Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Ontwikkeling en realisatie van een warmtenet in Middelsee
Zaaknummer: 2026-282643

Aan de gemeenteraad.

De nieuwbouwwijk Middelsee is volop in ontwikkeling. In totaal worden in Middelsee circa 3.200 woningen gerealiseerd. Voor 1.647 nog te bouwen woningen, verdeeld over onder meer Wetterstêd II, De Fellingen II, Barrahûs en Boksumerhoeke, wordt een collectief warmtenet beoogd. Daarnaast is voorzien dat verschillende utiliteitsfuncties, waaronder voorzieningen op het sportpark, een supermarkt, maatschappelijke functies en onderwijsvoorzieningen, op het systeem kunnen worden aangesloten. Met dit voorstel wordt voorgesteld om een collectief warmtenet aan te leggen in het deelgebied Middelsee en de grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee hiervoor te wijzigingen. Dit raadsvoorstel licht de achtergrond en doelstelling, het technische ontwerp en de planning, de organisatie & governance, de financiën, het aanbod aan bewoners en de risico's en de vervolgstappen toe.

1. Aanleiding

De ontwikkeling van het warmtenet Middelsee hangt rechtstreeks samen met de netcongestie in het gebied. De beschikbare elektriciteitscapaciteit is onvoldoende om de geplande woningbouw, conform planning, volledig te realiseren met individuele elektrische warmtevoorzieningen.

In 2021 is met Liander afgesproken om, vooruitlopend op de realisatie van het nieuwe onderstation Boksumerdyk, netcapaciteit te reserveren voor 2.100 nieuwe woningen in De Zuidlanden. Op basis van de toenmalige planning, waarbij het onderstation in 2027 gereed zou zijn, was deze reservering voldoende om de woningbouw volgens planning te realiseren. Door de vertraging van het onderstation is deze afspraak echter niet langer toereikend. Naast de financiële impact op het resultaat van de grondexploitatie Zuidlanden/Middelsee, is er hierdoor sprake van een forse vertraging bij het realiseren van de geplande woningen.

Om de woningbouw ondanks deze vertraging doorgang te laten vinden, is samen met Liander onderzocht welke maatregelen de belasting van het elektriciteitsnet kunnen beperken. Hieruit bleek dat een collectief warmtenet de grootste bijdrage kan leveren. Door gebruik te maken van centrale warmteopwekking, warmteopslag en warmte-koudeopslag (WKO) wordt het benodigde elektrische piekvermogen aanzienlijk beperkt ten opzichte van individuele lucht-waterwarmtepompen. Volgens Liander kunnen hierdoor binnen dezelfde beschikbare netcapaciteit ongeveer twee keer zoveel woningen worden aangesloten. Hiermee voorkomen we een vertraging in de realisatie van de geplande woningen in De Zuidland/Middelsee, beperken we de financiële impact op deze grondexploitatie en maken wij ons minder afhankelijk van de planning en investeringsopgave van onze netbeheerder. Het mag duidelijk zijn dat de investeringsopgave van de netbeheerders in Nederland zeer groot is en dat de realisatie voor hen geen eenvoudige opgave is. De aanleg van een warmtenet beperkt deze afhankelijkheid van de netbeheerder sterk.

Het warmtenet maakt het mogelijk om de woningbouw zoveel mogelijk volgens de vastgestelde planning te realiseren, zonder volledig afhankelijk te zijn van de uitbreiding van het elektriciteitsnet. Daarbij is de planning van TenneT en Liander onzeker. De eerdere vertraging van Boksumerdyk laat zien dat verdere verschuivingen niet kunnen worden uitgesloten. Door nu te investeren in een warmtevoorziening met een lagere elektriciteitsvraag wordt de woningbouw minder kwetsbaar voor dergelijke vertragingen.

2. Impact netcapaciteit op geplande woningbouwopgave

Van de oorspronkelijke reservering voor 2.100 woningen is inmiddels capaciteit voor 282 woningen ingezet voor andere ontwikkelingen, waaronder de COA-locatie Heliconstate (25), IKC Middelsee (50), GGZ (89) en de tijdelijke woningen voor Oekraïners aan De Pier in Spoordok (118). Daarmee resteert een oorspronkelijke reservering voor 1.818 woningen.

Medio 2026 zijn 1.224 woningen gerealiseerd of in een vergevorderd stadium met toegekende netcapaciteit. Daarnaast zijn voor Middelsee 2.010 aanvullende woningen aangemeld bij Liander, waarvan 1.647 worden voorzien van een warmtenetaansluiting. Inmiddels is voor 1.120 van deze woningen definitief netcapaciteit toegekend. De overige 890 aanvragen worden de komende tijd nog door Liander beoordeeld.

Hiermee wordt het effect van het warmtenet nu al zichtbaar. Totaal is er namelijk voor 2.344 woningen netcapaciteit toegekend, **526 woningen meer dan de oorspronkelijke reservering.** Wanneer ook de resterende aanvragen worden goedgekeurd, kan dit oplopen tot totaal 3.234 woningen. Dit betekent dat er potentieel **1.416 woningen meer kunnen worden aangesloten** dan binnen de oorspronkelijke afspraak mogelijk was.

Omschrijving	**Aantal woningen**
Oorspronkelijke reservering Zuidlanden (2021)	2.100
Capaciteit ingezet voor andere ontwikkelingen	-282
Resterende oorspronkelijke reservering	1.818
Reeds gerealiseerd of in realisatie met toegekende capaciteit	1.224
Totaal resterend	**594**
Aanvullende aanvragen Middelsee	2.010
Waarvan voorzien op het warmtenet	1.647
Aanvullende aanvragen definitief goedgekeurd	1.120
Totaal extra goedgekeurd t.o.v. oorspronkelijke afspraak: 1.120-594	**526**
Aanvragen in verdiepende netcheck	890
Potentieel extra woningen bij volledige goedkeuring	**1.416**

De toegekende capaciteit is het gevolg van de lagere elektriciteitsvraag die door het warmtenet mogelijk wordt gemaakt. Indien het warmtenet niet wordt gerealiseerd, zal Liander de aansluitaanvragen opnieuw moeten beoordelen op basis van de piekbelasting van individuele warmtevoorzieningen. Naar verwachting leidt dit ertoe dat een deel van de woningen waarvoor inmiddels capaciteit is toegekend, niet meer tijdig kan worden aangesloten. Ook voor de aanvragen die nog in behandeling zijn, wordt de kans op tijdige aansluiting aanzienlijk kleiner.



Status elektrictiteitsaansluitingen Liander: Blauw: toegekend en gestart met realisatie, Groen: toegekend en nog niet gestart, Oranje: In verdiepende netcheck bij Liander

3. Overige overwegingen voor de aanleg van het warmtenet

Naast de directe bijdrage aan het oplossen van de netcongestie zijn er verschillende andere redenen om juist nu te kiezen voor de aanleg van een collectief warmtenet:

Verder invulling gemeentelijke ambities
Met de Omgevingsvisie en Addendum 3 op de Omgevingsvisie heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om in 2050 volledig fossielvrij te zijn. Voor de warmtevoorziening betekent dit dat Leeuwarden in 2050 volledig aardgasvrij is en gebruik maakt van lokale en hernieuwbare warmtebronnen, zoals bodemwarmte en warmte uit oppervlaktewater. Warmtenetten spelen hierin een belangrijke rol, met name in de stad Leeuwarden. Deze warmtenetten maken het mogelijk om hele wijken en buurten op een collectieve en duurzame manier van warmte te voorzien.
Met het Beleidsprogramma Energie en de Warmtevisie wordt deze ambitie verder uitgewerkt met als doel om de gebouwde omgeving stapsgewijs te verduurzamen. Voor Middelsee komt daar een concrete ruimtelijke noodzaak bij: de capaciteit van het elektriciteitsnet is beperkt en individuele elektrische warmteoplossingen vragen aanzienlijk meer piekvermogen dan een collectief warmtesysteem.

Een keuze die juist nu gemaakt moet worden
Middelsee bevindt zich in een fase waarin de warmtevoorziening nog integraal kan worden meegenomen in de gebiedsontwikkeling. Het warmtenet kan gelijktijdig met de overige ondergrondse infrastructuur worden aangelegd en ontwikkelaars kunnen hun woningen hierop ontwerpen. Wanneer nu wordt gekozen voor individuele warmtevoorzieningen, worden zowel de woningen als de infrastructuur daarop ingericht. Een latere overstap naar een warmtenet wordt daardoor aanzienlijk

complexer en kostbaarder. De mogelijkheid om op deze schaal een collectief warmtesysteem te realiseren, is daarmee sterk afhankelijk van de keuze die nu wordt gemaakt.

Toekomstige benutting van geothermie
Het warmtenet biedt de mogelijkheid om in de toekomst gebruik te maken van lokaal beschikbare aardwarmte. In Leeuwarden wordt gewerkt aan de ontwikkeling van geothermie als duurzame warmtebron. Door nu een collectieve warmte-infrastructuur aan te leggen, ontstaat de mogelijkheid om deze bron op termijn te benutten zonder dat woningen of het volledige distributienet hoeven te worden aangepast. Daarmee blijft het systeem flexibel in de keuze van warmtebronnen en kan de afhankelijkheid van elektriciteit voor warmteopwekking verder worden verminderd.

Mogelijkheid tot uitbreiding naar De Werp en andere ontwikkelingen
Het warmtenet vormt een basis voor toekomstige uitbreiding van de collectieve warmtevoorziening. Zo ontstaat de mogelijkheid om ook de circa 1.000 geplande woningen in De Werp aan te sluiten. Dit kan de elektriciteitsvraag van deze ontwikkeling beperken en biedt kansen om de bestaande warmte-infrastructuur efficiënter te benutten. Ook kunnen andere functies, zoals scholen, sportvoorzieningen, maatschappelijke instellingen en commerciële gebouwen, worden aangesloten. De technische en financiële haalbaarheid van dergelijke uitbreidingen moet afzonderlijk worden beoordeeld.

Efficiënter en toekomstbestendiger energiesysteem
Een collectieve warmtevoorziening maakt het mogelijk om warmte centraal op te wekken en op te slaan. Met collectieve warmtebuffers kan de warmteproductie gedeeltelijk worden verschoven naar momenten waarop elektriciteit beschikbaar en relatief goedkoop is. De WKO maakt daarnaast seizoensopslag van warmte en koude mogelijk, waardoor warmtepompen efficiënter kunnen functioneren en minder elektriciteit nodig hebben bij lage buitentemperaturen. Door de warmtevraag van meerdere gebouwen te combineren, kunnen verschillen in gelijktijdigheid bovendien worden benut. Hierdoor ontstaat een flexibel energiesysteem dat beter kan inspelen op de beschikbaarheid van duurzame energie en de belasting van het elektriciteitsnet. Voor utiliteitsgebouwen wordt daarnaast collectieve koeling voorzien, waardoor de WKO ook hiervoor kan worden benut.

4. Uitgangspunten businesscase en technisch concept

In de afgelopen periode is het technische concept uitgewerkt en is een businesscase opgesteld. De gemeente ontwikkelt het warmtenet in de ontwikkel- en realisatiefase zelf, in lijn met aangenomen motie ‘Publiek meerderheidsbelang bij warmtenetten’ (28 mei 2025) en de nieuwe warmtewet. Financieel wordt het warmtenet als afzonderlijke deel-GREX Warmtenet Middelsee ondergebracht binnen de GREX De Zuidlanden. Daarmee kunnen de ontwikkeling van het warmtenet en de gebiedsontwikkeling in planning en uitvoering integraal worden afgestemd, terwijl de kosten, opbrengsten en risico’s van het warmtenet afzonderlijk inzichtelijk blijven. De definitieve juridische vorm, de toekomstige exploitatie en eventuele samenwerking met andere partijen worden op een later moment nader bepaald, waarbij het publieke meerderheidsbelang wordt geborgd. Om het warmtenet in de grondexploitatie van de Zuidlanden op te nemen is een deelgrex opgesteld. Wij stellen u dan ook voor om deze deelgrex vast te stellen en de kredieten overeenkomstig beschikbaar te stellen.

Achtergrond en doelstelling
In 2024 heeft Arcadis in opdracht van de gemeente een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de warmtevoorziening van Middelsee. Daarbij zijn onder meer aansluiting op geothermie en een lokale warmteoplossing met centrale warmtepompen onderzocht. Uit deze studie volgt dat een collectief warmtesysteem technisch en financieel haalbaar kan zijn én significant lagere impact op het elektriciteitsnet heeft waardoor er meer woningen kunnen worden gebouwd binnen dezelfde beschikbare netcapaciteit.

Op basis hiervan is het ontwerp verder uitgewerkt. Voor de ontwikkeling van het warmtenet worden drie centrale publieke uitgangspunten gehanteerd:

- Betaalbaar: warmte uit het warmtenet is voor bewoners een gelijkwaardig alternatief voor een individuele warmteoplossing. Uitgangspunt is een Leeuwarder warmtetarief met 20% korting op het vastrecht en 5% korting op het variabele GJ-tarief ten opzichte van de maximumtarieven van de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Deze tarieven worden ook in Heechterp gehanteerd.
- Duurzaam: het systeem maakt zo efficiënt mogelijk gebruik van elektriciteit en duurzame warmtebronnen en beperkt het gebruik van fossiele brandstoffen.
- Betrouwbaar: bewoners en andere afnemers moeten kunnen rekenen op een stabiele warmtevoorziening en een voorspelbare tariefstructuur.

In de Warmtevisie 2021 is collectieve warmte benoemd als een van de kansrijke oplossingsrichtingen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Voor Middelsee is vervolgens, mede vanwege de netcongestie, een afzonderlijk ontwikkeltraject gestart. De gemeente heeft de technische, organisatorische en financiële ontwikkelrichting voor het warmtenet uitgewerkt. In de ontwikkel- en realisatiefase blijft de regie bij de gemeente. Hierdoor kan de aanleg van het warmtenet zoveel mogelijk meelopen met de aanleg van wegen, riolering, elektriciteit, water en andere infrastructuur in de wijk, terwijl de financiële positie van het warmtenet afzonderlijk wordt gevolgd.

Plangebied en netontwerp collectief warmtesysteem
Het huidige plangebied omvat circa 1.647 nieuwbouwwoningen in Wetterstêd II, De Fellingen II, Barrahûs en Boksumerhoeke. Ongeveer 70% van deze woningen wordt naar verwachting door marktpartijen ontwikkeld en circa 30% door woningcorporaties. Daarnaast wordt rekening gehouden met aansluiting van utiliteitsgebouwen zoals voorzieningen op het sportpark, een supermarkt, Living-In (Cosam), GGZ en twee integrale kindcentra. De aanleg van het warmtenet wordt gekoppeld aan de bouwfasering en de aanleg van andere kabels en leidingen. De huidige planning loopt door tot circa 2035. De fasering start in Barrahûs en loopt via Ald Djip en Wetterstêd II naar De Fellingen II, de overige delen van Barrahûs en uiteindelijk Boksumerhoeke. Door de werkzaamheden af te stemmen met de aanleg van riool, elektriciteit, water en telecom wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijke uitvoering en het beperken van overlast en dubbele graafwerkzaamheden.

Warmteopwekking
Het warmtenet is ontworpen als een middentemperatuurnet met een aanvoertemperatuur van circa 65°C. Als primaire warmtebron wordt uitgegaan van een combinatie van lucht-waterwarmtepompen en een warmte-koudeopslag (WKO). De installatie bestaat in de huidige technische uitwerking uit zes warmtepompen van elk 1.250 kW, een buffer en een WKO met een capaciteit van circa 750 m^3 per uur.
Bij milde buitentemperaturen benutten de warmtepompen de buitenlucht als bron. Bij lagere temperaturen kan warmte uit de WKO worden ingezet. De e-boiler kan aanvullend worden gebruikt voor pieksituaties, storingen of momenten waarop elektriciteit ruim beschikbaar is. Het systeem wordt zo ingericht dat een toekomstige koppeling met de geothermieontwikkeling in Leeuwarden mogelijk blijft.
Voor de definitieve warmtecentrale is een locatie beoogd op de kavel boven het sportpark. Daarbij spelen onder meer de ligging in de geluidzone van het spoor en de beperkte zichtbaarheid op deze locatie vanuit de woonwijk een rol.

Koeling
Voor woningen wordt geen collectieve koeling aangeboden. De extra investering in distributieleidingen en woninginstallaties weegt onvoldoende op tegen de beperkte jaarlijkse koude-vraag. Daarnaast betreft het de voorkeur om juist te koelen door passieve maatregelen toe te passen zoals zonwering, overstekken of isolatiemateriaal met een hoog accumulerend vermogen. Voor utiliteitsgebouwen rond de Redbadwei wordt wel rekening gehouden met collectieve koeling, omdat daar een structurelere koude-vraag aanwezig is en deze met een relatief compact transportnet kan worden bediend.

Tijdelijke voorziening en fasering
Totdat de definitieve warmtecentrale operationeel is, wordt een tijdelijke warmtevoorziening ingezet zodat de eerste woningen tijdig warmte kunnen ontvangen. In de huidige planning wordt uitgegaan van ingebruikname van de definitieve centrale in 2031.

Organisatie & governance Warmtenet Middelsee
Het warmtenet Middelsee wordt in de ontwikkel- en realisatiefase vanuit de gemeentelijke organisatie ontwikkeld. De gemeente heeft de afgelopen periode haar kennis, expertise en capaciteit op dit terrein verder uitgebouwd, waardoor zij dergelijke projecten in toenemende mate zelf kan ontwikkelen en realiseren. Daarmee kan voor Middelsee een andere aanpak worden gekozen dan bij Heechterp, waar sprake is van een 50/50-samenwerking met Bouwgroep Dijkstra Draisma. Voor Middelsee kan de gemeente de ontwikkeling en realisatie daarom in-house uitvoeren. De intentie is wel om het warmtenet zo snel als verantwoord onder te brengen in een aparte warmte entiteit en de gerealiseerde activa aan deze entiteit over te dragen. Daarmee kan de aanleg nu voortvarend worden gestart, zonder vooruit te lopen op de definitieve organisatie- en eigendomsstructuur.

Op dit moment is het nog niet wenselijk om hiervoor een afzonderlijke entiteit op te richten. Er lopen gesprekken met Ennatuurlijk over de mogelijke samenwerking en de warmtemarkt is sterk in ontwikkeling en gereguleerd. Daarbij wordt landelijk ook gewerkt aan de toekomstige inrichting van publieke warmtebedrijven en de mogelijke rol van Energie Beheer Nederland (EBN). Het nu oprichten van een specifieke entiteit kan daardoor leiden tot een constructie die op korte termijn alweer moet worden aangepast.

Tegelijkertijd ligt uitvoering op termijn vanuit een verbonden partij zie hiervoor voor de hand. Een dergelijke organisatie biedt meer wendbaarheid bij de ontwikkeling en exploitatie van warmte-infrastructuur, maakt het mogelijk om ook andere warmtenetten onder te brengen en sluit beter aan bij subsidieregelingen die niet altijd toegankelijk of passend zijn voor gemeenten zelf. Ook kunnen investerings- en financieringsvraagstukken daar integraal worden georganiseerd.

De principiële keuze die nu aan de raad wordt voorgelegd betreft daarom de ontwikkeling en aanleg van een warmtenet in Middelsee. De definitieve keuze voor de organisatievorm volgt separaat. In het komende jaar wordt, mede op basis van de gesprekken met Ennatuurlijk en de landelijke ontwikkelingen, uitgewerkt in welke verbonden partij het warmtenet uiteindelijk het beste kan worden ondergebracht en welke financiële en juridische consequenties daaraan verbonden zijn.

Wettelijk kader
De huidige Warmtewet wordt vervangen door de Wet collectieve warmte (Wcw). Bij de inrichting van het warmtenet Middelsee wordt vanaf de start zoveel mogelijk geanticipeerd op de eisen die voor een warmtebedrijf met publiek meerderheidsbelang gaan gelden.

Omdat het aantal aansluitingen gefaseerd groeit, kan het systeem in de eerste fase mogelijk onder het regime voor kleine collectieve warmtesystemen vallen. Op termijn wordt de grens van 1.500 aansluitingen naar verwachting overschreden en moet worden voldaan aan de eisen voor een regulier warmtebedrijf, hierbij hoort bijvoorbeeld toezicht door de ACM, die toezicht houdt op onder meer tarieven, leveringszekerheid en duurzaamheid.

Aansturing, inkoop en toezicht
Zolang het warmtenet onderdeel is van de gemeentelijke organisatie, worden verantwoordelijkheden belegd bij het college en gelden de bestaande mandaten en zal

de aanleg worden uitgevoerd overeenkomstig landelijke wet- en regelgeving en de gemeentelijke kaders. Voor inkopen en aanbestedingen gelden de nationale en Europese aanbestedingsregels en het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Participatie
Middelsee is een nieuwbouwontwikkeling. De participatie richt zich daarom in de ontwikkelfase vooral op ontwikkelaars, woningcorporaties, toekomstige utiliteitsafnemers en andere professionele stakeholders. Met deze partijen worden technische eisen, aansluitmogelijkheden, planning en randvoorwaarden afgestemd.

5. Financiën

Businesscase
Om de financiële haalbaarheid van het project te kunnen beoordelen is een businesscase opgesteld waarin de investeringen in de warmte-infrastructuur, de warmtecentrale en overige voorzieningen in samenhang worden beschouwd met de inkomsten uit aansluitbijdragen en warmtelevering, de productiekosten en de exploitatiekosten.

Voor de businesscase is een looptijd van 34 jaar (2027 tot en met 2061) gehanteerd. Alle bedragen die betrekking hebben op de businesscase zijn exclusief 21% btw, tenzij anders aangegeven. De kosten voor de aanleg zijn geraamd op € 41,8 mln. Op basis van de 1.647 woningen die momenteel voorzien worden binnen het ontwikkelgebied en een kostendekkingsbijdrage (KDB) van € 12.000 per woning (prijspeil 2027) komt de totale kostendekkingsbijdrage uit op € 22,4 mln. Daarnaast is tijdens de aanleg sprake van een rentelast van € 2,9 mln. Na de realisatie van het warmtenet is sprake van een boekwaarde van € 22,4 mln. Deze boekwaarde zal worden overgeheveld van het grondbedrijf naar de gemeentelijke administratie en worden geactiveerd.

Vervolgens wordt het warmtenet geëxploiteerd. De kapitaallasten van het warmtenet en de overige lasten van de exploitatie zullen dan gedekt moeten worden door de inkomsten uit het vastrecht en de tarieven voor warmte die aan de bewoners in rekening worden gebracht. Voorgesteld wordt om het jaarlijkse saldo van de exploitatie te verrekenen met een in te stellen egalisatiereserve Warmtenet Middelsee zodat de exploitatie van het warmtenet geen invloed heeft op het gemeentelijk resultaat. Daarnaast zal jaarlijks worden beoordeeld of het mogelijk danwel noodzakelijk is om alvast delen van het warmtenet eerder in exploitatie te nemen. Bij de jaarlijkse vaststelling van de hercalculaties zal dit aan uw gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Om de betaalbaarheid van het warmtenet voor inwoners te garanderen is in het project geen rekening gehouden met een marktconform rendement. Op basis van de huidige uitgangspunten en gerekend met een disconteringsvoet van 5% wordt een resultaat verwacht van € 7,7 mln. Dit bedrag is benodigd om de risico's op te kunnen vangen van een op voorhand risicovol project. Mocht op termijn blijken dat de risico's beheersbaar zijn, dan zou eventueel een deel vrij kunnen vallen voor overige warmteprojecten.

De details zijn nader uitgewerkt in het bijgevoegde financieel overzicht. Door de hoge mate van bedrijfsgevoelige informatie van derden in deze businesscase, wordt deze u onder geheimhouding verstrekt.

Implicaties ontwikkeling binnen GREX De Zuidlanden
De investeringen in de warmte-infrastructuur, de warmtecentrale en overige bijbehorende voorzieningen, evenals de door ontwikkelaars te betalen kostendekkingsbijdragen, worden opgenomen in een deel-GREX Warmtenet Middelsee. Voor de kostentoerekening wordt aangesloten bij de kostensoorten uit bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Hierin zijn distributienetwerken voor warmte, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken, expliciet als kostensoort opgenomen. Daarmee kunnen de kosten van het warmtenet, voor zover deze samenhangen met de

gebiedsontwikkeling, binnen de grondexploitatie worden verantwoord. Deze werkwijze is voorgelegd aan onze accountant BakerTilly en akkoord bevonden.

Kosten voor eindgebruikers en bewoners
Het uitgangspunt is dat aansluiting op het warmtenet voor bewoners een gelijkwaardig en betaalbaar alternatief vormt ten opzichte van een individuele warmteoplossing. Leeuwarden wil daarbij werken met een uniform 'Leeuwarder warmtetarief'. Als uitgangspunt wordt gerekend met 20% korting op het vastrecht en 5% korting op het variabele tarief per GJ ten opzichte van de ACM-maximumtarieven.
Voor 2026 zijn op basis van deze uitgangspunten indicatieve tarieven berekend. De ACM-maximumtarieven worden jaarlijks aangepast. De bedragen moeten daarom worden geactualiseerd op het moment dat het definitieve aanbod aan bewoners wordt vastgesteld.

Soort kosten	**Tarief 2026 (incl. 21% btw) volgens ontwikkelplan**
Vastrecht	€ 492,53 per jaar (80% van ACM 2026)
Tarief per GJ	€ 38,92 per GJ (95% van ACM 2026)
Huur afleverset	€ 178,51 per jaar (maximumtarief ACM 2026)

Betaalbaarheid en de kostendekkingsbijdrage
Een belangrijk uitgangspunt is dat het warmtenet zowel voor toekomstige bewoners als voor ontwikkelaars een betaalbaar en aantrekkelijk alternatief vormt voor individuele warmtevoorzieningen. Voor bewoners wordt voorgesteld om, net als in Heechterp, een uniform Leeuwarder warmtetarief te hanteren met 20% korting op het vaste tarief en 5% korting op het variabele tarief ten opzichte van de maximale ACM-tarieven.

Dit is een bewuste keuze die gevolgen heeft voor de businesscase. Waar andere nieuwbouwwarmtenetten doorgaans rekenen met de maximale ACM-tarieven, kiest Leeuwarden voor lagere gebruikskosten voor bewoners. Hierdoor zijn de inkomsten uit de toekomstige warmtelevering lager en is een hogere KDB van ontwikkelaars nodig. Bij toepassing van de volledige ACM-tarieven zou de benodigde KDB volgens de huidige berekeningen circa € 9.000 per woning bedragen. Met de voorgestelde lagere bewonerstarieven bedraagt deze circa € 12.000 per woning. Dit is relatief hoog ten opzichte van andere nieuwbouwwarmtenetten. Een KDB van circa € 10.000 wordt als marktconform beschouwd en is meer in lijn met de investeringskosten van een individuele warmtepomp.

Om zowel de betaalbaarheid voor bewoners te waarborgen als ontwikkelaars een marktconform aanbod te kunnen doen, wordt voorgesteld om € 2.000 per woning vanuit de Realisatiestimulans in te zetten ter verlaging van de KDB. Daarmee komt de bijdrage voor ontwikkelaars in 2027 uit op circa € 10.000 per woning, terwijl de lagere warmtetarieven voor bewoners behouden blijven.

De Realisatiestimulans is een rijksregeling waarmee gemeenten € 7.000 ontvangen per betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025 tot en met 2029. De middelen zijn vrij inzetbaar voor het ondersteunen van de gemeentelijke woningbouwopgave. Bij de besluitvorming inzake de Begroting 2027 wordt voorgesteld om de bijdragen die specifiek betrekking hebben op de grex De Zuidlanden/Middelsee ten gunste te brengen van deze grex. De inzet hiervan voor het warmtenet Middelsee is goed te verdedigen, omdat het warmtenet rechtstreeks bijdraagt aan het tijdig kunnen starten van de woningbouw. Zonder warmtenet kan door netcongestie een deel van de woningen naar verwachting niet binnen de looptijd van de regeling worden gestart, waardoor ook aanspraak op de Realisatiestimulans verloren kan gaan. Door een deel van deze middelen in te zetten voor de warmtevoorziening, worden de opbrengsten dus benut voor een maatregel die de tijdige realisatie van de woningen mede mogelijk maakt. Bovendien leidt het inzetten van de realisatiestimulans, in combinatie met het 'Leeuwarder warmtetarief' tot lage energielasten, wat bijdraagt aan betaalbaar

wonen. Vanaf 2030 vervalt de Realisatiestimulans maar het Rijk heeft inmiddels aangekondigd om deze regeling voort te zetten tot 2035.

6. Communicatie en participatie inwoners

Toekomstige bewoners worden gedurende de verdere ontwikkeling geïnformeerd via onder meer de projectwebsite, nieuwsbrieven en andere digitale kanalen. De nadruk ligt op tijdige en eenduidige informatie over planning, tarieven, technische aansluitvoorwaarden en wat een warmteaansluiting voor de woning betekent.
Bij de verdere uitwerking worden de ervaringen uit Heechterp benut, met name waar het gaat om transparantie over kosten, duidelijke communicatie en het vroegtijdig afstemmen van technische randvoorwaarden met gebouweigenaren en ontwikkelaars.
Tijdens de exploitatieperiode blijft het warmtebedrijf met zijn afnemers communiceren over onder andere tarieven en nieuwe ontwikkelingen.

7. Risico's en beheersmaatregelen

Voor het project is een risicodossier opgesteld waarin de belangrijkste risico's voor de voorbereiding, realisatie en exploitatie van het warmtenet zijn beoordeeld. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in het ontwikkelplan.

De belangrijkste risico's hebben betrekking op de voortgang van de gebiedsontwikkeling, wijzigingen in wet- en regelgeving, technische en organisatorische afstemming en onzekerheden in de toekomstige exploitatie. Deze risico's kunnen gevolgen hebben voor de planning, investeringskosten en financiële resultaten van het warmtebedrijf.

Om deze risico's te beheersen, wordt ingezet op een gefaseerde realisatie, nauwe samenwerking met betrokken partijen en periodieke actualisatie van de businesscase. Daarnaast zijn de volgende financiële beheersmaatregelen voorzien:

Conservatieve uitgangspunten
In de businesscase is rekening gehouden met een voorzichtige planning van de gebiedsontwikkeling en het aansluittempo.

Bijstelling exploitatiebijdragen
De mogelijkheid om exploitatiebijdragen aan te passen wanneer ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Risicoreserve grondbedrijf
Financiële risico's worden betrokken bij de jaarlijkse Monte Carlo-analyse, waarmee de benodigde risicoreserve wordt bepaald, conform de werkwijze bij de overige grondexploitaties.

Externe validatie
Naast de toets bij huisaccountant Baker Tilly zijn voor de uitgangspunten in de businesscase verschillende externe partijen betrokken om deze te toetsen. De uitgangspunten zijn naast validatie van bestaande offertes getoetst met uitvoeringspartijen, leveranciers en externe experts op specifieke onderwerpen zoals energieprijzen, leidingkosten en de warmtepompen.

Vervolg
Na besluitvorming wordt het ontwerp verder technisch uitgewerkt en worden de benodigde aanbestedingen en vergunningprocedures voorbereid. Tegelijkertijd worden aansluitafspraken met ontwikkelaars, woningcorporaties en utiliteitsafnemers geconcretiseerd. De ontwikkeling blijft gekoppeld aan de bouwfasering in Middelsee.

Leeuwarden, 3 november 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.
Signed By: Kuiken, Hein
10/11/2026 09:10:01 +01:00
ID: 5c92eb17-9aa9-4bff-b936-c4973696d0d8
Auth: Scribble

secretaris.
Signed By: de Jong, Homme
03/11/2026 13:58:19 +01:00
ID: 5c92eb17-9aa9-4bff-b936-c4973696d0d8
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*