

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Neelis, Corina

Kenmerk

Z.22.380065 / D.25.1959038

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststellen Gebiedsvisie A32 en bijbehorende grondexploitaties

Voorgesteld besluit

1. De gebiedsvisie voor de A32 zone vast te stellen en daarmee ook de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de verschillende deelgebieden vast te stellen zoals beschreven in de gebiedsvisie A32
2. En met de vaststelling de gebiedsvisie A32 te beschouwen als omgevingsprogramma
3. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen, waarin de volgende financiële effecten van de gebiedsvisie A32 zijn verwerkt:
 - a. Het openen van een nieuwe grondexploitatie voor het gebied Hepkema's Park
 - b. Het aanpassen van de grondexploitatie Stadiongebied
 - c. Het aanpassen van de grondexploitatie Skoatterwâld fase 1-2 voor de deelgebieden Wachtkamer en Kop Middenzone.
 - d. Het opnemen van een verliesvoorziening van totaal € 5.578.000 voor het Stadiongebied, die in 2025 ten laste van de algemene reserve wordt gebracht
 - e. Beschikbaar stellen van een krediet van € 490.000 voor de aankoop van de grond voor de school OSG Sevenwolden
 - f. Afsluiten van de grondexploitatie Fedde Schurerplein waarbij:

De opgenomen verliesvoorziening van € 353.000 vrij valt ten gunste van het de algemene reserve

Een bedrag van € 128.000 voor de overname van het openbaar groen ten laste wordt gebracht van de algemene reserve

Een sloopbudget van € 610.000 vrij valt ten gunste van de algemene reserve

Het budget van € 1.579.000 voor het afwaarderen van de Buitenbaan 3 en 5 vrij valt ten gunste van de algemene reserve.

Inleiding

De A32-zone. Dé plek waar alles samenkomt: wonen, natuur en sport. Strategisch gelegen, de entree van Heerenveen en op steenworp afstand van het centrum. Hier ligt een unieke kans om een nieuw hoofdstuk te schrijven. Een plek die al jaren sport en beweging ademt, Heerenveen is een plek waar het fijn wonen en verblijven is.

De afgelopen periode is intensief gewerkt aan een gebiedsvisie voor de A32-zone. Deze visie brengt verschillende ambities samen: ruimte voor sport en gezondheid, voor groen en ontspanning, én voor een stevig aandeel in de woningbouwopgave van de gemeente Heerenveen. De visie biedt een heldere koers, met oog voor balans tussen bereikbaarheid, leefkwaliteit en stedelijke ontwikkeling.

Versnellen van de woningbouw

De vraag naar woningen is groot. De ontwikkeling van de A32-zone biedt ons de kans om grote stappen te zetten in het realiseren van onze ambities. In de komende jaren kunnen hier zo'n 800 nieuwe woningen worden gebouwd, waarmee het gebied een belangrijke bijdrage levert aan de doelstelling van de gemeente Heerenveen om tot 2030 2.000 nieuwe woningen te realiseren. Een aanzienlijk deel van deze woningen zal bestaan uit sociale huur en betaalbare koopwoningen, want de A32-zone is een geschikte locatie waar 30% sociale huur en 2/3 betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee sluit de ontwikkeling niet alleen aan bij de woonvisie van de gemeente, maar speelt ze ook in op de verwachte invoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die 30% sociale huur verplicht stelt. Maar het gaat niet alleen om aantallen; de A32-zone biedt ook de mogelijkheid om de woningbouw daadwerkelijk te versnellen, door benodigde stappen parallel te plannen. Er zijn afspraken in voorbereiding met de corporaties, vertaald in het convenant wonen over de realisatie van huurwoningen. Daarnaast is een overeenkomst gesloten met Van Wijnen over de bouw van een deel van woningen binnen het plangebied. De eerste woningen kunnen daardoor al heel snel gebouwd en opgeleverd worden: in 2026 kan de bouw van de eerste 200 woningen in Skoatterwâld starten en verwachten wij de eerste woningen op te leveren.

Tot slot is er naast aantallen en snelheid ook aandacht voor de woon- en leefomgeving. De mix van grondgebonden woningen en appartementen in een groene omgeving maakt dat het prettig wonen is.



Figuur 1: Visiekaart met op globaal niveau de ontwikkeling van de A32-zone

Het vaststellen van de gebiedsvisie is een belangrijke mijlpaal. Met de visie als basis ligt er een kompas voor de verdere ontwikkelingen in en rondom de A32-zone. Het legt een concrete koers vast voor het gebied, met als fundament een set van thematische uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen samen het raamwerk voor de ontwikkeling van de A32-zone, en zorgen ervoor dat de strategische ligging van het gebied optimaal wordt benut.

De gebiedsvisie A32 op hoofdlijnen

Uitgangspunten per thema

Stedelijke ontwikkeling: Wonen en werken in balans

De A32-zone draagt bij aan de woningbouwopgave en de versnelling daarvan. En de zone versterkt het economische profiel van Heerenveen. De strategische ligging bepaalt de dichtheid en het type woningen, met ruimte voor de groei van Sportstad als levendig centrum.

Landschap: Groen als basis voor groei

Het landschap vormt de basis van de A32-zone, met een sterke focus op het versterken en verbinden van grote groengebieden. De balans tussen groen en bebouwing, vooral in Hepkema's Park, is cruciaal voor een leefbare en duurzame ontwikkeling. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar door geen ontwikkelingen aan de Noordzijde te voorzien, waardoor het Hepkema's bos blijft zoals het is.

Sport en gezondheid: Actief en gezond wonen

Sport en gezondheid vormen een belangrijk thema binnen de A32-zone, met Sportstad als nationale sportcampus met een voetbalstadion, turnhal en zwembad. De openbare ruimte wordt ingericht om een actieve levensstijl te bevorderen, waardoor de A32-zone een gezonde en levendige woon- en werkomgeving biedt.

Mobiliteit: Bereikbaar en leefbaar

De focus ligt op goede bereikbaarheid, met een uitgebreid fietsnetwerk en minimale impact op het wegennet. Toekomstbestendige parkeeroplossingen zorgen voor een duurzame infrastructuur.

Uitwerking van drie deelgebieden

Als onderdeel van de visie zijn drie deelgebieden op basis van het raamwerk (zie figuur 1) uitgewerkt, ieder met een eigen karakter en invulling.

Deelgebied Hepkema's Park

In Hepkema's Park ontstaat een bijzonder stukje stad: een tuinstedelijk woongebied in een nieuw stadspark met ruimte voor ca. 300 woningen. Bij het verplaatsen van de A32 is een open ruimte ontstaan waar nu veel ruimte is voor groen. Het noordelijke deel blijft open en groen en wordt beter verbonden met de omliggende buurten, zodat bewoners én bezoekers er volop kunnen wandelen, spelen of ontspannen. In het zuidelijke deel komt een aantrekkelijke woonwijk met vooral grondgebonden woningen, omgeven door bomen en dichtbij het park. Ook komt er een parkeervoorziening die slim is ingepast achter de bestaande kantoren. De eerste woningen kunnen hier vanaf 2027 worden gebouwd. De locatie Buitenbaan en de bestaande schoolgebouwen volgen op een later moment, als de scholen niet meer in gebruik zijn. Dit is in lijn met het eerder door uw raad vastgestelde integrale huisvestingsplan (IHP).

Deelgebied Sportstad

In Sportstad liggen kansen om het gebied verder door te ontwikkelen tot een stedelijke campus, waarbij ruimte is voor sportfuncties, onderwijs, kantoren en stedelijke woonmilieus. De menging van deze functies zorgt voor levendigheid in het gebied.

De Noordplot is dé plek voor compacte en levendige stadswoningen. Hier kunnen ongeveer 300 appartementen komen, verdeeld over bouwblokken die zijn ontworpen met oog voor rust en ruimte. Binnen de blokken liggen beschutte binnentuinen, ideaal voor ontspanning. In het hart van het gebied komt een aantrekkelijk plein, met aandacht voor groen én slimme parkeeroplossingen. De Noordplot ligt op een paar minuten van het centrum, en biedt straks een prettig woonmilieu voor wie dicht bij de stad wil wonen, zonder in te leveren op woonkwaliteit.

De bedrijvenlocatie aan de Opslach biedt ruimte voor een geleidelijke herontwikkeling, waarbij de focus ligt op het creëren van een toekomstbestendige werklocatie. Deze transformatie zorgt voor een duurzame invulling van het gebied, waarbij nieuwe functies en bedrijvigheid zich harmonieus voegen in de bredere ontwikkeling van de A32-zone.

Door de ontwikkeling van de Noordplot verandert de parkeercapaciteit in het gebied. Het terrein P6 zal heringericht worden, zodat het efficiënter kan worden gebruikt door zowel langparkeerders als bezoekers van sportevenementen. Deze herinrichting zorgt voor een slimme oplossing die de bereikbaarheid en het

gebruik van het gebied optimaliseert. We bekijken de herinrichting van P6 in samenhang met de andere in het gebied aanwezige functies en voorzieningen.

Deelgebied Skoatterwâld

De westzijde van Skoatterwâld vormt de afronding van de wijk, met plaats voor 200 woningen, en geeft het gebied een sterk gezicht. In de visie wordt zorg gedragen voor de samenhang tussen de ontwikkelingen op de voormalige Bos Tuin Dier locatie en de omliggende ontwikkelgebieden Tjeerd Stienstraweg West en Luytkemeer West. Dit zorgt voor een uniforme en duurzame uitstraling, waarbij de nieuwe functies naadloos aansluiten op de bestaande structuur van de wijk.

Deelgebied	Aantal woningen (circa)
Hepkema's park	300
Sporstad	300
Skoatterwâld	200

Beoogd effect

- **Woningbouw versnellen** Ongeveer 800 nieuwe woningen bouwen als onderdeel van de plannen van de gemeente. Met focus op versnelling met gebruik van parallel plannen.
- **Zorgen voor een goede mix van woningen** Minstens 30% van de woningen wordt sociale huur, en 40% wordt betaalbaar voor koop of huur. Zo is er plek voor mensen met verschillende inkomens.
- **Leefomgeving verbeteren** Een fijne woonplek maken met verbindingen tussen groen en water.
- **Het sportieve hart van Heerenveen** Een centrale plek maken waar sport, recreatie en wonen samenkomen.

Argumenten

1.1 De gebiedsvisie sluit aan op de Woonvisie en helpt bij het bouwen van 800 woningen

In de gemeentelijke Woonvisie is de ambitie geformuleerd om in de periode tot 2030 2.000 nieuwe woningen toe te voegen in de gemeente Heerenveen. Een belangrijk deel van deze toevoeging moet bestaan uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. In de drie woongebieden binnen de A32-zone is ruimte voor deze segmenten. De ontwikkeling van de gebieden heeft de hoogste prioriteit gekregen om de woningen in hoog tempo te realiseren. Met name in Skoatterwâld liggen kansen om de eerste woningen al in 2026 op te leveren.

Samen dragen de verschillende woongebieden ongeveer 800 woningen bij aan de woningbouwdoelen van Heerenveen. Met het vaststellen van de gebiedsvisie wordt een flinke stap gezet in het behalen van onze woningbouwdoelen. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarbij ligt de focus op snelheid door stappen parallel te laten lopen en komen in korte tijd honderden woningen op de markt. In Skoatterwâld start de bouw van de eerste woningen al begin 2026.

1.2 De gebiedsvisie helpt Heerenveen Groeit waar te maken, met betaalbare huizen op een fijne plek om te wonen.

In het document 'Heerenveen Groeit' wordt de ambitie uit de woonvisie verder geconcretiseerd met specifieke locaties en segmenten. Daarnaast wordt het concept 'Tuinstad Heerenveen' omarmd, waarin het behoud en de versterking van de groene kwaliteit centraal staan. Dit concept dient als leidraad voor de ontwikkeling van woongebieden en verantwoord verdichten, waarbij een groene buitenruimte altijd binnen handbereik is. De ontwikkelgebieden in de A32-zone passen binnen dit concept. Met naast aandacht voor aantallen en betaalbaarheid, ook aandacht voor een fijne plek om te wonen.

1.3. A32 gebiedsvisie sorteert voor op de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

De verwachting is dat de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vóór de zomer van 2025 ingaat. In deze wet staat dat 30% van de nieuwe woningen sociale huur moet zijn. Dit geldt voor de hele regio, niet per bouwproject. Afwijken mag, maar dan moet de regio (Woondeal-regio) alsnog zorgen voor 30% sociale huur en twee derde betaalbare koopwoningen. In de woningbouwgebieden in de A32-zone is hiermee rekening gehouden door voldoende sociale huur en betaalbare koop te plannen.

Op andere locaties is geen of nauwelijks ruimte om te compenseren, waarmee dit in de A32-zone opgevangen kan worden. Met het vaststellen van de gebiedsvisie A32 zijn we dus al voorbereid op de aangekondigde instructieregel. Los van het feit dat het toevoegen van sociale huur en betaalbare koop sowieso al in lijn is met onze woonvisie.

1.4 De geformuleerde afspraken in het convenant Wonen zijn vertaald in de visie

Tussen de gemeente en de corporaties is een convenant in voorbereiding. In het convenant Wonen zijn afspraken geformuleerd met Accolade en WoonFriesland over het toevoegen van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad in de gemeente. Gezamenlijk doel van gemeente en corporaties is om 30% van de totale nieuwbouw als sociale huur te realiseren. Om dit gezamenlijke doel te behalen, is een convenant opgesteld waarin concrete locaties en aantallen zijn benoemd, waaronder locaties in de A32-zone. In de visie en bijbehorende grondexploitaties zijn deze afspraken verwerkt.

1.5. De gebiedsvisie A32 biedt houvast voor verdere uitwerking in deelgebieden

De visie geeft met het beleidsmatige raamwerk en de verdere uitwerking van de deelgebieden een helder kader voor de verdere uitwerking van de plannen. De voorgestelde uitwerkingen zijn richtinggevend. Ze vormen nog geen ontwerp, maar geven wel duidelijk aan welke functies en bijvoorbeeld dichtheden van woningen gewenst zijn. Deze kaders gelden voor zowel de locaties die in gemeentelijk eigendom zijn, als voor andere eigenaren. Daarmee wordt bijvoorbeeld voor de Bos, Tuin en Dier locatie ingezet op een ontwikkeling met voornamelijk grondgebonden woningen. En ligt er een ambitie om de bedrijven bij de Opslach meer te ontwikkelen richting kantoren. Bij nieuwe initiatieven biedt de visie een toetsingskader.

1.6. De gebiedsvisie is tot stand gekomen na een intensief participatieproces in lijn met het gemeentelijk participatiebeleid

Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn bewoners van het gebied en verschillende stakeholders betrokken. Aan het begin van het proces is inbreng opgehaald bij verschillende

bewonersvertegenwoordigers. Daar is de wens geuit om eerst een richting van de visie op papier te zetten en daarover met elkaar in gesprek te gaan. In juli 2024 is de concept-gebiedsvisie gepresenteerd in twee grote bijeenkomsten in het Abe Lenstra stadion. Alle reacties van die bijeenkomsten, evenals latere reacties via de website, zijn verzameld en beantwoord. Een verslag van de reacties is als bijlage bijgevoegd. Het verslag is gedeeld met de eerdere aanwezigen en er is een mogelijkheid geboden om nog vragen te stellen en te reageren. In algemene zin wordt de visie positief ontvangen. Bij de verdere ontwikkeling van de deelgebieden worden stakeholders uiteraard opnieuw actief betrokken.

2.1 De gebiedsvisie is een omgevingsprogramma

De gebiedsvisie voor de A32-zone geeft een duidelijke richting voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De visie sluit ook aan én bouwt voort op bestaand beleid. Het voorstel is om deze visie vast te stellen als omgevingsprogramma. Op die manier wordt de gebiedsvisie onderdeel van het bredere kader van de omgevingsvisie, het zogenaamde 'huis'. Daardoor kan de visie ook gebruikt worden voor wettelijke middelen, zoals het gemeentelijk voorkeursrecht en het verhalen van kosten bij bijvoorbeeld ontwikkelaars.

Het college mag een omgevingsprogramma vaststellen. De financiële consequenties die uit de visie voortvloeien, vallen echter onder de verantwoordelijkheid van uw raad. Daarom wordt voorgesteld dat de raad de gebiedsvisie vaststelt als omgevingsprogramma en in samenhang de financiële gevolgen in de begroting op te nemen.

3.1 De gebiedsvisie is verwerkt in de bijbehorende grondexploitaties

In de gebiedsvisie worden drie deelgebieden onderscheiden waarvoor een uitwerking is gemaakt:

1. Hepkema's Park
2. Stadiongebied
3. Skoatterwâld fase 1-2

Op basis van deze uitwerkingen zijn kosten- en opbrengstenramingen gemaakt door een extern planeconomisch bureau. De cijfers zijn vervolgens getoetst door een tweede externe deskundige (second opinion) en liggen met elkaar in lijn. De gepresenteerde cijfers zijn daarmee reël en marktconform.

De kosten- en opbrengstenramingen zijn vertaald in een nieuwe grondexploitatie voor Hepkema's Park, evenals in de aangepaste grondexploitaties voor het Stadiongebied en Skoatterwâld 1-2. Voor Hepkema's Park was nog geen grondexploitatie geopend, de beide andere gebieden kennen al wel een actieve exploitatie.

Het financiële effect op zowel de grondexploitaties als de gemeentelijke begroting is gepresenteerd in de onderstaande tabel.

Grondexploitatie	Eindwaarde		Contante waarde		Omvang verliesvoorziening	
	JR2024	Gebiedsvisie A32	JR2024	Gebiedsvisie A32	JR 2024	Ophoging
Skoatterwâld 1-2	2,6	0,3	2,4	0,4	-	-
Stadiongebied	-0,8	-7,2	-0,7	-6,3	-0,7	-5,6
Hepkema's Park	n.v.t.	2,4	n.v.t.	1,9	n.v.t.	-

De doorrekening van de plannen resulteert in een verhoging van de verliesvoorziening in het Stadiongebied van € 5,6 miljoen, omdat hier een negatieve exploitatie wordt verwacht. De verwachte winsten voor Skoatterwâld en Hepkema's Park kunnen pas in het resultaat worden opgenomen als deze zijn gerealiseerd.

3.2 Sociaal en betaalbaar programma is verwerkt in de grondexploitaties

In de voorliggende grondexploitaties is het woningbouwprogramma gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie. Dat betekent dat in de ontwikkelgebieden bij benadering met 30% sociale huur en 40% betaalbare koopwoningen is gerekend. In de bestaande grondexploitaties was soms nog sprake van een andere segmentering met meer woningen in het midden en hoog prijssegment. De aanpassing met meer sociale huur en betaalbare koopwoningen levert een lagere grondopbrengst op. In Hepkema's Park leidt dit tot een lager verwacht eindresultaat en in Skoatterwâld tot een negatieve bijstelling van het verwachte resultaat.

3.3 in de grondexploitaties is de realisatiestimulans verwerkt

De Rijksregeling Realisatiestimulans is in vergaande voorbereiding. Doel is om het bouwen van extra (betaalbare) woningen aan te moedigen. Met de regeling wordt het financieel gemakkelijker om sociale en betaalbare woningen te realiseren. Gemeenten kunnen een vast bedrag van € 7.000 per betaalbare woning (sociale huur en betaalbare koop) aanvragen voor de periode tot 2029. De betaalbare woningen die tot en met 2029 binnen het plangebied van de gebiedsvisie worden gerealiseerd, komen naar verwachting in aanmerking voor deze subsidie. De subsidie is als opbrengst meegenomen in de exploitaties.

3.4 Aandacht voor kwaliteit van ontwikkelgebieden

Bij de uitwerking van de deelgebieden is de kwaliteit van het uiteindelijke woongebied een belangrijk aandachtspunt. Het moet een prettige plek zijn om te wonen, nu en in de toekomst. Omdat er meer sociale huur en betaalbare koop komt, is er minder geld beschikbaar om in kwaliteit te investeren. Daarom is zorgvuldig gekeken naar hoe het geld het beste besteed kan worden: eenvoudig en doelgericht, maar toch met voldoende kwaliteit voor een goed en duurzaam woongebied.

Bij het deelgebied Noordplot (bij het stadion) is hier veel aandacht aan besteed. Door de ligging naast de A32, het stadion en bedrijven is het lastiger om hier een fijne woonplek te maken. Daarbij wordt er compact gebouwd in een hoge dichtheid met veel woningen. Tegelijkertijd is het ook een aantrekkelijke plek, dicht bij het centrum met voorzieningen in de nabijheid. Om ruimte te maken voor groen en ontmoetingsplekken, is hier deels een gebouwde parkeervoorziening nodig onder de woningen. Dit betekent dat niet alle auto's in het openbaar gebied staan, maar deels ook onder de woningen. Ondanks de hoge dichtheid, blijft het nog steeds een prettige plek om te wonen. Dit brengt wel extra kosten met zich mee (zie kanttekening 3.4).

3.5 We bouwen voor de lange termijn

Woonwijken bouwen we voor de lange termijn – de huizen kunnen wel honderd jaar blijven staan. Als we nu besparen op de kwaliteit van inrichting en het bouwen, heeft dat langdurige gevolgen voor hoe prettig en leefbaar de wijk is. Denk bijvoorbeeld aan de hoeveelheid groen in de wijk. Hoewel er nu veel geld nodig is, moet dit bekeken worden in het perspectief van die langere termijn.

3.6 Verlies nemen in bredere context

Het verwachte verlies in de grondexploitatie moet in breder perspectief bekeken worden. In de afgelopen jaren hebben we juist een positief resultaat gerealiseerd in het grondbedrijf, vooral doordat we grond konden verkopen voor woningen in de hogere prijsklasse. Dit resultaat is toen toegevoegd aan de algemene reserve.

Sinds de jaarrekening van 2023 is een verandering doorgevoerd: opbrengsten worden nu minder voorzichtig ingeschat, en de eerdere correctie van 15% op verwachte grondopbrengsten wordt niet meer gebruikt. Dit is besproken met de accountant en heeft gezorgd voor een positief resultaat bij de jaarrekening 2023. Maar omdat er nu meer sociale huur en betaalbare koop komt, vallen de grondopbrengsten lager uit. Door deze veranderingen wordt voor de gebieden Stadiongebied en Skoatterwâld nu een verlies verwacht. Toen de beide grondexploitaties tot stand kwamen gold nog een andere verdeling met in hoofdlijn 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

3.7. Historie – totstandkoming grondexploitatie

De grondexploitaties voor Skoatterwâld en het Stadiongebied bestaan al sinds het jaar 2000. In het Stadiongebied was bedacht dat de bouw van veel appartementen op de Noordplot zou helpen om tekorten in andere delen van het gebied te dekken. Daarbij zijn toen bepaalde aannames gedaan. Nu, jaren later, moeten die worden aangepast, en dat zorgt voor hogere kosten.

3.8 Relatie Fedde Schurerplein

De ontwikkeling van de locatie Buitenbaan is opgenomen in de Gebiedsvisie A32. In het gebied staan twee scholen waarover in 2022 afspraken zijn gemaakt in het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). Daarin staat dat de school op het Fedde Schurerplein blijft en wordt uitgebreid. De twee scholen aan de Buitenbaan komen uiteindelijk terug naar de gemeente. Eén school verhuist waarschijnlijk in 2028 naar het Fedde Schurerplein. Voor de andere school lopen nog gesprekken, maar die blijft tot minstens 2032 op de Buitenbaan. Daarna kan het gebied verder ontwikkeld worden.

Er is een financiële koppeling tussen de bouw van de nieuwe school en de beoogde woningbouw op de Buitenbaan. In de grondexploitatie voor het Fedde Schurerplein is, conform IHP, rekening gehouden met de bouw van de school en de verkoop van de grond. Volgens de regels Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) moet de gemeente deze grond voor de boekwaarde overnemen. Om dit te kunnen doen, is een investeringskrediet van €490.000 nodig.

Met het overnemen van de grond tegen boekwaarde kan de huidige grondexploitatie afgesloten worden. Voor de grondexploitatie Fedde Schurerplein was een verliesvoorziening opgenomen, omdat werd verwacht dat deze grondexploitatie niet winstgevend zou zijn. Aangezien de grondexploitatie nu wordt afgesloten en de financiële afwikkeling plaatsvindt, kan ook de verliesvoorziening van € 353.000 vrijvallen.

Niet alle grond uit de grondexploitatie Fedde Schurerplein is nodig voor de school. Het restant wordt nu ingericht als openbaar groen. Deze grond moet tegen de boekwaarde uit de grondexploitatie worden overgenomen. Aangezien het openbaar groen wordt, heeft dit geen waarde en moet deze boekwaarde ineens worden afgeboekt. Hiermee wordt € 128.000 ten laste van het resultaat van 2025 gebracht.

Daarentegen was binnen het IHP rekening gehouden met een budget voor de sloop van het voormalige gebouw van OSG Sevenwolden. Dit budget kan vrij vallen, want deze sloopkosten zijn meegenomen in de toekomstige grondexploitatie van dat gebied. Voor dit budget was al een bedrag gereserveerd uit de algemene reserve. Door de vrijval van dit budget van € 610.000 wordt dit beslag op de algemene reserve tenietgedaan.

Tevens was in het IHP rekening gehouden met het afboeken van de boekwaarde van de gebouwen aan de Buitenbaan, door voor € 1,579 miljoen aan desinvesteringen op te nemen. In de nu gepresenteerde berekening is de grond voor deze scholen overgenomen, in de grondexploitatie, tegen de dan bekende boekwaarde, zodat dit bedrag voor desinvestering niet meer hoeft te worden ingezet. Dit beslag op de algemene reserve wordt in dit voorstel tenietgedaan.

Per saldo heeft het afsluiten van de grondexploitatie Fedde Schurerplein een voordelig gevolg op het resultaat van 2025 van € 225.000. Tevens wordt een beklemming van € 610.000 voor de sloopkosten en € 1.579.000 voor de geraamde desinvestering op de algemene reserve nu opgeheven. Daarentegen moeten er nu jaarlijks wel rentelasten worden betaald over de boekwaarde van de overgenomen grond.

De hoogte hiervan is afhankelijk van het geldende omslagrentepercentage¹. Op basis van de begroting 2025 bedraagt de omslagrente voor 2026 1,6% oplopend tot 2,0% voor 2028. Dus dit zou jaarlijks een bedrag tussen de € 8.000 en € 10.000 zijn. Hiervoor is budget beschikbaar.

Mutaties scholen	2025
Vrijval verliesvoorziening Fedde Schurer	353.000
Overheveling openbaar groen Fedde Schurer	-128.000
Vrijval sloopbudget Buitenbaan	610.000
Vrijval desinvesteringsbudget Buitenbaan	1.579.000
	2.414.000

1 Voor de interne toerekening van rentelasten over investeringen hanteert de gemeente de rente-omslagmethode. Dit houdt in dat over alle investeringen een gemiddelde rente wordt gerekend, de zogeheten omslagrente. Deze omslagrente wordt bij de begroting van elk jaar vastgesteld.

Risico's of kanttekeningen

1.1 Bouwen van woningen gaat ten koste van groen

Het merendeel van de ontwikkellocaties zijn nu nog braakliggende vaak (half) verharde terreinen. In het Hepkema's Park is na de verlegging van de N32 een stuk grond ontstaan waar de natuur zich vrij kon ontwikkelen. Hoewel er toen al plannen waren voor woningbouw, zijn er veel bomen en struiken gegroeid. In de gebiedsvisie blijft het noordelijke deel van dit gebied een park. In het zuidelijk deel komen woningen. Hierdoor verdwijnt een deel van het groen. De bomen in het gebied zijn al in kaart gebracht, en de meest bijzondere (o.a. op basis van soort, omvang en leeftijd) zijn ingemeten. Bij het maken van het definitieve ontwerp wordt nadrukkelijk ingezet op behoud van deze bijzondere bomen. De nieuwe woonwijken krijgen wel een nieuwe groene inrichting, met aandacht voor biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Er wordt ingezet op herplant van bomen waarmee het verlies aan groen ruimschoots wordt gecompenseerd. Daar waar mogelijk wordt het nieuwe groen in een zo vroeg mogelijk stadium aangeplant.

1.2 We lopen vooruit op de mobiliteitsvisie- en programma

Het thema mobiliteit is een belangrijk onderdeel van het raamwerk in de gebiedsvisie. De uitgangspunten voor mobiliteit worden in de gebiedsvisie vastgelegd, terwijl op hetzelfde moment wordt gewerkt aan een nieuwe mobiliteitsvisie en – programma. Op voorhand zijn geen knelpunten voor de ontwikkelgebieden naar voren gekomen.

Tijdens het participatieproces uitten bewoners zorgen over de verkeerssituatie in Heerenveen, met name over de parkeerdruk en overlast die dit met zich meebrengt rond voetbalwedstrijden. Deze zorgen worden meegenomen in de mobiliteitsvisie. In deze visie worden ook uitgangspunten voor parkeren opgenomen, die als basis dienen voor verdere uitwerking in deelplannen. Een voorbeeld hiervan is het parkeren bij Sportstad, zoals benoemd in de gebiedsvisie.

1.3 Woningbouw en P6 evenementen

Aan de westkant van Skoatterwâld komen veel nieuwe woningen. Deze liggen vrij dicht bij parkeerterrein P6, dat wordt verbeterd. P6 is de afgelopen jaren gebruikt voor grote evenementen zoals Heaven Open

Air en Heerenveen Live. Een eerste analyse laat zien dat wonen en evenementen hier kunnen samengaan. In het nieuwe evenementenbeleid wordt dit verder uitgewerkt.

3.1 Ramingen zijn gemaakt op basis van kennis van nu

De kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op de plannen uit de gebiedsvisie. Er zijn nog geen gedetailleerde ontwerpen, dus er is gewerkt met aannames. Een extern bureau heeft de berekeningen gemaakt. Een tweede bureau heeft ze gecontroleerd. Op basis van hun advies zijn de cijfers verwerkt in de huidige begroting. Dit geeft een goede basis voor deze fase van het project. Als de plannen verder worden uitgewerkt, kunnen de cijfers nog veranderen. Het uitgangspunt blijft dat alles binnen het beschikbare budget moet passen.

Bij de volgende herziening van het weerstandsvermogen (Themabegroting 2026) wordt bepaald welk risico het hele grondbedrijf loopt. Daarvoor wordt een passende reserve opgenomen.

3.2 Onzekerheid over toekennen Realisatiesubsidie

In de grondexploitaties is gerekend op het krijgen van de Realisatiesubsidie voor sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Deze regeling is nog niet definitief, maar lijkt vanwege de aanwezige sociale huur- en betaalbare woningen goed te passen bij de plannen uit de gebiedsvisie. We verwachten tussen 2025 en 2029 ongeveer € 7.000 subsidie per woning te krijgen. De subsidie kan nu nog niet worden aangevraagd, dus er is een risico dat we het geld niet krijgen. Bij het opstellen van het weerstandsvermogen in het kader van de grondexploitatie wordt dit risico meegenomen. Met andere woorden, op het moment dat we de subsidie niet krijgen is er in onze risicobuffer ruimte gereserveerd om dit op te vangen.

Ondertussen kijken we ook naar andere subsidies, zoals de Woningbouwimpuls (WBI). Als die wordt toegekend, vervalt de realisatiesubsidie, maar krijgen we mogelijk meer dan € 7.000 per woning. In de huidige cijfers is uitgegaan van inkomsten uit de Realisatiestimulans (minimum).

In de huidige berekening is rekening gehouden met de volgende verwachte inkomsten uit de Realisatiestimulans:

	Sociale huur	Betaalb. Koop	Betaalb. Woningen	Per woning	Totaal subsidie
Hepkema's Park	78	98	176	€ 7.000	€ 1.232.000
Wachtkamer	58	80	138	€ 7.000	€ 966.000
Noordplot	60	73	133	€ 7.000	€ 931.000
Kop Middenzone	12	24	36	€ 7.000	€ 252.000
Totaal	208	275	483	€ 7.000	€ 3.381.000

3.3 Het verkleinen van het sociaal programma beperkt financieel tekort

Bij het opstellen van de visie en bijbehorende grondexploitaties is gekeken hoe het financieel resultaat verbeterd kan worden. Als we het uitgangspunt van 30% sociale huur loslaten, dan is het een mogelijkheid om minder sociale huurwoningen te bouwen. Dit is financieel voordelig, omdat er dan meer ruimte ontstaat voor woningen die meer opleveren. Vanuit het maatschappelijk belang raden we dit niet aan. Als we nu minder sociale huurwoningen bouwen in de A32-zone, komen we steeds verder achter op onze doelstelling om in 2030 30 procent sociale huur in nieuwbouw te realiseren. Sterker nog, dan halen we de doelstelling niet. Er zijn namelijk nauwelijks andere locaties beschikbaar waar we dit tekort kunnen inhalen. Bovendien schuiven we het probleem daarmee door naar de toekomst, bijvoorbeeld naar de ontwikkeling van Heerenveen-West. De vraag naar sociale huur blijft in de toekomst namelijk groot.

3.4 Er zijn alternatieve parkeeroplossingen

Bij het zoeken naar een goede balans tussen kwaliteit en kosten, is ook gekeken naar andere manieren van parkeren. De goedkoopste optie is om alle parkeerplaatsen op straatniveau aan te leggen. Dit betekent echter wel dat de binnenruimtes van de woonblokken vol komen te staan met auto's, en ook buiten de woonblokken parkeerplaatsen komen. Hierdoor wonen mensen letterlijk tussen de auto's, is er weinig ruimte voor groen en ontmoeting, en wordt daarmee de kwaliteit van wonen zeer laag. Duurdere woningen zijn dan moeilijk te realiseren, omdat de omgeving en de prijs niet met elkaar overeenkomen. Hoewel deze parkeeroplossing goedkoper lijkt, levert het uiteindelijk minder geld op en heeft het een negatieve uitwerking op het financieel resultaat.

Een andere optie is om minder parkeerplaatsen aan te leggen. In grotere steden gebeurt dat al, maar dat werkt alleen als er goed openbaar vervoer in de omgeving beschikbaar is. In dit plan is het aantal parkeerplaatsen al zo laag mogelijk gehouden, dus hier valt weinig meer te besparen. Nog minder ruimte voor parkeren zou de kwaliteit van het plan te veel aantasten, waarbij de besparing beperkt is. Ook is het de vraag of de toekomstige bewoner accepteert dat er niet altijd een parkeerplaats in de nabijheid beschikbaar is. Uit de marktanalyse van beide kostendeskundigen wordt dit niet duidelijk.

Het parkeren van alle auto's in de openbare ruimte past bovendien niet bij het beeld van een aantrekkelijk centrum. Om het centrum van Heerenveen aantrekkelijker te maken komt op het Burgemeester Kuperusplein, Ernst van Harenplein en het Gashoudersplein juist meer groen. Een woonwijk vol auto's zou daarmee botsen, ook met de ambitie naar meer biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

De ontwikkelaars worden wel uitgedaagd om met slimme, goedkopere oplossingen te komen die wél passen bij de gewenste kwaliteit. Indien slimmere of goedkopere oplossingen gevonden worden heeft dit een positief effect op het gemeentelijk resultaat, omdat minder kosten gemaakt hoeven worden.

3.5 Er volgen nog projecten met latere voorbereidingskredieten

Naast de woongebieden gaat de gebiedsvisie ook in op de verdere ontwikkeling van Sportstad. Dit gaat onder andere over nieuwe bouwlocaties, invoering van betaald parkeren en afspraken over parkeren bij evenementen. Deze onderdelen hebben lagere prioriteit (prioriteit 2 of 3) in het uitvoeringsprogramma. Daarom worden ze later verder uitgewerkt in aparte projectplannen. Op basis van deze plannen wordt te zijner tijd gevraagd om geld vrij te maken voor de voorbereiding.

3.6 Separate besluitvorming over uitbreiding van Fedde Schurerplein

In de te openen grondexploitatie Hepkema's Park en te sluiten grondexploitatie Fedde Schurerplein is de verplaatsing van scholen conform het IHP financieel vertaald. Inhoudelijk wordt er gewerkt aan de precieze uitwerking van hiervan, waarbij meerdere scenario's in beeld worden gebracht. Daarover moet nog besluitvorming plaatsvinden.

Communicatie en participatie

Met de vaststelling van de gebiedsvisie en de aanpassing van de grondexploitaties start de uitwerking van de verschillende deelgebieden zoals beschreven in het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 5 van de gebiedsvisieA32). De komende jaren zullen dan verschillende deelprojecten worden uitgevoerd. Tijdens het planvormingsproces van deze projecten vindt op verschillende momenten communicatie en participatie met betrokkenen plaats.

Financiën

Alle winsten en verliezen vanuit de grondexploitaties zijn per definitie incidenteel. Dat betekent dat deze resultaten altijd worden gemuteerd op de algemene reserve. Nu lijkt dat de resultaten voor de grondexploitatie Stadiongebied negatief gaan worden, moet volgens het voorzichtigheidsprincipe het voorziene verlies ineens genomen worden. Dat betekent dat we voor dit toekomstige verlies (het verlies ontstaat pas wanneer daadwerkelijk gebouwd gaat worden) een verliesvoorziening vormen. Deze verliesvoorziening komt ineens ten laste van de algemene reserve. Een klein deel hiervan is gevormd we bij de jaarrekening 2024 (€ 0,7 mln.). Bij de actualisatie die nu voorligt zal het resterende deel gevormd worden, namelijk € 5,6 miljoen. Deze voorziening is gebaseerd op basis van de contante waarde², waardoor elk jaar de voorziening ten laste van de algemene reserve aangevuld moet worden met de factor waartegen contant is gemaakt.

Daarentegen zijn er nog een aantal financiële mutaties met betrekking tot het afsluiten van de grondexploitatie Fedde Schurerplein en de inbreng van de grond in de Buitenbaan. Deze gevolgen worden incidenteel verwerkt in de algemene reserve en zijn hieronder opgenomen.

Incidentele mutaties	2025
Ophogen verliesvoorziening Stadiongebied	-5.578.000
Vrijval verliesvoorziening Fedde Schurer	353.000
Overheveling openbaar groen Fedde Schurer	-128.000
Vrijval sloopbudget Buitenbaan	610.000
Vrijval desinvesteringsbudget Buitenbaan	1.579.000
	-3.164.000

Het verloop van de algemene reserve is (gebaseerd op de Themabegroting 2025) ziet er als volgt uit:

x € 1.000				
Algemene reserve o.b.v. Themabegroting 2025	2025	2026	2027	2028
Stand per 1-1	52.989	42.915	41.850	41.628
Begrote mutaties	-6.910	-1.065	-222	-78
Mutaties grondexploitaties	-3.164	0	0	0
Stand per 31-12	42.915	41.850	41.628	41.550
Af: beklemd deel	19.700	19.700	19.700	19.700
Vrij deel per 31-12	23.215	22.150	21.928	21.850

Van het totaalbedrag in de algemene reserve is € 19,7 miljoen gereserveerd voor het opvangen van mogelijke risico's, zoals staat beschreven in de paragraaf over Risicobeheersing en Weerstandsvermogen in de Themabegroting 2025. Er blijft daarnaast een vrij beschikbaar bedrag over van tussen de € 21,9 miljoen en € 23,2 miljoen, afhankelijk van het jaar. Dat is voldoende om de eenmalige uitgave waar het hier om gaat te kunnen betalen.

Het bedrag in de algemene reserve is op dit moment niet helemaal actueel. Dit komt doordat de reserve pas wordt bijgewerkt bij de jaarrekening over 2024. Bovendien zijn er al wijzigingen geweest of worden die nog voorgesteld, en de verwachte tekorten vanaf 2026 zijn al meegenomen in de begroting voor 2025. De genoemde stand van de reserve geeft daarom slechts een indicatie. Bij de begroting voor 2026 wordt het bedrag opnieuw bijgewerkt.

Bijlagen

1. Concept-gebiedsvisie A32
2. Begrotingswijziging
3. Uitgangspuntennotitie en exploitatieopzetten grondexploitaties
4. Ruimtegebruik kaarten
5. Participatieverslag