

Raadsvoorstel

Hercalculaties grondexploitaties 2025
Zaaknummer: 2025-140752

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

Er is in het afgelopen jaar veel gebeurd in de ruimtelijk ontwikkeling van Leeuwarden. In een tijd waarin maatschappelijke vraagstukken steeds complexer worden, hebben we consistent ingezet op duurzame groei, sociale cohesie en versterking van de stedelijke economie.

Centraal in het gemeentelijke beleid stond het verder ontwikkelen van Leeuwarden als toekomstbestendige stad waar wonen, werken en recreëren in evenwicht zijn. Bij gebiedsontwikkelingen is bewust gekozen voor een integrale aanpak, waarin ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en financiële haalbaarheid hand in hand gaan. Zo is binnen Zuidlanden/Middelsee, ondanks financiële tegenvallers door hogere kosten van infrastructuur zoals geluidsschermen en grondverbeteringen, vastgehouden aan een hoogwaardig ambitieniveau. De ambities op het gebied van circulair en biobased bouwen bleven leidend, wat duidelijk maakt dat duurzaamheid voor de gemeente Leeuwarden niet slechts een optie, maar een noodzakelijk uitgangspunt vormt.

Naast deze duurzaamheidsambities anticiperen we actief op externe factoren zoals netcongestie en stikstofproblematiek. Met strategische interventies, zoals vroegtijdige aansluitingen voor grootverbruikers en intensieve samenwerking binnen het Friese Actieplan netcongestie, doen we ons best om de risico's te beheersen en cruciale ontwikkelingen te versnellen in Middelsee, maar ook op het bedrijventerrein Zwette VI.

In het afgelopen jaar is een aanzienlijk aantal woningen gebouwd. Daarbij hebben we gericht gestuurd op diversiteit in doelgroepen en betaalbaarheid. Bij alle nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt 2/3e betaalbaar. Dit draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Leeuwarden als gemeente: iedereen verdient een passend (t)huis. Dit beleid past binnen de bredere strategie van de gemeente om in te spelen op veranderende demografische en economische omstandigheden, waarbij inclusiviteit en toegankelijkheid van de woningmarkt centraal staan.

Specifiek binnen het Beleidsprogramma Wonen in de Stad richten we ons op het versterken van binnenstedelijke woonmilieus, met aandacht voor hoogwaardige stedelijke verdichting en het faciliteren van uiteenlopende doelgroepen, waaronder starters en senioren. Aanvullend is binnen het beleidsprogramma Wonen met Zorg aandacht besteed aan het realiseren van woonvormen die passen bij een toenemende zorgvraag, waarbij zowel zelfstandigheid als sociale inclusie centraal staan. Deze beleidsprogramma's dragen bij aan het toekomstbestendig maken van Leeuwarden als inclusieve woonstad.

Binnenstedelijke ontwikkelingen zoals Spoordok en Nieuw Oud Oost vormden het afgelopen jaar eveneens belangrijke speerpunten. In Spoordok zijn cruciale stappen gezet voor een grootschalige transformatie naar een gemengd stedelijk woon- en werkmilieu, ondersteund door innovatieve mobiliteitsconcepten en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De herontwikkeling aan de Tesselschadestraat draagt nadrukkelijk bij aan een versterkte stedelijke dynamiek, waarbij gemengd wonen en economische levendigheid centraal staan. Zo wordt momenteel het voormalige ING-complex herontwikkeld tot kwalitatief hoogwaardig woongebied voor verschillende doelgroepen, is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de herontwikkeling van het pand van de voormalige Friesland zorgverzekeraar, zijn er ambitieuze plannen voor een volledig houten gebouw bovenop parkeergarage Revius en wordt er met het Rijk gewerkt aan een programma van eisen voor de herontwikkeling van het voormalige belastingkantoor.

Daarnaast heeft het WTC zich verder ontwikkeld tot een belangrijk knooppunt met verschillende functies, waarbij nieuwe initiatieven de economische positie van Leeuwarden versterken en tegelijkertijd duurzaamheid en innovatie stimuleren. Het nieuwe Cambuurstadion is de kers op de taart.

In de projecten Steenslân II in Stiens en de Halbertsmalocatie in Grou hebben we eveneens participatieve processen centraal gesteld. Deze projecten hebben aangetoond dat gebiedsontwikkeling gedragen kan worden door intensieve samenwerking met bewoners en lokale stakeholders en dit bovendien leidt tot hogere kwaliteit, versterkte leefbaarheid en betere biodiversiteit.

Samenvattend hebben we in het afgelopen jaar hard gewerkt aan de versterking van onze stedelijke identiteit en leefomgeving, maar ook aan de duurzame leefbaarheid in onze dorpen. Samen met onze inwoners, met stakeholders en met uw raad. Tenslotte maken al deze ruimtelijke ontwikkelingen duidelijk dat we klaar zijn om de uitdagingen van nu, maar ook van morgen tegemoet te treden.

In deze rapportage zijn de verwachte uitkomsten van de lopende grondexploitaties 2025 opgenomen en wordt een toelichting gegeven op de (belangrijkste) wijzigingen ten opzichte van vorig jaar. Op basis van de verwachte uitkomsten wordt uw raad voorgesteld de aanpassingen vast te stellen en daarmee de nieuwe calculaties van de verschillende grondexploitaties vast te stellen.

1a. Macro Ontwikkelingen

Alhoewel de uitkomsten van de grondexploitaties van de gemeente Leeuwarden voor een deel afhankelijk zijn van de keuzes die hierin worden gemaakt ten aanzien van de uitvoering van die plannen, worden deze ook voor een belangrijk deel bepaald door de wereld om ons heen. Enerzijds wordt dit bepaald door het overheidsbeleid ten aanzien van de woningmarkt en de ontwikkelingen in het economisch beleid (zowel nationaal als internationaal). Anderzijds zijn het ook macro-economische factoren zoals rentestanden, beurskoersen, inflatie etc., die een grote invloed hebben op de resultaten van de lopende grondexploitaties.

Daarnaast speelt landelijk ook nog de problematiek van netcongestie en stikstof, zo ook in Leeuwarden. In onderdeel 4 en 5 geven wij onze visie op de invloed van deze onderdelen.

1b. Aanpassingen in de uitvoering van diverse plannen

In de diverse plannen zijn wijzigingen doorgevoerd in de fasering van werkzaamheden en verwachte opbrengsten op basis van de realisaties in het afgelopen jaar.

Sociale woningbouw

Voor de grondexploitaties per 01-01-2025 is het aandeel sociaal ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het vergroten van het aandeel sociaal zou leiden tot een negatieve grondexploitatie in Zuidlanden/Middelsee. De financiële tegenvallers in Zuidlanden/Middelsee hebben er toe geleid dat er op dit moment geen financiële ruimte is om het aandeel sociaal te vergroten.

In Wirdum zijn 12 sociale woningen toegevoegd. De lagere opbrengsten worden deels gedekt door de WBI subsidie.

De grondexploitatie gaat uit van de situatie per 01-01-2025. Hierdoor zijn de mogelijke effecten van het wetsvoorstel bevrozing van de prijzen van sociale huurwoningen in 2025 niet meegenomen in de grondexploitaties. Omdat de grondprijzen van sociale huur afgeleid worden van de jaarhuren zou dit wetsvoorstel ook effect hebben op de grondopbrengsten in de grondexploitatie. Een ander effect van deze wet is dat woningcorporaties minder geld hebben om nieuwe woningen te bouwen.

Biobased bouwen

In het coalitieakkoord is opgenomen dat energie en klimaat een nadrukkelijke plek bij gebiedsontwikkelingen krijgen. Biobased bouwen is daarbij het uitgangspunt. De gemeente Leeuwarden heeft de ambitie dat in 2030 circulair bouwen de norm is voor alle nieuwe gebouwen. De gemeente jaagt hiervoor de benodigde innovatie aan door in de uitvragen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen concrete doelstellingen op het gebied van circulariteit en biobased bouwen op te nemen.

De mate van biobased bouwen wordt uitgedrukt in MPG (Milieu Prestatie Gebouw). Een hogere MPG leidt op dit moment nog tot hogere bouwkosten en waarschijnlijk lagere grondopbrengsten.

Het uitgangspunt is dat we op dit moment geen rekening houden met eventuele lagere grondopbrengsten door de ambitie van biobased bouwen, omdat de effecten voor projectmatige bouw nog niet inzichtelijk zijn. In de Tenders wordt er bij gunning wel beoordeeld op circulariteit en de mate waarin biobased gebouwd wordt.

Een toelichting op de wijzigingen bij De Zuidlanden/Middelsee treft u aan in onderdeel 8. “Grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee”.

2. Uitgangspunten grondexploitaties (parameters)

Bij het actualiseren van de grondexploitaties hanteren we de volgende parameters:

Tabel 1. Gehanteerde parameters bij actualisatie grondexploitaties

	Vanaf 1-1-2024 tot 1-1-2025	Vanaf 1-1-2025 tot 1-1-2026	vanaf 01-01-2026 tot 01-1-2028	vanaf 01-01- 2028 >
Parameter kostenstijging				
Woningbouw	2,5	3,0	2,0	2,0
Niet-woningbouw	2,5	3,0	2,0	2,0
Plankosten	6,6	3,1	2,0	2,0
Parameter Opbrengstenstijging				
Woningbouw (vrij sector)	4,0	4,0	2,0	2,0
Woningbouw (sociaal en middenhuur)	2,0	2,0	2,0	2,0
<i>Niet woningbouw</i>				
Bedrijven	3,0	2,0	2,0	2,0
Kantoren	1,0	1,0	1,0	2,0
Winkels	1,0	1,0	1,0	2,0
Parameter rente en discontovoet				
Rekenrente	1,97	1,50	1,50	1,50
Discontovoet	2,0	2,0	2,0	2,0

Kostenstijging (bouw en woonrijpmaken)

De GWW (grond, weg en waterbouw) kosten zijn in 2024 is na een forse stijging in 2022 gestabiliseerd. De dalende energieprijzen en de afnemende vraag naar (bouw) materialen door een terugvallende bouwproductie verklaren deze stabilisatie.

De inschrijvingen voor grond-, weg- en waterbouwprojecten laten een duidelijke daling zien, wat ertoe leidt dat overheden minder concurrentie ondervinden bij aanbestedingen. Deze trend wordt vooral veroorzaakt door een tekort aan personeel binnen de sector, waardoor bedrijven uit het ruime aanbod eerder kiezen voor de meest eenvoudige of winstgevende opdrachten. Dit kan uiteindelijk leiden tot hogere prijzen.

De gasprijs ligt begin 2025 op het hoogste niveau in één jaar tijd. Oorzaken van de prijsstijging zijn onder meer een afname van Russisch gas en krapte op de markt voor vloeibaar gas. Dit kan ervoor zorgen dat materiaalprijzen hoger uit gaan vallen in vergelijking tot 2024.

Daarnaast kunnen de prijzen van traditionele bouwmaterialen stijgen door de EU Green Deal, als gevolg van de toenemende kosten van CO₂-uitstoot.

We verwachten daarom een hogere index ten opzichte van 2024. In 2025 gaan we uit van 3%. Langjarig sluiten we aan bij het streven van 2% inflatie van de Europese Centrale Bank.

Plankostenstijging

Ten opzichte van de vorige grondexploitatie is de kostenstijging voor de plankosten van 2024 naar 2025 naar boven bijgesteld. De verwachte loonstijging vanwege inflatiecorrectie op salaris in 2024 was gemiddeld 6,6 %. De gemiddelde verwachte loonstijging in 2025 is 3,1%. Na 2025 gaan we uit van het langjarig gemiddelde van 2,00%.

Rente

In november 2023 is de nieuwe notitie rente 2023 van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) gepubliceerd. In deze notitie is opgenomen dat vanaf 2025 gemeenten de rente-omslag ook moet gebruiken

voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties. Deze omslagrente is per 01-01-2025 vastgesteld op 1,5 %.

3. Marktomstandigheden

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning in de regio waar gemeente Leeuwarden onder valt, is in het vierde kwartaal van 2024 met 10,6% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023 (Marktoverzicht Noord Friesland NVM, Q4 2024).

De sterk stijgende prijzen van bestaande koopwoningen stuwden de vraag naar nieuwbouwwoningen. Dankzij de sterk gestegen inkomens komen de relatief dure nieuwbouwkoopwoningen ook weer wat meer binnen bereik van huizenkopers.

Rekening houdende met een stijging van de bouwkosten hebben we berekend dat de grondprijzen in de vrije sector met 4% kunnen stijgen. Dit is de reden dat we de grondprijzen per prijspeil 01-01-2025 voor de vrije sector woningen met 4% verhogen ten opzichte van 01-01-2024. Ook voor 2025 verwachten we een stijging van 4% voor vrije sector woningen.

Door de landelijk geldende huurreguleringen en aftoppingsgrenzen zijn de stijgingen voor de midden- en sociale huursegmenten vergelijkbaar in het hele land. Voor deze type woningen gaan we uit van een gemiddelde opbrengstenstijging van 2%. Zoals onder 1.b al is aangegeven is er geen rekening gehouden met eventuele lagere grondopbrengsten door het wetsvoorstel om de huren voor sociale woningbouw te bevriezen.

4. Stroomnet en netcongestie

Daarnaast zijn er nog steeds problemen met het stroomnet en netcongestie. Hierdoor worden grootverbruikers op dit moment op de wachtlijst gezet totdat er extra stroom beschikbaar is. Extra stroom is beschikbaar als er een nieuw onderstation gerealiseerd is en extra middenspanningskabels zijn aangelegd. Om ervoor te zorgen dat de grootverbruikers zo spoedig mogelijk aangesloten kunnen worden, heeft de gemeente Leeuwarden alle grootverbruik aansluitingen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling alvast aangevraagd. Dit betekent dat we in aanmerking kunnen komen voor capaciteit zodra er ruimte op het net ontstaat, bijvoorbeeld door de maatregelen van het Friese Actieplan netcongestie. Liander geeft op dit moment een datum af van 2032 waarop de voorzieningen van stroom voorzien kunnen worden. Echter wordt er met concrete acties (o.a. een warmtenet) geprobeerd deze termijn naar voren te halen, we verwachten op dit moment 2029.

5. Stikstof

De Raad van State heeft op 18 december 2024 een uitspraak gedaan waarmee intern salderen van stikstofuitstoot vergunningsplichtig wordt. Voor bijvoorbeeld Middelzee is bij het bestemmingsplan gebruik gemaakt van intern salderen. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en hier worden geen problemen verwacht. Voor grote ontwikkelingen (bijvoorbeeld Werpsterhoeke) zou dit gevolgen kunnen hebben bij de planologische procedure of het aanvragen van vergunningen, maar tot nog toe voorzien we geen problemen of vertraging.

Op 22 januari 2025 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de rechtszaak die door Greenpeace Nederland is aangespannen tegen de Staat. Het kabinet heeft besloten een ministeriële commissie op te richten. In die

samenstelling wordt de uitspraak snel en grondig bestudeerd om te bepalen wat de uitspraak vraagt. Op dit moment is niet bekend wat deze uitspraak concreet betekent voor de plannen in Leeuwarden.

6. Bedrijvenmarkt

Op de markt voor bedrijventerreinen zijn prijsstijgingen zichtbaar. In 2024 verhoogde 50% van de gemeenten de grondprijzen, gemiddeld met +3,3%. Gemeenten in Noord-Nederland voerden de sterkste stijging door, met +5,3%. Deze trend zet zich door in 2025, met een prijsverhoging van gemiddeld +2,6%. De belangrijkste factor achter deze prijsontwikkeling is de krapte op de markt. De vraag naar bedrijfskavels blijft hoog, met name voor logistieke bedrijven en regionale bedrijvigheid. Tegelijkertijd blijven uitbreidingen van het areaal beperkt door knelpunten, zoals een overbelast energienet en regelgeving en keuzes rondom het faciliteren van de behoefte.

In 2024 is minder verkocht dan andere jaren. De verklaringen hiervoor zijn, de problemen met de aansluiting van grootverbruikers op het elektriciteitsnetwerk (netwerkg congestie) en de Didamproblematiek (o.a. selectieleidraad uitgifte bedrijfskavels). Ondanks deze problemen verwachten we door schaarste qua aanbod wel grondwaarde stijgingen van 3 % in 2024. Dit percentage sluit aan bij de Benchmark Stec gemeentelijk grondprijnsbeleid 2024/2025 .

Momenteel wordt er met diverse partijen onderhandeld over mogelijke opties c.q. verkoop van bouwterrein.

Het resultaat van de grondexploitaties van de gezamenlijke bedrijventerreinen is € 465.000,= verbeterd en van € 0,50 mln positief naar ca. € 0,9 mln. voordelig gegaan. Het voordelige resultaat in Zwette V wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoopprijzen in overeenstemming te brengen met de opbrengstenstijging van 3%.

Voorraad bedrijventerreinen

De behoefte en de verdeling van bedrijvenruimte in de regio is vastgelegd in het “Addendum convenant bedrijventerreinen Noordwest-Fryslân 2019-2035”. In totaal is voor Leeuwarden tot 2035 de vraag geraamd op 52 ha, waarvan 10,2 ha op bestaande bedrijventerreinen ingevuld kan worden. De behoefte bedraagt daarmee ca. 42 ha. nieuw bedrijventerrein. De planvorming voor de ontwikkeling van Zwette VI met ca. 22 ha. is in gang gezet. Voor ca. 20 ha. zijn zoekgebieden nodig, waaronder op korte termijn bij de kernen Stiens en Grou. Met de Zwette VI wordt een bijdrage geleverd aan het faciliteren van toekomstgericht, emissievrij, groen- en klimaatadaptief ondernemen op een landschappelijk goed ingepast en bereikbaar bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van Zwette VI zal eerst een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voordat een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart.

De Energiecampus (voorheen Energiepark) is als private ontwikkeling in uitgifte en valt buiten de afspraken over vraag en aanbod zoals in het convenant opgenomen. Beide terreinen zijn bedoeld voor zowel zwaardere bedrijven, modern gemengd en aan de Energiecampus voor hoogwaardig energie gerelateerd.

Op dit moment is een drietal gemeentelijke grondexploitaties van bedrijventerreinen in uitvoering waarin nog bouwterrein voorradig is. Deze hebben alle nog een vrij lange looptijd (tot 2028, zie hiervoor tabel 4). In de tabel is ook opgenomen de voorraad gronden in het complex Afgesloten Complexen. In totaliteit is er per 1 januari 2025 dus nog rond 20,4 hectare bouwterrein (inclusief niet terstond uitgeefbare, in optie en reservering zijnde kavels) in voorraad in onze lopende en afgesloten complexen.

Tabel 2. bedrijventerreinen, nog uit te geven hectares per 01-01-2025

	Nog uit te geven		Zwaardere bedrijven	Modern gemengd	Represen- tatief	Looptijd tot eind
WTC-FEC Harlingertrekweg	0,50	ha			0,50 ha	nvt
De Zwette IV	3,89	ha		3,89 ha		2032
De Zwette V	13,35	ha		13,35 ha		2032
Frisia	0,76	ha		0,76 ha		2026
Afgesloten Complexen*	1,98	ha		1,98 ha		nvt
Totaal	20,48	ha	0 ha	19,98 ha	0,50 ha	

7. Kantorenmarkt

Ontwikkelaars starten minder snel nieuwe bouwprojecten door onzekerheid over de effecten van hybride werken. Duurzaamheid en energie-efficiëntie in de bouw vragen vaak om extra investeringen en planning. Daarnaast krijgen projectontwikkelaars de financiering van kantoren moeilijker rond omdat banken een bepaald percentage verhuur vooraf eisen. Ook zorgen stroomtekorten voor problemen bij nieuwbouwkantoren.

8. Winkels

Een groot deel van de retailers heeft het momenteel moeilijk. Stijgende kosten blijven de marges onder druk zetten. Door het verhoogde minimumloon sinds 1 januari en het voortdurende personeelstekort zijn de loonkosten gestegen. Ook de inkoopkosten blijven hoog door dure transport- en grondstoffen en de huurprijzen stijgen mee met de inflatie. Bovendien hebben veel retailers de afgelopen jaren schulden uit de coronaperiode moeten afbetalen, wat heeft geleid tot faillissementen. Onder deze faillissementen bevinden zich ook enkele grotere ketens zoals Game Mania, Bristol en Esprit, The Body Shop en Blokker. Het faillissement van Blokker, met 350 eigen vestigingen, zal merkbare gevolgen hebben voor de Nederlandse winkelgebieden.

De horecasector (zonder logies) kampt met vergelijkbare problemen als de detailhandel. Dit is belangrijk, want horeca speelt een grote rol in veel winkelgebieden. In de eerste tien maanden van 2024 was het aantal faillissementen in de horeca met 329 al hoger dan in heel 2023, toen er 267 faillissementen waren. Duidelijk is dat de invulling van winkelpanden door zowel detailhandel als horeca onder druk staat, wat uiteindelijk ook de kwaliteit van winkelgebieden beïnvloedt.

9. Grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee

Het eindresultaat van de grondexploitatie per 01-01-2025 is ten opzichte van de grondexploitatie in 2024 met € 5,3 mln gedaald tot een contante waarde van - € 5,2 mln in 2025. Het resultaat is negatief doordat er tegenvallers zijn

opgetreden die op dit moment niet meer gedekt kunnen worden door de opbrengsten.

Een belangrijke tegenvaller is dat de geluidsschermen in zowel Middelsee als in Unia veel duurder uitvallen (totaal € 3,6 mln). Bij het geluidsscherm in Unia kwam deze tegenvaller te laat in het proces naar voren. Er is geen tijd voor optimalisaties/heroverwegingen omdat het project onder tijdsdruk staat. De ontwikkelaars zijn in Unia al aan het bouwen en vertraging in de bouw van het scherm zal leiden tot schadeclaims.

Ook zijn er in de verdere uitwerking van de plannen tegenvallers in het grondwerk (voorbelasting) opgetreden.

De ambities zijn hoog en soms tegenstrijdig. Zoals al in inleiding aan de orde is gekomen is betaalbaar lastig te verenigen met biobased bouwen. Ook het inrichten van het openbaar gebied blijkt duurder uit te vallen als we kiezen voor bv een circulaire en klimaat adaptieve oplossing

De verandering van het programma (van midden en duur naar sociaal en midden segment) past financieel niet binnen de oorspronkelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan Middelsee (dure elementen als kademuren bruggen en water). In een zoektocht naar verdichting om meer betaalbaar te kunnen realiseren lopen we tegen beperkingen op qua parkeren. Bij extra maaiveld parkeren gaat dit ten koste van groen. Oplossingen in een gebouwde parkeervoorziening zijn duur qua investering en onrendabel qua exploitatie.

De gestegen loonkosten hebben er toe geleid dat de plankosten hoger zijn uitgevallen. Het bijstellen en wijzigen van de plannen zorgt voor extra plankosten.

Een andere tegenvaller zijn extra rentekosten door een herberekening van de rente in 2024.

Qua woningbouw is het een goed jaar geweest. Er is meer verkocht ten opzichte van de prognose (prognose 267 woningen, werkelijk 312 woningen)

Woningverkoop

Het project Huis aan de Haven (van MWPO) is opgeleverd.

Direct grenzend aan dit complex is de haven geopend en het water het gebied ingelaten. In het gebied rondom de haven willen we zo circulair als mogelijk inzetten bij de aanleg van steigers en aanlegvoorzieningen. Deze werkzaamheden zijn inmiddels aanbesteed.

Een project met 8 waterwoningen (Wetter Wenje) zijn in aanbouw en zijn begin dit jaar opgeleverd.

Maatregelen vanuit het Rijk om woningbouwprojecten los te trekken (Start Bouw Impuls SBI) hebben effect. In 2024 is gestart met de bouw van de projecten van Toeck, BPD en PC Vastgoed. Begin 2025 is gestart met de bouw van SEBB (sociale huur woningen), Slokker, Jorritsma en Friso. Dit zijn allemaal projecten in Middelsee fase 1.

In Middelsee fase 2 is in 2024 de bouw van meerdere complexen met beleggershuur en koopappartementen langs de Overijsselselaan gestart, totaal 110 woningen. Dit betreffen complexen van Onix, Zwanenburg en Van Wijnen.

Voor De Fellingen is de tender voor het bouw- en woonrijp maken en de realisatie van circa 224 woningen gegund aan MWPO (Fase 1). Het betreft 75% betaalbare woningen (25% sociale huur, 25% middenhuur en 25% betaalbare koop). Voor de Fellingen hebben we WBI subsidie vanuit het Rijk ontvangen voor totaal 3 fasen, ruim 600 woningen.

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2024 besloten om een krediet van € 2,7 mln beschikbaar te stellen voor de bouw van de eerste mobiliteitshub in De Fellingen. Het belangrijkste aspect van het realiseren van een hub is het in gang zetten van een gedragsverandering. De verandering houdt in dat de wijk zo is ingericht dat wonen, fietsen, wandelen, spelen in de straten en op de erven voorop staat en dat men zoveel mogelijk gebruik gaat maken van deelmobiliteit in plaats van de eigen auto. De aanbesteding van de bouw van de mobiliteitshub is gestart. Ook is gestart met voorbereiding van de tenders voor de bouw van de volgende circa 430 woningen en de aanleg van het Redbadpark.

De vrije kavels in Unia en de kavels van de eerste fase Barrahûs organisch zijn op de markt gebracht en allemaal verkocht in 2024.

Daarnaast worden de eerste invullingen gemaakt van plannen in Middelsee fase II. De ontwikkeling van het sportgebied is opgepakt net als de voorzieningenzone waarbij gekeken wordt naar een supermarkt - en mogelijk vooruitlopend daarop een tijdelijke supermarkt.

In Middelsee is de Middelseefeart opgeleverd en door afronding van de Redbadwei is een groot deel van de hoofdstructuur/ infrastructuur gereed. In de Zuidlanden worden een aantal woongebieden woonrijp gemaakt.

Samen met de programmagroep Spoorzone wordt gewerkt aan een ontwikkelkader voor o.a. De Werp. De planning is erop gericht dat het ontwikkelkader in de loop van 2025 gereed is voor vaststelling. Dit kader - waarbij in potentie ook extra woningen worden toegevoegd - dient dan als onderlegger voor de grondexploitatie per 01-01-2026.

Subsidies

Er is in 2023 een specifieke uitkering van ruim € 12 mln. van het Rijk toegezegd voor Zuidlanden/Middelsee (MIRT specifieke uitkering woningbouw op korte termijn voor bovenplanse infrastructuur).

Omdat niet alle kosten volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in de grondexploitatie opgenomen mogen worden (tunnel en gebouwde parkeervoorziening), is slechts een deel van de specifieke uitkering in de grondexploitatie opgenomen. De verdeling is als volgt:

Tabel 3. Subsidies Zuidlanden/Middelsee

	Grondexploitatie		Buiten GreX	Totaal
WBI (De Fellingen)	€	1.899.998	€ 1.650.000	€ 3.549.998
MIRT	Grondexploitatie		Buiten GreX	Totaal
Geluidsscherm Unia	€	1.555.509		€ 1.555.509
Bruggen Unia	€	1.128.824		€ 1.128.824
Rotonde Unia	€	333.596		€ 333.596
Ontsluitingsweg Unia	€	277.996		€ 277.996
Rotonde De Hem	€	333.596		€ 333.596
Bruggen Middelsee	€	1.620.321		€ 1.620.321
Geluidsscherm Middelsee	€	1.768.851		€ 1.768.851
Fietstunnel Redbadwei Zuid			€ 291.547	€ 291.547
Mobiliteitshubs Middelsee	€	37.928	€ 4.705.725	€ 4.743.653
Totaal	€	7.056.621	€ 4.997.272	€ 12.053.893

Het resultaat (de netto contante waarde) van grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee is ten opzichte van de vorige grondexploitatie in 2024 gedaald van € 0,08 mln. naar - € 5,2 mln per 1/1/2025. Op basis van een door BBV verplichte disconteringsvoet van 2% en een looptijd van 15 jaar. De voornaamste factoren voor het bovengenoemd verschil in resultaat op eindwaarde met de vorige grondexploitatie zijn hierna weergegeven:

Tabel 4. Samenvatting grex Zuidlanden/Middelsee

GREX DEELGEBIEDEN	GREX 2024		GREX 2025		
Investeringen	totaal		verschil	Verklaring	
Verwervingen	€ 110.896.715	€ 111.102.546	0%		
Bouw en Woonrijp	€ 203.327.363	€ 214.461.082	5%	Indexering, duurdere geluidschermen, meerwerk, extra kosten grondwerk/voorbelasting	
Tijdelijk beheer	€ 2.623.667	€ 2.777.760	6%	Indexering	
Plankosten en Vtu	€ 110.117.324	€ 117.409.003	6%	Loonkostenstijging, tussentijdse wijzigingen/tijdelijke oplossingen, % van bouw en woonrijpma	
Overige kosten	€ 1.867.435	€ 1.867.435	0%		
Boekwaarde Rente	€ 10.980.803	€ 14.535.239	24%	Boekwaardeverschil	
Investeringen	€ 439.813.305	€ 462.153.065	5%	zie hierboven	
Opbrengsten	totaal		verschil	Verklaring	
Verkopen	€ 372.787.434	€ 384.081.988	3%	Indexering, hogere opbrengsten Barrahus organisch	
Net-woningbouw	€ 54.149.343	€ 53.750.337	-1%	Andere invulling kavel Wiarda (woningbouw ipv niet-woningbouw)	
Nog te ontvangen bijdragen	€ 14.403.268	€ 14.441.071	0%	Extra Mirt subsidie (aanloopverliezen, kosten communicatie Mobiliteitshub)	
Opbrengsten	€ 441.340.045	€ 452.273.396	2%	zie hierboven	
Inflatie kosten	€ 17.255.860	€ 14.271.169	-21%	1 jaar verder (kosten gemaakt) dus minder indexering over de kosten	
Inflatie opbrengsten	€ 44.314.617	€ 42.231.553	-5%	1 jaar verder (opbrengsten gerealiseerd) dus minder indexering over de opbrengsten	
Rente	€ 28.475.801	€ 25.141.114	-13%	1 jaar verder, rente in de boekwaarde verwerkt	
Eindwaarde	€ 109.696	€ -7.060.399	€ 7.170.095		
Contante waarde	€ 79.907	€ -5.245.980	€ 5.325.888		

Totaal gaat het om een nadelig verschil op eindwaarde van ca. € 7 mln (per 31/12/2039) wat € 5,2 mln op Netto Contante Waarde is (1/1/2025 met een disconteringsvoet van 2%).

10. Resultaten grondexploitaties

Voor de resultaten per grondexploitatie verwijzen wij u naar de bijlage. In het kaartje dat als bijlage is bijgevoegd wordt globaal aangegeven waar de gebieden liggen die in het overzicht worden genoemd.

In tabel 4 staat een overzicht van alle lopende grondexploitaties met daarbij de boekwaarden per 1 januari 2025 en de verwachte resultaten. Daarbij worden de resultaten, zoals die vorig jaar waren berekend, vergeleken met die van de hercalculaties van dit jaar.

Tabel 5. Overzicht lopende grondexploitaties

		1-1-2024	1-1-2025	Voorziening Verlies complexen
Heechterp	€	43.000	€ 71.000	
Grut Palma	€	-1.131.000	€ -1.208.000	€ -1.208.000
Wirdum Hikkemieden	€	-1.069.000	€ -1.063.000	€ -1.063.000
Steenslan			€ 175.000	
Wytgaard uitbreiding	€	15.000	€ 4.800	
Zuidlanden/Middelsee	€	80.000	€ -5.246.000	€ -5.246.000
Nieuw Oud Oost			€ 4.792.000	
	€	-2.062.000	€ -2.474.200	€ -7.517.000
Zwette IV	€	56.000	€ 131.000	
Zwette V	€	728.000	€ 1.117.000	
Frisia	€	-283.000	€ -283.000	€ -283.000
	€	501.000	€ 965.000	€ -283.000
	€	-1.557.000	€ -1.509.731	€ -7.800.000

Op basis van deze laatste herziening bedraagt de voorziening negatieve complexen € 7,8 mln en is gevormd ter afdekking van het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitaties Wirdum-Hikkemieden, Grut Palma, Frisia en Zuidlanden/Middelsee.

Het resultaat van de positieve complexen resultaat per 1-1-2025 bedraagt € 6,3 mln.

Het totale resultaat op contante waarde per 1-1-2025 van alle lopende grondexploitaties bedraagt € 1.510.000 negatief na de diverse winstnemingen.

Voor winstneming geldt de percentage of completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen.

De winstnemingen zien er als volgt uit:

Tabel 6. Winstneming

Winstneming	
Wytgaard	€ 49.000
Zwette IV	€ 79.000
Zwette V	€ 411.000
Totaal	€ 539.000

Voor de projecten Steenslan Heechterp en Nieuw-Oud Oost kan volgens de POC methode nog geen winst genomen worden omdat er per 01-01-2025 nog geen opbrengsten gerealiseerd zijn.

Woningbouw

Ten opzichte van de hercalculaties 2024 is het totaalresultaat van de grondexploitaties met ruim € 400.000,= verslechterd (NCW) en bedraagt nu ca. € 1,5 mln. (NCW) nadelig. De verslechtering van Zuidlanden/Middelsee wordt voor een groot deel opgeheven door het positieve resultaat van Nieuw Oud Oost.

Woningbouwaantallen

De grondexploitaties leveren een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het Woonplan Leeuwarden. Binnenstedelijk zijn er, op de Cambuurlocatie, (Nieuw-Oud Oost) Heechterp en Spoordok na, geen grote aantallen nieuw-bouw (meer) te realiseren zodat een snelle ontwikkeling van de Zuidlanden/Middelsee noodzakelijk is om de gewenste woningbouwproductie op peil te houden.

In tabel 6 staat de stand van zaken van de woningbouwproductie aangegeven. Het betreft hier de woningen die in de lopende grondexploitaties en in de samenwerkingsverbanden (Blitsaerd) gerealiseerd worden. De overige woningbouw in Leeuwarden vindt plaats via particulier initiatief. Over de samenwerkingsverbanden wordt afzonderlijk gerapporteerd middels via de paragraaf verbonden partijen.

Tabel 7. Gereedgemelde woningen in grondexploitaties

	Aantal woningen	Gerealiseerd t/m 2024	Nog te realiseren	Looptijd tot eind
Eigen grondexploitatie				
Grut Palma	140	136	4	2025
Wirdum Hekkemieden	66	30	36	2030
Wytgaard uitbreiding	30	30	0	2025
Techum (Zuidlanden)	541	512	29	2039
Jabikswoude (Zuidlanden)	293	284	9	2039
Wiarda (Zuidlanden)	342	310	32	2039
De Klamp (Zuidlanden)	376	336	40	2039
De Hem (Zuidlanden)	395	0	395	2039
Unia (Zuidlanden)	338	0	338	2039
Overijsselselaan (Zuidlanden)	60	49	11	2039
Middelsee/De Werp (Zuidlanden)	3255	146	3109	2039
Zuidlanden overig	0	0	0	2038
Totaal	5916	1908)*	4008	
PPS				
Blitsaerd	460	456	4	2027

Tabel 2: gereedgemelde woningen in de grondexploitaties

Uitleg over de veranderingen van De Zuidlanden/Middelsee zijn separaat in hoofdstuk 5 van deze nota behandeld.

11. Voorziening negatieve grondexploitaties

Voor de grondexploitaties die een nadelig resultaat laten zien, is het treffen van een voorziening (ter grootte van het verwachte nadelig resultaat op huidige waarde per 1 januari 2025) verplicht. Dit is de voorziening negatieve grondexploitaties. Het verlies is ten opzicht van vorig jaar met 5,317 mln toegenomen:

Tabel 8. Mutaties verliesvoorziening

Verliesneming (mutatie)	
Grut Palma	€ -76.750
Wirdum Hikkemieden	€ 6.087
Frisia	€ -563
Zuidlanden/Middelsee	€ -5.245.980
Totaal	€ -5.317.206

Deze voorziening wordt vanuit de reserve grondexploitaties op het benodigde niveau gebracht.

12. Ontwikkeling van de reserve grondexploitaties

Het saldo van de reserve grondexploitaties per 31-12-2024 ziet er als volgt uit:

Tabel 10. stand reserve grondexploitaties per 31 december 2024

Reserve 31-12-2023	18.490.975
Resultaat product grondbeleid	122.808
Verliesvoorziening	-5.311.608
Winstneming	539.085
Aanvullende storting	1.031.265
Reserve 31-12-2024	14.872.525

Het meerjarenperspectief ziet er als volgt uit:

Tabel 11. Meerjarenperspectief

Meer jarenperspectief	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stand per 1 januari	14.873	14.811	14.748	14.684	16.870	17.930
Ontwikkelsbudget	-62	-63	-64	-64	-65	65
Resultaat afgesloten projecten				2.250	1.125	1.125
Stand 31 december	14.811	14.748	14.684	16.870	17.930	19.120

Risicoparaagraaf Grondexploitaties

Voor macro economische en project specifieke risico's is sprake van een bedrag van afgerond € 19 mln per 01-01-2025.

Ten opzichte van vorig jaar is een deel van de risico's in werking getreden en in de betreffende grondexploitaties verwerkt, waardoor deze risico's lager worden ingeschat. Dit geldt met name voor Middelsee.

Voor Middelsee zijn de belangrijkste risico 's aan de kostenkant extra kosten grondwerk en prijsstijgingen na aanbesteding. Deze risico's zijn deels opgetreden en in het resultaat verwerkt. Het risicobedrag is daarom verlaagd.

Minder uitgeefbare kavels door onduidelijkheid tracés (bv van een warmtenet) is nog steeds een belangrijk risico.

Om het volledige risico van de grondexploitaties af te kunnen dekken is vanuit het rekeningresultaat een aanvullende storting gedaan in de reserve grondexploitatie van afgerond € 1.031 mln. Hiermee is de verwachte stand per 2030 in principe toereikend om de risico's af te kunnen dekken.

13. Conclusie resultaten hercalculaties

Het herstel van de woningmarkt zette in 2024 door. Door loonstijgingen en schaarste op de woningmarkt zijn de transactieprijzen van de woningbouw (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) in 2024 gestegen.

De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren verder zullen stijgen.

Om de grondexploitatie van Zuidlanden/Middelsee gezond te krijgen is het belangrijk om een goede afweging te maken tussen financiën en ambities in de verder uit te werken plannen (oa verdere uitwerking Werpsterhoeke).

14. Overige ontwikkelingen

Heechterp (herstructurering)

In september 2023 is het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie van Heechterp door de gemeenteraad vastgesteld. In 2024 wordt het ontwerp en het woningbouwprogramma nader uitgewerkt.

Steenlân II (actief grondbeleid)

Voor het uitbreidingsplan Steenlân II in Stiens (105 woningen) zijn in een aantal participatiesessies een bouwprogramma en een stedenbouwkundige opzet tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld eind 2023, het bestemmingsplan en de grondexploitatie in september 2024. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld en een voorlopige voorziening aangevraagd, waardoor het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. De

voorbereiding van de realisatie wordt zover als mogelijk doorgezet. Het plan bevat 30% sociale huurwoningen en een mix van rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen, woonarken en appartementen. De opzet van het plan is zeer ruim met veel groen en water, waarbij biodiversiteit wordt uitgevoerd door de zogenaamde doelsoortenaanpak.

Nieuw Oud Oost (gemengd)

Betreft de herontwikkeling van de huidige locatie van het Cambuurstadion. Vanwege de nieuwbouw van het stadion elders heeft het stadion geen functie meer. Een stedenbouwkundig plan voor maximaal 550 woningen en hoogwaardig openbaar gebied is in 2023 vastgesteld door de raad. De gronden zijn in eigendom van twee partijen, projectontwikkelaar Leyten (eigenaar van het stadion) en de gemeente. Leyten en de gemeente hebben in 2024 in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over het kostenverhaal op het perceel van Leyten en de grond- en bouwexploitatie. Ook zijn in 2024 het bestemmingsplan en de grondexploitatie vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, de voorbereiding van de realisatie is in volle gang.

Spoordok (faciliterend)

Het project Spoordok omvat de herontwikkeling van circa 16,5 hectare bedrijven- en kantorenterrein aan de westzijde van station Leeuwarden tot rond de 2.000 woningen en een substantieel aandeel niet-wonen. Een gebiedsvisie met globaal programma en ruimtelijke structuur is in 2021 vastgesteld door de raad. Vervolgens is er in 2024 een ontwikkelkader uitgewerkt: een samenhangend ruimtelijk, programmatisch en financieel kader voor latere uitwerking in deelgebieden.

Het college heeft op 26 november 2024 het Ontwikkelkader Spoordok 'Stadsterp van de toekomst' vastgesteld als een programma onder de Omgevingswet. Het ontwikkelkader is alleen bindend voor de gemeente zelf. De volgende stap is een stedenbouwkundig raamwerk en juridische vastlegging middels een Bopa voor de 1e fase en een omgevingsplan voor de volgende fase op basis waarvan na vaststelling gestart kan worden met de bouw.

Er zijn meerdere grondeigenaren, waaronder (al dan niet zelf bouwende) projectontwikkelaars, ondernemers met eigen vastgoed en openbaar vervoer- en infrapartijen. De gemeente heeft zelf het huidige openbaar gebied in eigendom. De gemeente neemt tot nu toe een grotendeels faciliterende rol aan. De gemeente sluit bij voorkeur anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers om haar kostenverhaal te borgen. Daar waar (nog) geen anterieure overeenkomsten worden gesloten zal kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd worden. Er is een specifieke uitkering toegekend uit de versnellingsgelden, waarmee een nog te realiseren mobiliteitshub deels kan worden bekostigd. Deze specifieke uitkering heeft als voorwaarde dat in 2027 gestart dient te worden met de woningbouw.

Om dit gezamenlijke proces met de grondeigenaren in een stabiele omgeving te houden en mogelijke prijsopdrijving te voorkomen, heeft de raad de eigendomssituatie 'bevroren' door het vestigen van voorkeursrecht op het hele plangebied. Een grondeigenaar die wil verkopen, moet het perceel nu eerst aan de gemeente te koop aanbieden.

Met een aantal ontwikkelgerichte grondeigenaren is een Afsprakenkader opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten opgenomen waarmee de basis is gelegd voor verdere uitwerking in de komende haalbaarheidsfase. Resultaat van die komende haalbaarheidsfase wordt het sluiten van anterieure overeenkomsten met deze grondeigenaren. Met deze anterieure overeenkomsten is het kostenverhaal voor de eerste fase passend bij hetgeen noodzakelijk is voor een haalbaar Spoordok. De gemeente is verantwoordelijk voor de investeringen in openbare ruimte/voorzieningen. De hiervoor benodigde kredieten moeten nog, indien van toepassing, beschikbaar worden gesteld door de gemeenteraad. De hiermee gepaard gaande kosten zullen op basis van de criteria Profijt, Proportionaliteit en toerekenbaarheid deels verhaald worden op de ontwikkelaars. Uiteraard zullen deze voorzieningen gefaseerd worden uitgevoerd en passend bij de realisatie van Spoordok.

Het financieel risico voor de gemeente is tot nu toe beperkt tot de gemeentelijke voorbereidingskosten. Deze kosten zijn op de balans opgevoerd als nog te verhalen kosten en zullen naar verwachting worden verhaald op de grondeigenaren.

Warten (gemengd)

Aan de westkant van Warten is een plan voor 32 woningen voorbereid. Projectontwikkelaar Zwanenburg Projecten B.V. heeft het grootste deel van de grond in bezit waarop 20 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn gepland, de gemeente heeft grond voor acht betaalbare koopwoningen en vier twee-onder-een-kapwoningen. Na meerdere bijeenkomsten met omwonenden en Dorpsbelang heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Eerste helft 2025 zal naar verwachting een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen Zwanenburg en de gemeente en kunnen het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Halbertsmalocatie (faciliterend)

Dit betreft de herontwikkeling van de Halbertsmalocatie in Grou. Een stedenbouwkundig plan voor maximaal 195 woningen is opgesteld in samenspraak met het dorp, de gemeente en de ontwikkelaar. In het plan is ook een brug bedacht over de Rjochte Grou. Deze brug moet zorgen voor verbinding tussen het centrum en de nieuwe locatie. Het ontwerpbestemmingsplan lag tot 2 februari 2024 ter inzage. De gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar Fagot B.V. De beoogde brug ligt op grond van de gemeente. Er zijn gesprekken tussen Fagot en de gemeente over een nog te sluiten anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal op het perceel van Fagot en bovenwijkse voorzieningen, zoals een eventuele brug, zullen daarin een plek krijgen, evenals de te realiseren ligplaatsen op grondeigendom van de gemeente.

Grut Palma West (faciliterend)

Het project Grut Palma West omvat de ontwikkeling van circa 2,9 hectare aan de westzijde van Wergea. Het merendeel is in eigendom van Harns Invest. De beoogde ontwikkeling omvatte 55 grondgebonden woningen. Het is de wens om een gevarieerde woonwijk met kwaliteit en een hoog aandeel betaalbare koop te ontwikkelen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Op basis van de ontvangen zienswijzen wordt nu gewerkt aan enkele aanpassingen in het plan. Verwacht wordt dat het

bestemmingsplan uiterlijk het 3e kwartaal 2025 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Er zijn gesprekken tussen Harns Invest en de gemeente over een nog te sluiten anterieure overeenkomst. Onder andere het kostenverhaal en andere afspraken over de ontwikkeling zullen daarin een plek krijgen. Hierdoor is het financieel risico voor de gemeente zeer beperkt.

15. Materiele vaste activa (Ontwikkellocaties)

Dit betreft gronden die door de gemeente veelal anticiperend of strategisch aangekocht zijn op basis van een verwachting dat deze gronden op termijn zullen worden ontwikkeld. Een vastgesteld plan en daarbij behorende grondexploitatie is voor deze gronden dan ook nog niet voorhanden. Zodra voor deze gronden een bestemmingsplan en exploitatieplan door de raad is vastgesteld, kunnen de gronden weer opgenomen worden onder voorraden van het grondbedrijf. Tot die tijd is het niet toegestaan rente en plankosten op de materiële vaste activa bij te schrijven. De kosten voor planontwikkeling mogen voor maximaal 5 jaar onder de immateriële vaste activa worden opgenomen, terwijl de samenhangende rentekosten ten laste komen van de reserve grondexploitaties. Het betreft de volgende locaties:

Locatie	Boekwaarde 1-1-2024
Watercampus	1.600.000
Zwette VI	1.384.000
Totaal	2.984.000

Voor de Watercampus resteert nog een deel uit te geven terrein van ca 11.500 m2 naast het gebouw van Wetsus. Dit terrein heeft een boekwaarde van ca. €1,6 mln. Het terrein is op 14 februari 2024 getaxeerd op € 1,8 mln. Naast bovengenoemde ontwikkellocaties is eind 2021 de ontwikkeling van Zwette VI (22 ha) weer opgepakt. Deze locatie is opgenomen in het op 14 april 2020 vastgestelde Convenant Bedrijventerreinen Noordwest. Vorig jaar heeft er een herijking naar de vraagprognose plaatsgevonden voor de periode 2021-2035 en wordt het convenant hierop herzien. Hierdoor is het mogelijk geworden om de Zwette VI in volle omvang te ontwikkelen. Voor Zwette VI is eerder gewerkt aan een stedenbouwkundigplan en is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze producten zijn inmiddels niet meer actueel. Door de geldende stikstofregels en de netwerkproblematiek is de ontwikkeling van De Zwette VI complex geworden en is het proces flink vertraagd. Voor de ontwikkeling van De Zwette VI zal eerst een nieuw stedenbouwkundig plan worden opgesteld voordat er een bestemmingsplan-procedure kan worden gestart. Tevens wordt een ontwerp gemaakt voor een stikstofvrije en duurzame energievoorziening. Met de ontwikkeling van De Zwette VI willen we met meerdere actuele duurzaamheidsambities een bijdrage leveren aan bedrijven die toekomstgericht willen ondernemen.

Leeuwarden, 4 juli 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Blad 18

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*

Bijlage 1 Wet- en regelgeving Grondexploitaties

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Tussentijds winstnemen/Afsluiten grondexploitaties

In de Notitie Grondexploitatie 2019 (BBV) is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve (voordelige) grondexploitatiecomplexen. Dit gebeurt volgens de POC-methode (Percentage Of Completion). Deze POC-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Wel is het noodzakelijk dat er voldoende zekerheid bestaat over het (verwachte) resultaat van de betreffende grondexploitatie. Voor zowel Zwette IV Zwette V alsmede Wytgaard is bij de jaarrekening tussentijds winst genomen.

Om risico's, die samenhangen met zeer lang lopende projecten en/of grondexploitaties, te beperken, mag de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar bedragen.

Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richtlijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waarvan alleen gemotiveerd kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivering moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.

Voor de Zuidlanden geldt nog een looptijd van 15 jaar (tot eind 2039). In de grondexploitatie van de Zuidlanden is hiervoor een aantal beheersmaatregelen genomen om de risico's van deze langere looptijd te beperken te weten:

- Geen indexering van de grondopbrengsten na 10 jaar, (€ 1,85 mln)
- Er zijn extra woningen mogelijk (circa 5.700 woningen zijn ingerekend en 6.500 woningen zijn mogelijk)

Het huidige uitgangspunt is dat er circa 5.700 woningen in De Zuidlanden/ Middelsee totaal gerealiseerd worden. Vanuit het Rijk is er door het landelijke woningtekort druk om extra te bouwen (Woondeals).

Samen met de programmagroep Spoorzone wordt gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelkader voor De Werp. In de Werp zijn extra woningen mogelijk waardoor het mogelijk is om in Zuidlanden/Middelsee te verhogen tot 6.500 woningen.

Bovengenoemde beheersmaatregelen zijn in het berekende resultaat (- € 5,3 mln) meegenomen.

Gelet op bovenstaande beheersmaatregelen, wordt de raad voorgesteld de looptijd van 15 jaar voor De Zuidlanden/Middelsee wederom te autoriseren.

Vennootschapsbelasting (VPB)

Gemeente Leeuwarden heeft als standpunt ingenomen dat de gezamenlijke grondexploitaties niet onder de vennootschapsbelasting vallen. Over deze systematiek is inmiddels overeenstemming bereikt met de Belastingdienst. Jaarlijks wordt herbeoordeeld of sprake is van vennootschapsbelastingplicht door het uitvoeren van een zogenaamde QuickScan.

-

