied waarin ingrepen plaatsvinden een oppervlakte kent van 9.300 m², op basis van een profiel-breedte van 30 meter (trottoir, fietspad, rijweg en groenvoorziening) en een lengte van 310 meter. Dit gebied wordt (her)ingericht, waarbij ten behoeve van de kostenberekening de volgende uitgangspunten zijn genomen:

- Breedte rijweg: 7 meter
- Breedte fietspad: 4 meter
- Breedte voetpad: 5 meter (2,5 meter aan weerszijden van het wegprofiel)

⁶ Oppervlaktekaart: "240214_Grex Stadiongebied"

Het restant van het wegprofiel wordt ingericht als groenvoorziening. Dit leidt tot het volgende ruimtegebruik voor de Atalantastaat:

Ruimtegebruik Atalantastaat	Oppervlaktes
Uitgeefbaar	-
Openbaar gebied	9.300 m ²
Verharding	4.960 m ²
Groen	4.340 m ²
Water	-
Totaal	9.300 m²

Tabel 15 Ruimtegebruik Atalantastaat

Voor P6 geldt dat de gemeente voornemens is deze onverharde parkeerplaats een upgrade tot verhard parkeerplaats te geven. Hiervoor is als uitgangspunt onderstaande ruimtegebruikskaat⁷ genomen.



Figuur 6 Ruimtegebruik P6

Dit leidt tot de volgende opzet van het ruimtegebruik:

Ruimtegebruik P6	Oppervlaktes
Uitgeefbaar	-
Openbaar gebied	22.195 m ²
Verharding	16.721 m ²
Groen	5.474 m ²
Water	-
Totaal	22.195 m²

Tabel 16 Ruimtegebruik P6 (Buiten GREX-grenzen)

⁷ Ruimtegebruikskaat 19-12-2024: 241219_Ruimtegebruik_Heerenveen, Gebiedsvisie A32 – Wachtkamer – P6.pdf

2.5.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten hoofdstructuur

2.5.2.1 Bouw- en woonrijpmaken hoofdstructuur

In de kostenberekening van het inrichten van de Atalantastraat heeft de gemeente de volgende uitgangspunten genomen:

- De verhandingen die zich momenteel in het deelplangebied bevinden dienen opengebroken te worden. Hierbij is als aanname gedaan dat momenteel de helft van het gebied verhard is. Dit is een grove aanname;
- Als uitgangspunt is genomen dat er draagkrachtige grond onder de huidige infrastructuur aanwezig is;
- Als uitgangspunt geldt dat de rijweg opnieuw wordt geasfalteerd;
- Als uitgangspunt voor de fietspaden is tevens asfaltverharding genomen;
- Voor voetpaden wordt aangenomen dat deze door middel van tegelverharding worden aangelegd;
- Als uitgangspunt geldt dat voor de Atalantastraat geen ingrepen aan de riolering benodigd zijn;
- Ten slotte wordt rekening gehouden met het aanleggen van nieuwe, relatief hoogwaardige groenvoorziening en verlichting (16 lantaarnpalen) langs de Atalantastraat.

In de grondexploitatieberekening van de hoofdstructuur werd tevens rekening gehouden met een voetgangersbrug (Nieuwburen). Deze brug verplaatst naar de begroting van de Noordplot.

P6 bevindt zich niet binnen het plangebied van het Stadiongebied. De upgrade van P6 is volledig het gevolg van de ontwikkelingen in het Stadiongebied. Daarom is de aanname gedaan dat de te maken kosten op P6 volledig aan grondexploitatie Stadiongebied zijn toe te rekenen. Hierachter ligt geen concrete onderbouwing. Als blijkt dat deze kosten niet volledig ingebracht kunnen worden in grondexploitatie Stadiongebied, kan de situatie zich voordoen dat een deel van de kosten met andere middelen gedekt moeten worden.

In de kostenberekening van de upgrade van P6 worden door Metafoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het gehele plangebied dient bouwrijp gemaakt te worden. Dit betekent dat het gebied wordt geschoond, gefreesd, geëgaliseerd en dat de vrijkomende grond wordt verwerkt over het plangebied;
- Er wordt een parkeerplaats gerealiseerd met asfaltverharding. Ook wordt rekening gehouden met het uitbreiden van het fietspad in ten noorden van P6;
- Er wordt op P6 groenvoorziening gerealiseerd met een basiskwaliteitsniveau. Hetzelfde geldt voor de openbare verlichting (27 stuks);
- Er is nog geen rioleringsplan. Als uitgangspunt is genomen dat enkel een hemelwaterafvoer (HWA) riolering geplaatst wordt en dat deze kan worden verbonden met de reeds bestaande riolering in de omgeving.
- Er wordt een opslag van 15% gerekend voor onvoorziene kosten over de uitvoeringskosten.

In bijlage II wordt per kostenpost in de grondexploitatie aangegeven hoe deze berekend wordt.

2.5.2.2 Planontwikkelingskosten hoofdstructuur

Er wordt rekening gehouden met een opslag van 10% voor plankosten en 20% voor VTU-kosten over de uitvoeringskosten. De aanname is gedaan dat met een relatief laag percentage plankosten kan worden volstaan aangezien (1) de locatie nu reeds infrastructuur betreft en (2) dit een deelgrondexploitatie betreft waarin geen gronduitgiftes plaatsvinden. Voor VTU geldt dat een relatief hoog percentage is aangehouden aangezien de engineering van de ingrepen met name door IBOR zal worden uitgevoerd.

2.5.2.3 Totale grondexploitatiekosten hoofdstructuur

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de hoofdstructuur. Hierbij zijn de kosten voor inrichting P6 volledig onder 'Woonrijp maken' geschaard:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 375.246
Woonrijp maken	€ 2.992.578
Plankosten en VTU	€ 1.035.464
Overige kosten	€ 101.035
Totaal	€ 4.504.324

Tabel 17 Kostenopzet hoofdstructuur

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

Dit betreffen de nog te realiseren kosten per 1-1-2025. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de boekwaarde van grondexploitatie Stadiongebied.

2.5.3 Gemeentelijke grondopbrengsten hoofdstructuur

In deze deelgrondexploitatie zijn geen (grond)opbrengsten geprognosticeerd.

2.5.4 Fasering kosten en opbrengsten hoofdstructuur

Bovenstaande kosten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden. De inrichting van P6 is hierbij volledig onder het woonrijpmaken opgenomen (jaarschijven 2025 en 2026):

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bouwrijp maken						€ 0,38	
Kavelverkopen							
Rioleringsbijdrage							
Woonrijpmaken	€ 0,47	€ 1,88					€ 0,65
Plankosten en VTU	€ 0,17	€ 0,14	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22
Overige kosten	€ 0,01	€ 0,01				€ 0,04	€ 0,04

Tabel 18 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van deelgrondexploitatie hoofdstructuur. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan voor de grondexploitatie Stadiongebied.

2.6 Verwacht resultaat grondexploitatie Stadiongebied

Om een beeld te krijgen van het totale resultaat van grondexploitatie Stadiongebied zijn de uitgangspunten per deelgrondexploitatie geconsolideerd in het rekenmodel GrexManager. De bedragen zoals in dit hoofdstuk benoemd zijn hierin doorgevoerd. Omdat grondexploitatie Stadiongebied een lopende grondexploitatie is, is er sprake van een boekwaarde. Per 1-1-2025 is deze boekwaarde € 4.840.655. Daarnaast wordt, op basis van het parameteradvies van Metafoor (zie bijlage 3), ingeschat wat de invloed is van kosten- en opbrengstenstijging. Verder wordt gerekend met het gemeentelijke rentepercentage van 1,66%. Hiermee wordt het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie berekend. Ten slotte wordt een disconteringsvoet van 2,00% gehanteerd

conform BBV-regelgeving. Door middel van deze disconteringsvoet worden de gemeentelijke kosten en opbrengsten contant gemaakt naar prijspeil 1-1-2025. In onderstaande tabel is het resultaat op contante waarde gepresenteerd:

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 12.234.596
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 9.284.371
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 4.840.655
Resultaat (nominaal)	€ -7.790.880
Kostenstijging	€ 1.490.934
Opbrengstenstijging	€ 1.932.380
Rente kosten	€ 1.081.408
Rente opbrengsten	€ 230.721
Resultaat (eindwaarde)	€ -8.200.121
Resultaat (contante waarde)	€ -7.138.699

Tabel 19 Financieel resultaat grondexploitatie Stadiongebied

2.7 Verwacht resultaat grondexploitatie Stadiongebied incl. subsidie

Gemeente Heerenveen is voornemens gebruik te maken van de door het Rijk aangekondigde Realisatiestimulans. Met deze regeling ontvangen gemeenten mogelijk een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de start van de bouw heeft plaatsgevonden. Hiermee beoogt het rijk de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te stimuleren.

Op het moment van schrijven is nog geen ministeriële regeling vastgesteld ten behoeve van deze subsidie en is de exacte werking ervan nog onzeker. Het opnemen van een nog niet beschikte subsidie in de grondexploitatie is overigens zonder meer risicovol. Het wegvallen van de subsidie heeft impact op het financiële resultaat van grondexploitaties. Het verdient daarom de voorkeur om een mogelijke subsidie op te nemen als kans in de risicoanalyses ten behoeve van het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit en niet als direct geraamde opbrengst in de grondexploitatie.

De gemeente heeft Metafoor verzocht door te rekenen wat het effect is van het meenemen van een subsidie van € 7.000,- per woning excl. btw. In onderstaande tabel wordt dit gepresenteerd.

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 12.234.596
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 10.215.371
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 4.840.655
Resultaat (nominaal)	€ -6.859.880
Kostenstijging	€ 1.490.934
Opbrengstenstijging	€ 1.932.380
Rente kosten	€ 1.081.408
Rente opbrengsten	€ 269.873
Resultaat (eindwaarde)	€ -7.229.969
Resultaat (contante waarde)	€ -6.294.123

Tabel 20 Financieel resultaat grondexploitatie Stadiongebied

Bij het opnemen van de subsidie zijn de volgende aannames gedaan:

- Subsidieverstrekking vindt plaats in het jaar van de aanvang van de bouw aan de betaalbare woning. Uitgangspunt is dat startbouw plaatsvindt in hetzelfde jaar als kaveluitgifte;

- De subsidie wordt aangevraagd voor de woningen op de kavels die tot en met 2029 verkocht worden;
- De hoogte van de subsidie wordt niet geïndexeerd gedurende de looptijd van het project (opbrengstenstijging is 0,0%).

Voor het Stadiongebied leidt dit tot een subsidie van € 931.000 voor 133 woningen. Doordat een deel van de kavels naar verwachting pas na 2029 uitgegeven wordt, wordt niet voor elke betaalbare woning een subsidie ingerekend.

3 Hepkema's park

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten in de berekening van Hepkema's Park. De berekening voor Hepkema's Park is opgezet door Metafoor.

3.1 Ruimtegebruik Hepkema's park

Het ruimtegebruik⁸ is door gemeente Heerenveen aan Metafoor verstrekt. In onderstaand figuur is het ruimtegebruik gepresenteerd:



Figuur 7 Ruimtegebruik Hepkema's park

3.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Hepkema's park

In onderstaande paragraaf worden de uitgangspunten voor de kostenraming van grondexploitatie Hepkema's park toegelicht. Naast de kostenraming kennen de gronden en opstallen in de grondexploitatie een boekwaarde van € 1.703.552. Dit bedrag bestaat uit de boekwaarde van de scholen aan de Buitenbaan 3 (€ 582.967), Buitenbaan 5 (€ 716.935) en de boekwaarde van de gronden achter de K.R. Poststraat (€ 403.650). Hiermee wordt in de grondexploitatiebegroting rekening gehouden.

⁸ Ruimtegebruikskart 19-12-2024: Hepkema_ruimtegebruik_bus_241219.pdf

3.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Hepkema's park

Ten behoeve van deze raming zijn op onderdelen aannames gedaan, doordat de hiervoor benodigde informatie en / of onderzoeken nog niet voorhanden zijn. In dit stadium van ontwikkeling zijn aannames gebruikelijk. Wel dient in acht genomen te worden dat, naar mate verschillende aspecten van de ontwikkeling duidelijk worden, het kostenniveau zoals in de grondexploitatie is opgenomen kan wijzigen. In de huidige kostenraming zijn voor de volgende uitgangspunten genomen en aannames gedaan:

- In het noordelijk deel van de plangebied dient een school te worden gesloopt. Vanwege het bouwjaar van de school wordt voorzichtigheidshalve rekening gehouden met asbestsanering. Als er geen asbest in de opstallen aanwezig blijkt te zijn, bestaat de mogelijkheid dat de sloop goedkoper uitvalt;
- Rondom de school bevindt zich op te breken verharding (betonstraatsteen). Op basis van inmeting wordt rekening gehouden met een op te breken oppervlakte van 5.925 m²;
- Het is onbekend welke grondsoort zich in dit plangebied bevindt en in welke mate dit al geschikt is voor bebouwing. Er wordt, vanwege de bebouwing in het gebied, veiligheidshalve rekening gehouden met zachte, veenachtige ondergrond;
- In het plangebied loopt een te dempen watergang. Onduidelijk is de omvang van de sloot en of deze gedempt dient te worden met aan te leveren zand. Op basis van metingen wordt ingeschat dat de sloot ca 5 meter breed is en een oppervlakte heeft van 2.495 m². Daarbij wordt ervan uitgegaan dat dit kan met grond die in het plangebied aanwezig is;
- In het zuidelijk gelegen deel van het plangebied bevindt zich momenteel een (deels geasfalteerde) parkeerplaats die opgebroken dient te worden. In de berekeningen is de aanname gedaan dat dit asfalt geen teer bevat. Op basis van digitale inmeting wordt gerekend met een op te breken oppervlakte van 3.120 m². Het overige deel van dit parkeerplaats is verhard door middel van puin. Als uitgangspunt wordt genomen dat dit verwijderd wordt bij het bouwrijpmaken (schonen en frezen);
- Het is onbekend of en in welke mate het grondgebied opgehoogd dient te worden. Met name het noordelijk gedeelte van het plangebied ligt lager dan de omgeving zoals uit het hoogtebestand (gepresenteerd door ESRI⁹). Dit betreft het gebied rondom de Pastorielaan. Er wordt aangenomen dat in ca 1,1 ha van het plangebied een ophoging van 0,5 meter plaats dient te vinden. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de benodigde ophoging om het exacte kostenniveau te bepalen;
- Er is geen rioleringsplan. Aangenomen wordt dat er een RWA- (regenwater) en DWA-riolering wordt aangelegd. Dit geldt tevens voor de huisaansluitingen. Ten behoeve van de hoeveelheid aan te leggen riolering is een inschatting gedaan van de lengte van het benodigde riool op basis van digitale metingen. Hierbij is de aanname gedaan dat qua riolering aangehaakt kan worden op riolering in de nabije omgeving. Deze kosten worden gedekt door het Rioleringsfonds van de gemeente;
- De grond in het gehele plangebied dient geschoond, gefreesd en geëgaliseerd te worden;
- Er wordt op basis van inmeting vanuit gegaan dat in het te ontwikkelen deel van het plangebied ca 2,4 ha van het gebied lage begroeiing aanwezig is, in 2,0 ha hoge begroeiing aanwezig is en in 0,2 ha van het gebied grotere bomen (gemiddelde stamdiagram 0,4 meter) te vinden zijn. Dit zijn aannames. Er dient nader onderzoek naar het aantal te kappen bomen en de omvang van deze bomen gedaan te worden om het exacte kostenniveau te bepalen;
- Er is nog geen indicatie van het aantal benodigde duikers. In de berekeningen is de aanname gedaan dat er 6 duikers van 6 meter lengte benodigd zijn;

⁹ESRI hoogtebestand o.b.v. data uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) :

<https://apps.arcgisonline.nl/hoogteviewer/AHN4/DTM/hillshade%20kleur/@191707.30076552607,552750.765846357,11>

- Er wordt op basis van het ruimtegebruik aangenomen dat ongeveer 3 infrastructurele aansluitingen worden gerealiseerd op omliggende infrastructuur, zoals de Weinmakker (ten noorden / oosten van het plangebied);
- In de Gebiedsvisie wordt indicatief aangegeven wat het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt. Metafoor schat in dat voor de Noordplot een gemiddeld kwaliteitsniveau betreft. Denk hierbij aan type verharding (betonstraatsteen en tegels), kwaliteit inrichting groen, type openbare verlichting, straatmeubilair e.d. in het openbaar gebied. Hierbij zijn aannames gedaan op basis van kengetallen in aantallen, zoals aantal lantaarnpalen, brandkranen e.d. om tot kostenraming te komen. Afwijking van dit kwaliteitsniveau kan impact hebben op de kostenkant van de grondexploitatie;
- Er is nog geen concreet afvalplan. Er wordt rekening gehouden met 3 ondergrondse containers;
- Er wordt vanuit gegaan dat de watergang in het westelijk deel van het plangebied een upgrade krijgt. Hierbij is op basis van inmeting de inschatting gemaakt dat deze watergang ca 1 kilometer lang is en er een upgrade naar ecologische oeevervegetatie plaatsvindt in de 10 meter rondom deze watergang;
- Er wordt in de berekeningen rekening gehouden met een beperkte upgrade van het omliggende park. Hiervoor liggen nog geen concrete plannen waardoor op basis van kengetallen een stelpost is opgenomen in de berekeningen. Zodra er concrete plannen zijn voor het inrichten van het omliggende park, kunnen hiervoor kosten geraamd worden;
- Er zijn voor het plangebied nog geen bodemonderzoeken en flora en fauna onderzoeken voorhanden. Hierdoor is het nog niet duidelijk of bodemsaneringen nodig zijn en welke maatregelen met betrekking tot de flora en fauna benodigd zijn. Dit is een risico en dit kan een kostenverhogend effect hebben. Van de omvang van dit risico kan geen inschatting gemaakt worden;
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 5% gehanteerd ten behoeve van tijdelijke maatregelen;
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 15% gehanteerd ten behoeve van onvoorziene kosten.

In bijlage II wordt per kostenpost in de grondexploitatie aangegeven hoe deze berekend wordt.

3.2.2 Planontwikkelingskosten Hepkema's park

De gemeentelijke plan- en VTU-kosten zijn gebaseerd op de VNG plankostenscan 2024. Doordat bekend is dat de plankostenscan 2024 relatief laag uitvalt, wordt een opslag van € 500.000,- gehanteerd voor Hepkema's park. Om het niveau van de plankosten te testen is ook de VNG Plankostenscan 2023 (onder de Wro) ingevuld. Deze komt op een vergelijkbaar niveau uit als gepresenteerd in tabel 20.

3.2.3 Totale grondexploitatiekosten Hepkema's Park

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Hepkema's Park:

Kostenpost	Bedrag
Inbrengwaarde	€ 1.703.552
Bouwrijp maken	€ 5.306.977
Woonrijp maken	€ 5.474.691
Plankosten en VTU	€ 1.703.072
Overige kosten	€ 468.768
Totaal	€ 14.657.061

Tabel 21 Kostenopzet Hepkema's Park

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

3.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Hepkema's park

De gemeentelijke opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten die gerealiseerd worden uit de kavelverkoop. De hoogte van de grondopbrengsten hangt af van het te realiseren programma. In de berekeningen is onderstaand woningbouwprogramma gehanteerd.

Segment	Aantal
Sociale huur appartement	21
Sociale huur grondgebonden	75
Betaalbare koop appartement	28
Betaalbare koop grondgebonden	86
Vrije sector appartement	21
Vrije sector grondgebonden	55
Totaal	286

Tabel 22 Woningbouwprogramma Hepkema's Park

Met dit programma wordt een iets ambitieuzer woningbouwprogramma gehanteerd dan conform de ambities in de woonvisie: in dit programma zit 33,6% sociale huur en in totaal 39,9% betaalbaar wonen. Betaalbare koopwoningen worden gedefinieerd als woningen met een prijs tot € 405.000,- Vrij Op Naam (VON).

De kavels onder sociale huurwoningen kennen gemeentelijk een vaste prijs: € 22.615 (grondprijs 2024).

Voor de betaalbare en vrije sector woningen is door Metafoor een residuele grondwaardeberekening opgesteld. De volledige residuele grondwaardeberekeningen zijn terug te vinden in bijlage 1. Hierbij geldt als uitgangspunt dat geen geluidswerende maatregelen nodig zijn.

Dit leidt tot de volgende grondprijs per woning:

Segment	Kavelprijs per woning
Sociale huur appartementen	€ 22.615
Sociale huur grondgebonden	€ 22.615
Betaalbare koop appartementen	€ 50.612
Betaalbare koop rijwoning	€ 58.204
Vrije sector appartementen	€ 57.035
Vrije sector tweekappers	€ 75.625
Vrije sector vrijstaand (klein)	€ 75.625
Vrije sector vrijstaand (groot)	€ 128.095

Tabel 23 Kavelopbrengsten per type en segment Hepkema's Park

Bij de prijsbepaling van de appartementen is als aanname gedaan dat appartementen inclusief parkeerplaats verkocht worden. Deze berekening is uitermate gevoelig voor aannames. Omdat nu nog bijna geen beeld is van de vormgeving en uitstraling van de te realiseren woningen, kan zich op basis van het uiteindelijk te realiseren bouwplan nog een flinke afwijking ten opzichte van de opgestelde berekeningen voordoen. De marges rond onderstaande grondprijzen zijn in dit stadium dan ook aanzienlijk (variërend tussen -15% en +25%). Naar de mening van Metafoor zijn onderstaande prijzen voor de grondexploitatie reëel in dit planstadium. De volledige residuele grondwaardeberekeningen zijn terug te vinden in bijlage 1.

Dit leidt tot de volgende totale nominale grondopbrengsten uit kaververkoop:

Segment	Grondopbrengsten totaal
Sociale huur appartementen	€ 474.915
Sociale huur grondgebonden	€ 1.696.125
Betaalbare koop appartementen	€ 1.417.136
Betaalbare koop grondgebonden	€ 5.005.544
Vrije sector appartementen	€ 1.197.735
Vrije sector tweekappers	€ 3.781.250
Vrije sector vrijstaand (klein)	€ 75.625
Vrije sector vrijstaand (groot)	€ 512.380
Totaal grondopbrengsten	€ 14.160.710

Tabel 24 Grondopbrengsten per type en segment Hepkema's Park

Naast opbrengsten uit kaververkoop wordt ook rekening gehouden met een bijdrage vanuit het gemeentelijke Riolfonds in de grondexploitatie ter hoogte van de kosten voor het aanleggen van riolerings- en huis- of bedrijfsaansluitingen. Deze bijdrage wordt geraamd op € 723.692.

3.4 Fasering kosten en opbrengsten Hepkema's park

Bovenstaande kosten en opbrengsten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inbrengwaarde	€ 0,40			€ 0,72		€ 0,58
Bouwrijp maken		€ 0,75	€ 1,47	€ 1,78		€ 0,28
Kaververkopen			€ 1,87	€ 5,57	€ 4,17	
Rioleringsbijdrage		€ 0,12	€ 0,23	€ 0,21		€ 0,16
Woonrijpmaken			€ 0,03	€ 0,88	€ 1,73	€ 1,61
Plankosten en VTU	€ 0,27	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,23	€ 0,21	€ 0,11
Overige kosten		€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05

Kosten- of opbrengstenpost	2031	2032	2033	2034
Inbrengwaarde				
Bouwrijp maken		€ 1,02		
Kavelverkopen		€ 2,55		
Rioleringsbijdrage				
Woonrijpmaken				€ 1,23
Plankosten en VTU	€ 0,10	€ 0,15	€ 0,15	€ 0,10
Overige kosten	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05

Tabel 25 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van grondexploitatie Hepkema's Park. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

3.5 Verwacht resultaat grondexploitatie Hepkema's park

Om een beeld te krijgen van het resultaat van grondexploitatie Hepkema's Park zijn de bedragen zoals gepresenteerd in dit hoofdstuk ingevoerd in het rekenmodel GrexManager. Daarnaast wordt, op basis van het parameteradvies van Metafoor (zie bijlage 3), ingeschat wat de invloed is van kosten- en opbrengstenstijging. Verder wordt gerekend met het gemeentelijke rentepercentage van 1,66%. Hiermee wordt het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie berekend. Ten slotte wordt een disconteringsvoet van 2,00% gehanteerd conform BBV-regelgeving. Door middel van deze disconteringsvoet worden de gemeentelijke kosten en opbrengsten contant gemaakt naar prijspeil 1-1-2025. In onderstaande tabel is het resultaat op contante waarde gepresenteerd:

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 14.657.061
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 14.884.402
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 0
Resultaat (nominaal)	€ 227.341
Kostenstijging	€ 2.043.126
Opbrengstenstijging	€ 2.733.274
Rente kosten	€ 64.110
Rente opbrengsten	€ 180.849
Resultaat (eindwaarde)	€ 1.034.227
Resultaat (contante waarde)	€ 848.427

Tabel 26 Financieel resultaat grondexploitatie Hepkema's Park

3.6 Verwacht resultaat grondexploitatie Hepkema's Park incl. subsidie

Gemeente Heerenveen is voornemens gebruik te maken van de door het Rijk aangekondigde Realisatiestimulans. Met deze regeling ontvangen gemeenten mogelijk een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de start van de bouw heeft plaatsgevonden. Hiermee beoogt het rijk de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te stimuleren.

Op het moment van schrijven is nog geen ministeriële regeling vastgesteld ten behoeve van deze subsidie en is de exacte werking ervan nog onzeker. Het opnemen van een nog niet beschikte subsidie in de grondexploitatie is overigens zonder meer risicovol. Het wegvallen van de subsidie

heeft impact op het financiële resultaat van grondexploitaties. Het verdient daarom de voorkeur om een mogelijke subsidie op te nemen als kans in de risicoanalyses ten behoeve van het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit en niet als direct geraamde opbrengst in de grondexploitatie.

De gemeente heeft Metafoor verzocht door te rekenen wat het effect is van het meenemen van een subsidie van € 7.000,- per woning excl. btw. In onderstaande tabel wordt dit gepresenteerd.

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 14.657.061
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 16.116.402
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 0
Resultaat (nominaal)	€ 1.459.341
Kostenstijging	€ 2.043.126
Opbrengstenstijging	€ 2.733.274
Rente kosten	€ 59.029
Rente opbrengsten	€ 281.475
Resultaat (eindwaarde)	€ 2.371.935
Resultaat (contante waarde)	€ 1.945.813

Tabel 27 Financieel resultaat grondexploitatie Hepkema's Park

Bij het opnemen van de subsidie zijn de volgende aannames gedaan:

- Subsidieverstreking vindt plaats in het jaar van de aanvang van de bouw aan de betaalbare woning. Uitgangspunt is dat startbouw plaatsvindt in hetzelfde jaar als kaveluitgifte;
- De subsidie wordt aangevraagd voor de woningen op de kavels die tot en met 2029 verkocht worden;
- De hoogte van de subsidie wordt niet geïndexeerd gedurende de looptijd van het project (opbrengstenstijging is 0,0%).

Voor Hepkema's Park leidt dit tot een subsidie van € 1.232.000 voor 176 woningen. Doordat een deel van de kavels naar verwachting pas na 2029 uitgegeven wordt, wordt niet voor elke betaalbare woning een subsidie ingerekend.

4 De Wachtkamer Skoatterwâld

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten in de berekening van Skoatterwâld fase 1-2 vlek 1: *Wachtkamer*. Deze berekening is opgezet door Metafoor.

4.1 Ruimtegebruik Wachtkamer

Het ruimtegebruik¹⁰ is door gemeente Heerenveen aan Metafoor verstrekt. In onderstaand figuur is het ruimtegebruik gepresenteerd:



Figuur 8 Ruimtegebruik Wachtkamer

4.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Wachtkamer

4.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Wachtkamer

Ten behoeve van deze raming zijn op onderdelen aannames gedaan, doordat de hiervoor benodigde informatie en / of onderzoeken nog niet voorhanden zijn. In dit stadium van ontwikkeling zijn aannames gebruikelijk. Wel dient in acht genomen te worden dat, naar mate verschillende aspecten van de ontwikkeling duidelijk worden, het kostenniveau zoals in de grondexploitatie is opgenomen kan wijzigen. In de huidige kostenraming zijn voor de volgende uitgangspunten genomen en aannames gedaan:

- Het is onbekend welke grondsoort zich in dit plangebied bevindt en in welke mate dit al geschikt is voor bebouwing. Er wordt, vanwege de lage ligging van een deel van het plangebied, veiligheidshalve rekening gehouden met zachte, veenachtige ondergrond;
- Het totale hoogteverschil in het terrein bedraagt tot ca. 0,5 meter. Aangezien de bodem vermoedelijk een zachte ondergrond heeft is de aanname gedaan dat in het plangebied zandophoging moet plaatsvinden (tot 0,5 meter). Inschatting van de gemeentelijke civieltechnisch expert (IBOR) is dat ca. twee derde van het plangebied opgehoogd dient te

¹⁰ Ruimtegebruikskaart 10-12-2024: 241205_Ruimtegebruik_Heerenveen, Gebiedsvisie A32 – Wachtkamer – alternatief.pdf

worden. Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar het op te hogen plangebied om het exacte kostenniveau te ramen;

- Op het terrein bevinden zich twee bosschages die verwijderd moeten worden. Op basis van digitale inmeting is de oppervlakte van de te verwijderen begroeiing ingeschat op 4.300 m²;
- De grond in het gehele plangebied dient geschoond, gefreesd en geëgaliseerd te worden;
- Er is geen rioleringsplan. Aangenomen wordt dat er een RWA- (regenwater) en DWA-riolering wordt aangelegd. Dit geldt tevens voor de huisaansluitingen. Ten behoeve van de hoeveelheid aan te leggen riolering is de aanname gedaan dat de hoeveelheid nieuw aan te leggen riolering gelijk is aan het aantal strekkende meters woonstraat. Hierbij is de aanname gedaan dat qua riolering aangehaakt kan worden op riolering in de nabije omgeving. Deze kosten worden gedekt door het Rioleringsfonds van de gemeente;
- Er wordt uitgegaan van betonstraatsteenverharding voor de woonstraten en gebakken materiaal voor de voetpaden. Voor de voetpaden wordt de referentie voor tegelverharding gehanteerd welke als vergelijkbaar wordt ingeschat;
- In de Gebiedsvisie wordt indicatief aangegeven wat het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt. Metafoor schat in dat voor de Wachtkamer een gemiddeld kwaliteitsniveau betreft. Denk hierbij aan kwaliteit inrichting groen, type openbare verlichting, straatmeubilair e.d. in het openbaar gebied. Hierbij zijn aannames gedaan op basis van kengetallen in aantallen, zoals aantal lantaarnpalen (59 stuks), brandkranen (15 stuks) e.d. om tot een realistisch kostenniveau te komen. Zie bijlage 4 voor enkele referentiebeelden. Afwijking van deze aantallen en dit kwaliteitsniveau kan impact hebben op de kostenkant van de grondexploitatie;
- Onder de oppervlakte verharding in figuur 5 vallen voetpaden, woonstraten en parkeerplaatsen. De exacte oppervlaktes van deze typen verharding ontbreken. Daarom is er een aanname gedaan op basis van percentages om tot oppervlaktes per type verharding te komen. De verharding is onderverdeeld in 35% voetpad, 45% woonstraat en 20% parkeren;
- Er is nog geen afvalplan. Er wordt rekening gehouden met 4 ondergrondse containers. Dit komt voort uit de aanname dat er één afvalverzamel punt per bouwblok gerealiseerd wordt;
- Er wordt 1 fiets- en voetgangersbrug gerealiseerd. De kosten hiervoor zijn gebaseerd op ervaringscijfers van de gemeente. Voor de waterovergangen voor auto's zijn stelposten opgenomen voor een eenvoudig talud met duiker. Indien er voor bruggen wordt gekozen, worden de kosten aanzienlijk hoger (ca € 130.000 per stuk);
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 5% gehanteerd ten behoeve van tijdelijke maatregelen;
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 15% gehanteerd ten behoeve van onvoorziene kosten.

In bijlage II wordt per kostenpost in de grondexploitatie aangegeven hoe deze berekend wordt.

4.2.2 Planontwikkelingskosten Wachtkamer

De gemeentelijke plan- en VTU-kosten zijn gebaseerd op de VNG plankostenscan 2024. Omdat er reeds sprake is van een uit te werken bestemmings- / omgevingsplan, zijn hiervoor geen kosten geraamd. Omdat bekend is dat de VNG Plankostenscan relatief laag uitvalt is een opslag van € 100.000 op de plankosten gehanteerd. Om het niveau van de plankosten te testen is ook de VNG Plankostenscan 2023 (onder de Wro) ingevuld. Deze komt op een vergelijkbaar niveau uit als gepresenteerd in tabel 26.

4.2.3 Totale grondexploitatiekosten Wachtkamer

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Wachtkamer:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 2.019.513
Woonrijp maken	€ 2.450.948
Plankosten en VTU	€ 841.170
Overige kosten	€ 194.368
Totaal	€ 5.505.998

Tabel 28 Kostenopzet Wachtkamer

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

4.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Wachtkamer

De gemeentelijke opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten die gerealiseerd worden uit de kavelverkoop. De hoogte van de grondopbrengsten hangt af van het te realiseren programma. In de berekeningen is onderstaand woningbouwprogramma gehanteerd.

Segment	Aantal
Sociale huur appartement	26
Sociale huur grondgebonden	32
Betaalbare koop appartement	34
Betaalbare koop grondgebonden	46
Vrije sector grondgebonden	32
Totaal	170

Tabel 29 Woningbouwprogramma Wachtkamer

Met dit programma wordt een ambitieuzer woningbouwprogramma gehanteerd dan conform de ambities in de woonvisie: in dit programma zit 34% sociale huur en in totaal 47% betaalbaar wonen. Betaalbare koopwoningen worden gedefinieerd als woningen met een prijs tot € 405.000,- Vrij Op Naam (VON).

De kavels onder sociale huurwoningen kennen gemeentelijk een vaste prijs: € 22.615 (grondprijs 2025).

Voor de betaalbare en vrije sector woningen is door Metafoor een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Deze berekening is uitermate gevoelig voor aannames. Omdat nu nog bijna geen beeld is van de vormgeving en uitstraling van de te realiseren woningen, kan zich op basis van het uiteindelijk te realiseren bouwplan nog een flinke afwijking ten opzichte van de opgestelde berekeningen voordoen. De marges rond onderstaande grondprijzen zijn in dit stadium dan ook aanzienlijk (variërend tussen -15% en +25%). Naar de mening van Metafoor zijn onderstaande prijzen voor de grondexploitatie reëel in dit planstadium. De volledige residuele grondwaardeberekeningen zijn terug te vinden in bijlage 1.

Dit leidt tot de volgende grondprijs per woning:

Segment	Kavelprijs per woning
Sociale huur appartementen	€ 22.615
Sociale huur beneden-boven	€ 22.615
Sociale huur grondgebonden	€ 22.615
Betaalbare koop appartementen	€ 50.612
Betaalbare koop beneden-boven	€ 51.433
Betaalbare koop grondgebonden	€ 58.204
Vrije sector tweekapper	€ 84.400
Vrije sector vrijstaand	€ 128.095

Tabel 30 Kavelopbrengsten per type en segment De Wachtkamer

Dit leidt tot de volgende totale nominale grondopbrengsten uit kaververkoop:

Segment	Grondopbrengsten totaal
Sociale huur appartementen	€ 226.150
Sociale huur beneden-boven	€ 361.840
Sociale huur grondgebonden	€ 723.680
Betaalbare koop appartementen	€ 708.568
Betaalbare koop beneden-boven	€ 1.028.660
Betaalbare koop grondgebonden	€ 2.677.384
Vrije sector tweekapper	€ 2.363.198
Vrije sector vrijstaand	€ 512.381
Totaal	€ 8.601.862

Tabel 31 Grondopbrengsten per type en segment De Wachtkamer

4.4 Fasering kosten en opbrengsten Wachtkamer

Bovenstaande kosten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029
Bouwrijp maken		€ 2,02			
Kaververkopen		€ 4,30	€ 4,30		
Rioleringsbijdrage		€ 0,35	€ 0,35		
Woonrijpmaken				€ 2,45	
Plankosten en VTU	€ 0,20	€ 0,25	€ 0,23	€ 0,16	
Overige kosten		€ 0,06	€ 0,06	€ 0,06	

Tabel 32 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van de Wachtkamer. Hierop wordt aan het einde van dit hoofdstuk ingegaan.

4.5 Verwacht resultaat grondexploitatie Wachtkamer

Om een beeld te krijgen van het totale resultaat van deelgrondexploitatie Kop Middenzone zijn de uitgangspunten per deelgrondexploitatie geconsolideerd in het rekenmodel GrexManager. De bedragen zoals in dit hoofdstuk benoemd zijn hierin doorgevoerd. Omdat deelgrondexploitatie Wachtkamer een lopende deelgrondexploitatie is, is er sprake van een boekwaarde. Per 1-1-2025 is deze boekwaarde € 3.714.088. Daarnaast wordt, op basis van het parameteradvies van Metafoor

(zie bijlage 3), ingeschat wat de invloed is van kosten- en opbrengstenstijging. Verder wordt gerekend met het gemeentelijke rentepercentage van 1,66%. Hiermee wordt het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie berekend. Ten slotte wordt een disconteringsvoet van 2,00% gehanteerd conform BBV-regelgeving. Door middel van deze disconteringsvoet worden de gemeentelijke kosten en opbrengsten contant gemaakt naar prijspeil 1-1-2025. Deze parameters zijn tevens toegepast op In onderstaande tabel is het resultaat op contante waarde gepresenteerd:

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 5.505.998
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 9.311.295
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 3.714.088
Resultaat (nominaal)	€ 91.209
Kostenstijging	€ 538.600
Opbrengstenstijging	€ 909.551
Rente kosten	€ 153.037
Rente opbrengsten	€ 61.450
Resultaat (eindwaarde)	€ 370.572
Resultaat (contante waarde)	€ 335.639

Tabel 33 Financieel resultaat grondexploitatie De Wachtkamer

Bij interpretatie van bovenstaande tabel dient in het achterhoofd gehouden te worden dat de Wachtkamer onderdeel is van grondexploitatie Skoatterwâld fase 1-2. De bovenstaande resultaten hebben invloed op de gehele (grotendeels gerealiseerde) grondexploitatie.

4.6 Verwacht resultaat grondexploitatie Wachtkamer incl. subsidie

Gemeente Heerenveen is voornemens gebruik te maken van de door het Rijk aangekondigde Realisatiestimulans. Met deze regeling ontvangen gemeenten mogelijk een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de start van de bouw heeft plaatsgevonden. Hiermee beoogt het rijk de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te stimuleren.

Op het moment van schrijven is nog geen ministeriële regeling vastgesteld ten behoeve van deze subsidie en is de exacte werking ervan nog onzeker. Het opnemen van een nog niet beschikte subsidie in de grondexploitatie is overigens zonder meer risicovol. Het wegvallen van de subsidie heeft impact op het financiële resultaat van grondexploitaties. Het verdient daarom de voorkeur om een mogelijke subsidie op te nemen als kans in de risicoanalyses ten behoeve van het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit en niet als direct geraamde opbrengst in de grondexploitatie.

De gemeente heeft Metafoor verzocht door te rekenen wat het effect is van het meenemen van een subsidie van € 7.000,- per woning excl. btw. In onderstaande tabel wordt dit gepresenteerd.

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 5.505.998
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 10.277.295
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 3.714.088
Resultaat (nominaal)	€ 1.057.209
Kostenstijging	€ 538.600
Opbrengstenstijging	€ 909.551
Rente kosten	€ 145.019
Rente opbrengsten	€ 94.056
Resultaat (eindwaarde)	€ 1.377.196
Resultaat (contante waarde)	€ 1.247.369

Tabel 34 Financieel resultaat grondexploitatie Wachtkamer

Bij het opnemen van de subsidie zijn de volgende aannames gedaan:

- Subsidieverstreking vindt plaats in het jaar van de aanvang van de bouw aan de betaalbare woning. Uitgangspunt is dat startbouw plaatsvindt in hetzelfde jaar als kaveluitgifte;
- De subsidie wordt aangevraagd voor de woningen op de kavels die tot en met 2029 verkocht worden;
- De hoogte van de subsidie wordt niet geïndexeerd gedurende de looptijd van het project (opbrengstenstijging is 0,0%).

Voor de Wachtkamer leidt dit tot een subsidie van € 966.000 voor 138 woningen. Alle kavelverkoop worden voor 2029 verwacht dus er is een subsidie ingerekend voor alle betaalbare woningen.

5 Kop Middenzone Skoatterwâld

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten in de berekening van Skoatterwâld fase 1-2 vlek 8: *Kop Middenzone*. Deze berekening is opgezet door gemeente Heerenveen. Metafoor heeft een aanvulling op de berekening gedaan vanwege een voorziene programmawijziging.

5.1 Ruimtegebruik Kop Middenzone

Het ruimtegebruik¹¹ is door gemeente Heerenveen aan Metafoor verstrekt. In onderstaand figuur is het ruimtegebruik gepresenteerd:



Figuur 9 Ruimtegebruik Kop Middenzone

5.2 Gemeentelijke grondexploitatiekosten Kop Middenzone

5.2.1 Bouw- en woonrijpmaken Kop Middenzone

Kop Middenzone betreft een lopende (deel)grondexploitatie. Voor deze ontwikkeling is door de gemeente een kosten- en opbrengstenraming gemaakt. In de huidige kostenraming zijn voor de volgende uitgangspunten genomen en aannames gedaan:

- Als uitgangspunt geldt dat het plangebied bouwrijpgemaakt dient te worden. Ten behoeve hiervan zijn kosten opgenomen voor het bouwrijpmaken van het gebied waar verharding, uitgifte en een watervoorziening komen;
- Het terrein wordt, na bouw van het woningbouwprogramma, woonrijpgemaakt. Daarom zijn er kosten opgenomen voor het aanleggen van verharding en groenvoorziening in de openbare ruimte;
- Vanwege de eerdergenoemde programmawijziging die plaatsvindt in deze (deel)grondexploitatie (zie ook hoofdstuk 5.1.3), dienen naar verwachting meer parkeerplaatsen gerealiseerd te worden in de openbare ruimte. Metafoor houdt rekening met 1 parkeerplaats per toegevoegde woning (12 stuks). Als uitgangspunt geldt dat er

¹¹ Ruimtegebruikskaart: "Ruimtegebruik skw 23-2-2021"

‘langsparkeren’ gerealiseerd wordt, wat inhoudt dat parkeerplaatsen in de lengte langs de weg worden gerealiseerd. De totale oppervlakte aan extra parkeerplaatsen wordt ingeschat op 144 m². De meerkosten zijn geraamd op basis van het civieltechnisch prijzenboek van Metafoor.

- In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met kosten voor tijdelijk beheer en tijdelijke voorzieningen;
- Over alle grondexploitatiekosten wordt een opslag van 10% gehanteerd ten behoeve van onvoorziene kosten.

5.2.2 Planontwikkelingskosten Kop Middenzone

Er wordt rekening gehouden met een budget voor planontwikkeling voor RO-kosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (IBOR). Per 1-1-2025 bedraagt dit budget nog € 299.155 voor het restant van de looptijd.

5.2.3 Totale grondexploitatiekosten Kop Middenzone

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende kostenopzet voor de Kop Middenzone:

Kostenpost	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 242.966
Woonrijp maken	€ 299.155
Plankosten en VTU	€ 185.710
Overige kosten	€ 6.280
Totaal	€ 734.111

Tabel 35 Kostenopzet Kop Middenzone

Onder de overige kosten zijn de kosten voor tijdelijke maatregelen geschaard.

5.3 Gemeentelijke grondopbrengsten Kop Middenzone

De gemeentelijke opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten die gerealiseerd worden uit de kavelverkoop. De hoogte van de grondopbrengsten hangt af van het te realiseren programma. In de berekeningen is onderstaand woningbouwprogramma gehanteerd.

Segment	Aantal
Sociale huur appartement	12
Betaalbare koop appartement	24
Totaal	36

Tabel 36 Woningbouwprogramma Kop Middenzone

Met dit programma wordt een ambitieuzer woningbouwprogramma gehanteerd dan conform de ambities in de woonvisie: in dit programma zit 33% sociale huur en in totaal 67% betaalbaar wonen. Betaalbare koopwoningen worden gedefinieerd als woningen met een prijs tot € 405.000,- Vrij Op Naam (VON). De sociale huurwoningen betreffen een toevoeging ten opzichte van het oorspronkelijke programma, dat uit de 24 koopappartementen bestaat.

De kavels onder sociale huurwoningen kennen gemeentelijk een vaste prijs: € 22.615 (grondprijs 2025).

De kavelprijs voor de betaalbare koopwoningen zijn gebaseerd op een grondprijzadvies dat in het verleden is opgesteld door Metafoor: € 37.653. Deze prijs is sinds het advies niet geïndexeerd.

Dit leidt tot de volgende grondprijs per woning:

Segment	Kavelprijs per woning
Sociale huur appartementen	€ 22.615
Betaalbare koop appartement	€ 37.653

Tabel 37 Kavelopbrengsten per type en segment Kop Middenzone

Dit leidt tot de volgende totale nominale grondopbrengsten uit kavelverkoop:

Segment	Grondopbrengsten totaal
Sociale huur appartementen	€ 903.672
Betaalbare koop appartement	€ 271.380
Totaal	€ 1.175.052

Tabel 38 Grondopbrengsten per type en segment Kop Middenzone

5.4 Fasering kosten en opbrengsten Kop Middenzone

Bovenstaande kosten zijn in overleg met de gemeente uiteengezet in de tijd. Hierbij is (op hoofdlijnen) de volgende fasering aangehouden:

Kosten- of opbrengstenpost	2025	2026	2027	2028	2029
Inbrengwaarde					
Bouwrijp maken	€ 0,01	€ 0,12	€ 0,12		
Kavelverkoopen			€ 1,18		
Rioleringsbijdrage					
Woonrijpmaken				€ 0,24	€ 0,06
Plankosten en VTU	€ 0,01	€ 0,07	€ 0,06	€ 0,03	€ 0,03
Overige kosten		€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01

Tabel 39 Fasering kosten en opbrengsten (bedragen x € 1 mln.)

De bedragen zoals gepresenteerd in bovenstaande tabel betreffen nominale bedragen. Doordat enkele geraamde bedragen pas worden uitgegeven of worden ontvangen, spelen invloeden als inflatie (kosten- en opbrengstenstijging) en rentekosten en -opbrengsten een rol in het financiële resultaat van de Kop Middenzone. Hierop wordt aan het einde van dit hoofdstuk ingegaan.

5.5 Verwacht resultaat grondexploitatie Kop Middenzone

Om een beeld te krijgen van het totale resultaat van deelgrondexploitatie Kop Middenzone zijn de bedragen zoals in dit hoofdstuk benoemd doorgevoerd in het rekenmodel GrexManager. Omdat deelgrondexploitatie Wachtkamer een lopende deelgrondexploitatie is, is er sprake van een boekwaarde. Per 1-1-2025 is deze boekwaarde € -14.201. Daarnaast wordt, op basis van het parameteradvies van Metafoor (zie bijlage 3), ingeschat wat de invloed is van kosten- en opbrengstenstijging. Verder wordt gerekend met het gemeentelijke rentepercentage van 1,66%. Hiermee wordt het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie berekend. Ten slotte wordt een disconteringsvoet van 2,00% gehanteerd conform BBV-regelgeving. Door middel van deze disconteringsvoet worden de gemeentelijke kosten en opbrengsten contant gemaakt naar prijspeil 1-1-2025. Deze parameters zijn tevens toegepast op In onderstaande tabel is het resultaat op contante waarde gepresenteerd:

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 734.110
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 1.175.052
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 14.201
Resultaat (nominaal)	€ 426.741
Kostenstijging	€ 81.289
Opbrengstenstijging	€ 94.128
Rente kosten	€ 4.230
Rente opbrengsten	€ 23.342
Resultaat (eindwaarde)	€ 458.692
Resultaat (contante waarde)	€ 415.452

Tabel 40 Financieel resultaat grondexploitatie Kop Middenzone

Bij interpretatie van bovenstaande tabel dient in het achterhoofd gehouden te worden dat de Kop Middenzone onderdeel is van grondexploitatie Skoatterwâld fase 1-2. De bovenstaande resultaten hebben invloed op de gehele (grotendeels gerealiseerde) grondexploitatie.

5.6 Verwacht resultaat grondexploitatie Kop Middenzone incl. subsidie

Gemeente Heerenveen is voornemens gebruik te maken van de door het Rijk aangekondigde Realisatiestimulans. Met deze regeling ontvangen gemeenten mogelijk een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de start van de bouw heeft plaatsgevonden. Hiermee beoogt het rijk de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen te stimuleren.

Op het moment van schrijven is nog geen ministeriële regeling vastgesteld ten behoeve van deze subsidie en is de exacte werking ervan nog onzeker. Het opnemen van een nog niet beschikte subsidie in de grondexploitatie is overigens zonder meer risicovol. Het wegvallen van de subsidie heeft impact op het financiële resultaat van grondexploitaties. Het verdient daarom de voorkeur om een mogelijke subsidie op te nemen als kans in de risicoanalyses ten behoeve van het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit en niet als direct geraamde opbrengst in de grondexploitatie.

De gemeente heeft Metafoor verzocht door te rekenen wat het effect is van het meenemen van een subsidie van € 7.000,- per woning excl. btw. In onderstaande tabel wordt dit gepresenteerd.

	Grondopbrengsten totaal
Nog te realiseren kosten (nominaal)	€ 734.110
Nog te realiseren opbrengsten (nominaal)	€ 1.427.052
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 14.201
Resultaat (nominaal)	€ 678.741
Kostenstijging	€ 81.289
Opbrengstenstijging	€ 94.128
Rente kosten	€ 4.230
Rente opbrengsten	€ 31.778
Resultaat (eindwaarde)	€ 719.128
Resultaat (contante waarde)	€ 651.337

Tabel 41 Financieel resultaat grondexploitatie Kop Middenzone

Bij het opnemen van de subsidie zijn de volgende aannames gedaan:

- Subsidieverstreking vindt plaats in het jaar van de aanvang van de bouw aan de betaalbare woning. Uitgangspunt is dat startbouw plaatsvindt in hetzelfde jaar als kaveluitgifte;

- De subsidie wordt aangevraagd voor de woningen op de kavels die tot en met 2029 verkocht worden;
- De hoogte van de subsidie wordt niet geïndexeerd gedurende de looptijd van het project (opbrengstenstijging is 0,0%).

Voor Kop Middezone leidt dit tot een subsidie van € 252.000 voor 36 woningen. Alle kavelverkoop worden voor 2029 verwacht dus er is een subsidie ingerekend voor alle betaalbare woningen.

Bijlage 1 – Residuele grondwaardeberekeningen

Ten behoeve van het bepalen van de gemeentelijke (grond)opbrengstenpotentie zijn door Metafoor residuele grondwaardeberekeningen opgezet. Een residuele grondwaardeberekening is een methode om de waarde van grond te bepalen door de verwachte opbrengsten van een project te verminderen met de kosten die gemaakt moeten worden om het project te realiseren. Dit wordt vaak gebruikt in vastgoedontwikkeling om te bepalen hoeveel een ontwikkelaar kan betalen voor een stuk grond, rekening houdend met de verwachte verkoopopbrengsten van de ontwikkelde eigendommen en de kosten van bouw en andere uitgaven.

De residuele grondwaarde wordt berekend door de totale opbrengsten van een project (zoals verkoopprijzen van woningen) te verminderen met de totale stichtingskosten (zoals bouwkosten en bijkomende kosten). Dit geeft de waarde van de grond die overblijft nadat alle kosten zijn gedekt. Deze berekeningen zijn uitermate gevoelig voor aannames. Omdat nu nog bijna geen beeld is van de vormgeving en uitstraling van de te realiseren woningen, kan zich op basis van het uiteindelijk te realiseren bouwplan nog een flinke afwijking ten opzichte van de opgestelde berekeningen voordoen. De marges rond onderstaande grondprijzen zijn in dit stadium dan ook aanzienlijk (variërend tussen -15% en +25%). Naar de mening van Metafoor zijn onderstaande prijzen voor de grondexploitatie reëel in dit planstadium.

Om de residuele grondwaarde te bepalen heeft Metafoor de volgende stappen doorlopen:

1. **Bepalen van de verwachte verkoopopbrengsten:** dit omvat de verkoopprijzen van de ontwikkelde woningen. Deze prijzen worden gebaseerd op marktonderzoek en vergelijkbare verkopen in de omgeving. Hiervoor is met name gebruik gemaakt van het beschikbare woningaanbod op Funda. Omdat binnen de projecten geen woningvolumes bekend zijn, zijn ook de oppervlaktes van de te realiseren woningen bepaald op basis van marktonderzoek. Hierbij is gekeken naar marktconforme oppervlaktes binnen de betaalbare- en vrije sector.
2. **Bereken de totale stichtingskosten:** Dit zijn alle kosten die gemaakt moeten worden om het project te realiseren. Denk hierbij aan bouwkosten, bijkomende kosten zoals architecten- en advieskosten, financieringskosten, en eventuele kosten voor het bouwrijp maken van de grond. Ook zal een ontwikkelaar in de praktijk een marge willen aanhouden voor winst en risico. Deze worden in de berekening geschaard onder de bijkomende kosten. De bouwkosten zijn bepaald op basis van referenties van het Bouwkostenkompas. De bijkomende kosten worden doorgaans berekend als een percentage over de bouwkosten. Hiervoor zijn kengetallen van Metafoor en Brink gehanteerd.
3. **De stichtingskosten in mindering brengen op de verkoopopbrengsten:** De residuele grondwaarde is het bedrag dat overblijft nadat alle kosten in mindering zijn gebracht op de verwachte opbrengsten. Dit bedrag vertegenwoordigt de maximale prijs die een ontwikkelaar kan betalen voor de grond, terwijl het project nog steeds financieel haalbaar blijft.

Voor de kantoorvoorziening geldt dat ten behoeve van de opbrengstpotentie van het vastgoed niet de verkoopopbrengsten maar de beleggingswaarde is berekend.

In de Wachtkamer constateert Metafoor dat de kavels voor tweekappers een aanzienlijke gemiddelde oppervlakte van 432 m² hebben. Dit terwijl bijvoorbeeld de tweekappers in grondexploitatie Hepkema's Park een oppervlakte van 225 m² hebben. Doordat er geen maten van

de te realiseren tweekappers beschikbaar zijn, heeft Metafoor de aannname gedaan dat de woningen in Hepkema's Park een vergelijkbare omvang en kwaliteit krijgen als de woningen in de Wachtkamer. Om het verschil in oppervlakte in de kavels tot uiting te laten komen in de residuele grondwaardes heeft Metafoor over het verschil in kavelomvang een snippergroenprijs van € 75 per m² gerekend. Dit resulteert in een opslag van €8.775 per tweekapper in de Wachtkamer. Aan deze extra kaveloppervlakte wordt in lagere meterprijs toegedicht omdat Metafoor verwacht dat kopers in mindere mate bereid zijn om te betalen voor deze extra kaveloppervlakte.

Dit heeft geleid tot de volgende residuele grondwaardes.

Noordplot

Appartementen

Segment	Duur (laagbouw)
Oppervlakte BVO	133
Vormfactor	75%
Oppervlakte GBO	100
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 340.000
VON prijs totaal incl. Btw	€ 411.400
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.658
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 464
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.122
Stichtingskosten totaal	€ 282.965
Residuele grondwaarde	€ 57.035
Grondquote	17%

Segment	Betaalbaar (laagbouw)
Oppervlakte BVO	107
Vormfactor	73%
Oppervlakte GBO	78
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 265.200
VON prijs totaal incl. Btw	€ 320.892
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.569
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 439
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.008
Stichtingskosten totaal	€ 214.588
Residuele grondwaarde	€ 50.612
Grondquote	19%

Segment	Duur (hoogbouw)
Oppervlakte BVO	133
Vormfactor	75%
Oppervlakte GBO	100
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 340.000
VON prijs totaal incl. Btw	€ 411.400
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.684
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 472
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.156
Stichtingskosten totaal	€ 287.403
Residuele grondwaarde	€ 52.597
Grondquote	15%

Segment	Betaalbaar (hoogbouw)
Oppervlakte BVO	107
Vormfactor	73%
Oppervlakte GBO	78
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 265.200
VON prijs totaal incl. Btw	€ 320.892
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.684
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 472
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.156
Stichtingskosten totaal	€ 230.316
Residuele grondwaarde	€ 34.884
Grondquote	13%

Grondgebonden stadswoningen

Segment	Duur
Oppervlakte kavel	137
Oppervlakte BVO	159
Vormfactor	82%
Oppervlakte GBO	130
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 2.650
VON prijs totaal excl. Btw	€ 344.500
<i>VON prijs totaal incl. Btw</i>	<i>€ 416.845</i>
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.302
Bijkomende kosten %	27%
Bijkomende kosten €	€ 352
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.654
Stichtingskosten totaal	€ 262.147
Residuele grondwaarde	€ 82.353
Grondwaarde per m ² kavel	€ 599
Grondquote	24%

Zuidstrook**Kantoorvoorziening**

Kantoorvoorziening	
Kavel	3.876
BVO	8.721
Vormfactor	77%
VVO	6.715
Jaarhuur per m ² VVO	€ 125
Jaarhuur totaal	€ 839.396
BAR	5,0%
Beleggingswaarde	€ 16.787.925
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.477
Bijkomende kosten %	25%
Bijkomende kosten €	€ 369
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.846
Stichtingskosten totaal	€ 16.101.146
Residuele grondwaarde	€ 686.779
Grondwaarde per m2 BVO	€ 79

Hepkema's park

Appartementen

Segment	Duur (laagbouw)
Oppervlakte BVO	133
Vormfactor	75%
Oppervlakte GBO	100
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 340.000
VON prijs totaal incl. Btw	€ 411.400
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.658
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 464
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.122
Stichtingskosten totaal	€ 282.965
Residuele grondwaarde	€ 57.035
Grondquote	17%

Segment	Betaalbaar (laagbouw)
Oppervlakte BVO	107
Vormfactor	73%
Oppervlakte GBO	78
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 265.200
VON prijs totaal incl. Btw	€ 320.892
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.569
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 439
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.008
Stichtingskosten totaal	€ 214.588
Residuele grondwaarde	€ 50.612
Grondquote	19%

Grondgebonden

Segment / Type	Vrije sector vrijstaand
Kavel	400
Oppervlakte BVO	204
Vormfactor	76%
Oppervlakte GBO	155
VON-prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.300
VON-prijs totaal excl. Btw	€ 511.500
VON prijs totaal incl. Btw	€ 618.915
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.492
Bijkomende kosten %	26%
Bijkomende kosten €	€ 388
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.880
Stichtingskosten totaal	€ 383.405
Residuele grondwaarde	€ 128.095
Residuele grondwaarde per m ²	€ 320
Grondquote	25%

Segment / Type	Vrije sector tweekap
Kavel	225
Oppervlakte BVO	172
Vormfactor	76%
Oppervlakte GBO	131
VON-prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 2.900
VON-prijs totaal excl. Btw	€ 379.900
VON prijs totaal incl. Btw	€ 459.679
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.401
Bijkomende kosten %	26%
Bijkomende kosten €	€ 364
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.765
Stichtingskosten totaal	€ 304.275
Residuele grondwaarde	€ 75.625
Residuele grondwaarde per m ²	€ 336
Grondquote	20%

Segment / Type	Betaalbaar rijwoning
Kavel	125
Oppervlakte BVO	154
Vormfactor	76%
Oppervlakte GBO	117
VON-prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 2.500
VON-prijs totaal excl. Btw	€ 292.500
VON prijs totaal incl. Btw	€ 353.925
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.189
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 333
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.522
Stichtingskosten totaal	€ 234.296
Residuele grondwaarde	€ 58.204
Residuele grondwaarde per m ²	€ 466
Grondquote	20%

De Wachtkamer**Appartementen / beneden boven woningen**

Segment	Betaalbaar (laagbouw)
Oppervlakte BVO	107
Vormfactor	73%
Oppervlakte GBO	78
VON prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 265.200
VON prijs totaal incl. Btw	€ 320.892
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.569
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 439
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.008
Stichtingskosten totaal	€ 214.588
Residuele grondwaarde	€ 50.612
Grondquote	19%

Segment / Type	Betaalbare beneden/boven
Oppervlakte BVO	107
Vormfactor	73%
Oppervlakte GBO	78
VON-prijs per m ² gbo excl. Btw	€ 3.400
VON prijs totaal excl. Btw	€ 265.200
VON prijs totaal incl. Btw	€ 320.892
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.563
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 438
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.001
Stichtingskosten totaal	€ 213.767
Residuele grondwaarde	€ 51.433
Grondquote	19%

Grondgebonden

Segment / Type	Vrije sector vrijstaand
Kavel	400
Oppervlakte BVO	204
Vormfactor	76%
Oppervlakte GBO	155
VON-prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 3.300
VON-prijs totaal excl. Btw	€ 511.500
VON prijs totaal incl. Btw	€ 618.915
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.492
Bijkomende kosten %	26%
Bijkomende kosten €	€ 388
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.880
Stichtingskosten totaal	€ 383.405
Residuele grondwaarde	€ 128.095
Residuele grondwaarde per m ²	€ 320
Grondquote	25%

Segment / Type	Betaalbaar rijwoning
Kavel	125
Oppervlakte BVO	154
Vormfactor	76%
Oppervlakte GBO	117
VON-prijs per m ² GBO excl. Btw	€ 2.500
VON-prijs totaal excl. Btw	€ 292.500
VON prijs totaal incl. Btw	€ 353.925
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.189
Bijkomende kosten %	28%
Bijkomende kosten €	€ 333
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.522
Stichtingskosten totaal	€ 234.296
Residuele grondwaarde	€ 58.204
Residuele grondwaarde per m ²	€ 466
Grondquote	20%

Segment / Type	Vrije sector tweekap
Oppervlakte BVO	172
Vormfactor	76%
Oppervlakte GBO	131
VON-prijs per m ² gbo excl. Btw	€ 2.900
VON prijs totaal excl. Btw	€ 379.900
VON prijs totaal incl. Btw	€ 459.679
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.401
Bijkomende kosten %	26%
Bijkomende kosten €	€ 364
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.765
Stichtingskosten totaal	€ 304.275
Residueel	€ 75.625
Opslag omvang kavel	€ 8.775
Grondwaarde	€ 84.400
Grondquote	22%

Bijlage 2 – Berekening kostenposten

Berekening kostenposten Noordplot

Uitgangspunten algemeen

- Uitgangspunt is dat er zachte grond in het plangebied aanwezig is.

Uitgangspunten per post:

Bouwrijpmaken.

- **Openbreken asfalt:** Ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs (niet-teerhoudend)
- **Dempen watergang:** Ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
- **Zandophoging:** omvang op te hogen plangebieden (o.b.v. hoogtebestand) * eenheidsprijs
 - o Omvang op te hogen gebied is een aanname
- **Schonen, frezen, egaliseren:** Totaal oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Verwerken uitkomende grond:** Ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
- **Rijweg woonstraat (bouwrijp maken):** Ruimtegebruik rijbaan * eenheidsprijs
- **Riolering:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
 - o Lengte riool is een aanname vanwege het ontbreken van een rioleringsplan
- **Huisaansluiting riool:** Aantal woningen / aantal lagen (4 gemiddeld) * eenheidsprijs
- **Grasmaaien:** Ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
- **Bodemsanering:** Stelpost. Aanname doordat de omvang van de sanering niet bekend is.

Woonrijpmaken.

- **Rijweg woonstraat (woonrijpmaken):** Ruimtegebruik rijbaan * eenheidsprijs
- **Vrijliggend fietspad:** Ruimtegebruik fietspad * eenheidsprijs
- **Vrijliggend voetpad:** Ruimtegebruik voetpad * eenheidsprijs
- **Verharding plein:** Ruimtegebruik plein * eenheidsprijs
- **Aansluiting woonstraat:** twee aansluitingen op een 30 weg (aanname) * eenheidsprijs
- **Blok- en buurgroen:** oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Openbare verlichting woonstraat:** aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: woonstraat is 5 meter breed en er komt 1 lantaarnpaal per 35 meter.
- **Openbare verlichting fietspad:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: fietspad is 4 meter breed en er komt 1 lantaarnpaal per 30 meter
- **Openbare verlichting voetpad:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: 1 lantaarnpaal per 25 meter. Lengte voetpaden ingemeten.
- **Kunstobjecten:** oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Brandkranen:** aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: enkel langs woonstraat. 1 brandkraan per 80 meter.
- **Bebording & Straatmeubilair:** Oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Ondergrondse container:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: bij 5 gebouwen een reguliere ondergrondse container
- **Milieupark:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: bij 1 gebouw een uitgebreidere afvalstraat
- **Openbare verlichting plein:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aanname: 1 lantaarnpaal per 500 m2 plein
- **Verharding parkeren:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Brug:** aantal * eenheidsprijs
 - o Op basis van ervaringscijfers gemeente

Berekening kostenposten P6

Uitgangspunten algemeen

- Uitgangspunt is dat er zachte grond in het plangebied aanwezig is

Uitgangspunten per post:

Bouw- en woonrijpmaken

- **Schonen, frezen, egaliseren en verwerken grond:** oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Verharding asfalt parkeren:** Oppervlakte * eenheidsprijs
 - o Er is een aanname gedaan dat 75% van het parkeerplaats verhard wordt met asfalt. Er is geen concrete ruimtegebruikskaat
- **Groenvoorziening:** Oppervlakte * eenheidsprijs
 - o Er is een aanname gedaan dat 25% van het parkeerplaats groen wordt ingericht. Er is geen concrete ruimtegebruikskaat.
- **Fietspad:** Ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs.
- **Openbare verlichting:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Er is een aanname gedaan dat er 1 lichtmast per 600 m² parkeerplaats nodig is
- **Riolering:** Ingemeten lengte * eenheidsprijs
 - o Er is een lengte ingemeten vanwege het ontbreken van een rioleringsplan. De aanname is gedaan dat er enkel hemelwater afgevoerd hoeft te worden.

Berekening kostenposten Hepkema's Park

Uitgangspunten algemeen

- Uitgangspunt is dat er zachte grond in het plangebied aanwezig is.

Uitgangspunten per post:

Bouwrijpmaken.

- **Sloop kantoor:** ingemeten oppervlakte (+ onzekerheidsmarge 25%) * eenheidsprijs
 - o Vanwege het bouwjaar van de school is de aanname gedaan dat asbest aanwezig is in het gebouw.
- **Openbreken asfalt:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs (niet-teerhoudend)
- **Dempen watergang:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
 - o Aanname dat voldoende grond aanwezig is in het plangebied
- **Opbreken betonstraatsteen:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
- **Zandophoging:** omvang op te hogen plangebieden (o.b.v. hoogtebestand) * eenheidsprijs
 - o Omvang op te hogen gebied is een aanname
- **Schonen, frezen, egaliseren en verwerken grond:** Oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Rijweg woonstraat (bouwrijp maken):** Oppervlakte verharding * eenheidsprijs
 - o Aanname: 90% van verharding is woonstraat
- **Aanbrengen riool:** ingemeten lengte * eenheidsprijs
 - o Lengte riool is een aanname vanwege het ontbreken van een rioleringsplan
- **Aanbrengen huisaansluiting riool:** Aantal woningen * eenheidsprijs
- **Verwijderen lage begroeiing:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
- **Verwijderen hoge begroeiing:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
 - o Aanname: 90% van begroeid oppervlak betreft hoge begroeiing (geen grote bomen)
- **Duikers in grote watergang:** aantal meters * eenheidsprijs
 - o Aanname: 6 duikers van ca 6 meter
- **Verwijderen bomen:** Ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
 - o Aanname 10% van begroeid oppervlak betreft bomen

Woonrijpmaken

- **Rijweg woonstraat (woonrijp maken):** oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
 - o Aannee 90% van verharding betreft woonstraat
- **Verharding voetpad:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
 - o Aannee 10% van verharding betreft voetpad
- **Verharding fietspad:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
 - o Ca 50% van het fietspad ligt reeds in het gebied. Dit wordt van de te realiseren oppervlakte asfalt afgehaald
- **Aansluiting woonstraat:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee is 3 aansluitingen o.b.v. ruimtegebruikskaart
- **Blok en buurtgroen:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Openbare verlichting woonstraat:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 lantaarnpaal per 25 meter
- **Openbare verlichting fietspad:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 lantaarnpaal per 30 meter
- **Brandkranen:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 per 100 meter woonstraatverharding, wegbreedte gemiddeld 7 meter
- **Bebording:** Oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Straatmeubilair:** Oppervlakte plangebied (inclusief upgrade groen) * eenheidsprijs
- **Ondergrondse container:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 container per appartementenblok
- **Verharding parkeerterrein:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Watergang:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Inrichten ecologische oever:** Oppervlakte ingemeten * eenheidsprijs
 - o Er dient water gecompenseerd te worden door het maken van ecologische oevers. Aannee is dat er een waterstructuur door het gehele plangebied ligt (ca 1 kilometer lang) welke 10 meter breed wordt.

Berekening kostenposten Wachtkamer

Uitgangspunten algemeen

- Uitgangspunt is dat er zachte grond in het plangebied aanwezig is.

Uitgangspunten per post:

Bouwrijpmaken.

- **Zandophoging:** omvang op te hogen plangebieden (2/3^e totaal plangebied) * eenheidsprijs
 - o Omvang op te hogen gebied is een aanname van IBOR
- **Schonen, frezen, egaliseren en verwerken grond:** Oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Rijweg woonstraat (bouwrijp maken):** Oppervlakte verharding * eenheidsprijs
 - o Aannee: 45% van verharding is woonstraat
- **Aanbrengen riool:** ingemeten lengte * eenheidsprijs
 - o Lengte riool is een aanname vanwege het ontbreken van een rioleringsplan
- **Aanbrengen huisaansluiting riool:** Aantal woningen * eenheidsprijs
- **Verwijderen lage begroeiing:** ingemeten oppervlakte * eenheidsprijs
- **Duikers in grote watergang:** aantal meters * eenheidsprijs
 - o Aannee: 2 duikers van ca 10 meter

Woonrijpmaken

- **Rijweg woonstraat (woonrijp maken):** oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
 - o Aannee 45% van verharding betreft woonstraat
- **Verharding voetpad:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
 - o Aannee 35% van verharding betreft voetpad
- **Verharding Parkeerterrein:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
 - o Aannee 20% van verharding betreft voetpad
- **Aansluiting woonstraat:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee is 3 aansluitingen o.b.v. ruimtegebruikskaart
- **Blok en buurtgroen:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Openbare verlichting woonstraat:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 lantaarnpaal per 20 meter
- **Brandkranen:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 per 80 meter woonstraatverharding, wegbreedte gemiddeld 7 meter
- **Bebording:** Oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Straatmeubilair:** Oppervlakte plangebied * eenheidsprijs
- **Ondergrondse container:** Aantal * eenheidsprijs
 - o Aannee 1 container per appartementenblok
- **Watergang:** Oppervlakte ruimtegebruik * eenheidsprijs
- **Brug:** Aantal bruggen * eenheidsprijs
 - o Eenheidsprijs is bepaald op basis van referentiemateriaal van de gemeente.

Bijlage 3 – Parameteradvies grondexploitaties 2025

Bijgevoegd als separaat bestand.

Bijlage 4 – Referentiemateriaal gehanteerde kosten

Woonstraat – betonstraatsteen



Groenvoorziening blok en buurgroen – Gemiddeld kwaliteitsniveau



Openbare verlichting woonstraat – Gemiddeld kwaliteitsniveau

