

## Raadsvoorstel

Hercalculaties grondexploitaties 2026  
Zaaknummer: 2026-116473

-----

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling van Leeuwarden staat in het teken van een nieuwe fase. De afgelopen jaren stonden in belangrijke mate in het teken van visieontwikkeling, beleidsvorming en het leggen van strategische fundamenten, maar de opgave verschuift zich steeds nadrukkelijker naar uitvoering, realisatie en het daadwerkelijk organiseren van maatschappelijke impact. De basis staat en tegelijkertijd worden de opgaven groter, complexer en meer met elkaar verweven. De grote woningbouwopgave, klimaatadaptatie, netcongestie, mobiliteit, economische ontwikkeling, leefbaarheid, gezondheid en sociale samenhang raken elkaar steeds directer in de fysieke leefomgeving.

Daarmee bevinden we ons in een periode waarin ruimtelijke keuzes niet alleen nog maar gaan over stenen en infrastructuur, maar steeds meer over brede welvaart: over de kwaliteit van leven van onze inwoners, nu en in de toekomst. De fysieke leefomgeving is immers van grote invloed op gezondheid, veiligheid, ontmoeting, kansengelijkheid, economische vitaliteit en sociale cohesie. En die integraliteit vraagt om een zorgvuldige balans tussen onze ambities en de uitvoerbaarheid daarvan, maar ook de financiële realiteit speelt hierbij een rol. We bevinden ons in een tijd waarin schaarste aan ruimte, middelen, mensen en uitvoeringskracht, steeds bepalender wordt voor de keuzes die we maken.

In het afgelopen jaar hebben wij verdere stappen gezet in het positioneren van Leeuwarden als sterke centrumgemeente van Fryslân. We nemen verantwoordelijkheid voor complexe maatschappelijke opgaven en we werken actief samen in regionale en landelijke netwerken. Daarnaast zetten we ons nadrukkelijk in op duurzame, toekomstbestendige ruimtelijk ontwikkeling. Maar, tegelijkertijd beseffen we ons steeds meer dat niet alles gelijktijdig kan worden gerealiseerd. We zullen moeten prioriteren en faseren. Er is realisme nodig om daadwerkelijk regie op de ruimte te kunnen voeren.

Binnen onze gebiedsontwikkelingen is in het afgelopen jaar bewust vastgehouden aan een integrale benadering. De woningbouwopgave is steeds meer in samenhang beschouwd met thema's als duurzaamheid, mobiliteit, economie, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. In Middelsee/Zuidlanden is, ondanks stijgende kosten en externe onzekerheden, vastgehouden aan de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en circulair bouwen.

Tegelijkertijd vragen netcongestie, stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en druk op de arbeidsmarkt om flexibiliteit, bijsturing en strategische (financiële) keuzes. Daarbij is de samenwerking met provincie, Rijk, marktpartijen en netwerkbeheerders steeds belangrijker.

Ook binnenstedelijk zijn belangrijke stappen gezet in gebiedsontwikkelingen zoals Spoordok, Nieuw Oud Oost, de Weaze, de Tesselschadestraat en de stationsomgeving. Daar laten we zien dat Leeuwarden kiest voor een compacte, bereikbare en gemengde stad, waarin wonen, werken, voorzieningen en ontmoeting dicht bij elkaar worden georganiseerd. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op hoogwaardige openbare ruimte met innovatieve mobiliteitsconcepten en een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving.

Daarnaast is in het afgelopen jaar verder gewerkt aan de verbinding tussen ruimtelijke ontwikkeling en maatschappelijke opgaven. Denk daarbij aan vraagstukken rondom wonen en zorg, leefbaarheid, bestaanszekerheid en gezondheid. Deze opgaven krijgen steeds vaker en nadrukkelijker een plek in ruimtelijke plannen en programma's en daarmee groeit ook het belang van ruimtelijke rechtvaardigheid: de vraag hoe we voorzieningen, investeringen en kansen op een evenwichtige en inclusieve manier verdelen over de stad en onze dorpen, met oog voor zowel huidige als toekomstige generaties.

Ook is in het afgelopen jaar duidelijk geworden dat de financiële context wezenlijk is veranderd door de structurele druk op gemeentelijke financiën, de onzekerheid rondom Rijksmiddelen en de stijgende kosten binnen het fysieke en sociale domein. Ook dat vraagt om een scherpere afweging tussen ambities en de haalbaarheid daarvan: een voortdurende balans tussen dromen en doen.

Kortom, Leeuwarden ontwikkelt zich ruimtelijk, economisch en maatschappelijk verder door, maar tegelijkertijd staan we voor steeds grotere en complexere keuzes. De opgaven zijn omvangrijk, de ruimte is schaars en de uitvoeringskracht staat onder druk. Tegelijkertijd zijn en blijven wij ook een gemeente met ambitie, kwaliteit en veerkracht, waarin we samen met inwoners, maatschappelijke partners, ondernemers en uw raad werken aan een toekomstbestendig Leeuwarden.

In deze rapportage zijn de verwachte uitkomsten van de lopende grondexploitaties 2026 opgenomen en wordt een toelichting gegeven op de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van vorig jaar. Op basis van deze verwachte uitkomsten wordt uw raad voorgesteld de aanpassingen vast te stellen en daarmee de geactualiseerde calculaties van de verschillende grondexploitaties vast te stellen.

#### 1a. Macro Ontwikkelingen

De uitkomsten van de grondexploitaties zijn deels afhankelijk van de keuzes ten aanzien van de uitvoering van de plannen en deels worden deze uitkomsten 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 01-01-2026 is het aandeel sociaal ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het vergroten van het aandeel sociaal kan leiden tot een negatievere grondexploitatie in Zuidlanden/Middelsee. De mogelijkheden om het percentage sociaal te vergroten door het inzetten van subsidies (Realisatiestimulans, Woningbouwimpuls) onderzoeken we de komende jaren.

Werpsterhoeke (deelgebied Zuidlanden/Middelsee) wordt in 2026 verder uitwerkt in een ontwikkelkader waarbij het uitgangspunt 30% sociale woningbouw is.

#### *Ambities circulair bouwen*

De gemeente jaagt benodigde innovatie aan door in de uitvragen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen concrete doelstellingen op het gebied van circulariteit op te nemen.

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

### **1. Uitgangspunten grondexploitaties (parameters)**

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

*Tabel 1. Gehanteerde parameters bij actualisatie grondexploitaties*

	Vanaf 1-1-2025 tot 1-1-2026	Vanaf 1-1-2026 tot 1-1-2027	vanaf 01-01-2027 tot 01-1-2028	vanaf 01-01- 2028 >
<b><i>Parameter kostenstijging</i></b>				
Woningbouw	1,1	3,0	2,0	2,0
Niet-woningbouw	1,1	3,0	2,0	2,0
Plankosten	4,0	4,0	3,0	2,0
<b><i>Parameter Opbrengstenstijging</i></b>				
Woningbouw (vrij sector)	4,0	4,0	2,0	2,0
Woningbouw (sociaal en middenhuur)	2,0	2,0	2,0	2,0
<b><i>Niet woningbouw</i></b>				
Bedrijven	3,0	3,0	2,0	2,0
Kantoren	1,0	1,0	2,0	2,0
Winkels	1,0	1,0	2,0	2,0
<b><i>Parameter rente en discontovoet</i></b>				
Rekenrente	1,50	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 2025 gestabiliseerd (1,1%) Vanaf 01-01-2026 tot 01-01-2027 gaan we uit van 3%. Dit percentage is bepaald voor het uitbreken van de oorlog in het Midden-Oosten. Wat het effect van deze oorlog is op de kostenstijging is nog niet duidelijk. In de risicoanalyse nemen we dit risico wel mee (kostenstijging 4,5%).

Langjarig sluiten we aan bij het streven van 2% inflatie van de Europese Centrale Bank.

#### *Plankostenstijging*

Gemeenten worden geconfronteerd met een langdurig krappe arbeidsmarkt. De toenemende vraag naar expertise in ruimtelijke ordening, het juridisch en financieel domein en het sociaal domein versterkt deze druk verder, mede door complexe opgaven zoals woningbouw, stikstof, netcongestie en klimaatadaptatie.

De stijging van de lonen in de CAO-sector overheid neemt af. Volgens het CBS (2026) is de stijging voor de CAO sector overheid met 2,7% gestegen. De ontwikkeling van de cao-lonen voor bedrijven, relevant voor de analyse over de loonontwikkeling voor externe inhuur, is sterker gestegen, een stijging van 5,2% op jaarbasis (CBS, 2026). Het gemiddelde van de CAO sector overheid en CAO lonen bedrijven is afgerond 4% over 2025. Gezien de loonontwikkeling, de krappe arbeidsmarkt en de complexe opgaven verwachten we ook 4,00% stijging in 2026.

In 2027 is de verwachting dat de CAO lonen verder afvlakken en dat is de reden dat we uitgaan van 3%. Langjarig sluiten we aan bij het streven van 2% inflatie van de Europese Centrale Bank.

#### *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 01-01-2026 vastgesteld op 1,5 % voor de grondexploitaties.

## **2. Marktomstandigheden**

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning in de regio waar gemeente Leeuwarden onder valt, is in het vierde kwartaal van 2025 met 8% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (Marktoverzicht Noord Friesland NVM, Q4 2025).

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 01-01-2026 voor de vrije sector woningen met 4% verhogen ten opzichte van 01-01-2025. Ook voor 2026 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%.

## **3. Stroomnet en netcongestie**

Er zijn 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.

#### **4. Stikstof**

De Raad van State heeft op 18 december 2024 een uitspraak gedaan waarmee intern salderen t.a.v. stikstof vergunningsplichtig wordt. Op 22 januari 2025 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de rechtszaak die door Greenpeace Nederland is aangespannen tegen de Staat. De overheid moet nu uiterlijk in 2030 de stikstofdoelen halen anders volgt een dwangsom van € 10 mln.

Voor bijvoorbeeld Middelsee is bij het bestemmingsplan gebruik gemaakt van intern salderen. Dit plan is onherroepelijk en hier worden geen problemen verwacht. Voor grote ontwikkelingen (bv Werpsterhoeke) zou dit gevolgen kunnen hebben bij de vergunningaanvraag, maar tot nog toe voorzien we geen problemen of vertraging. Bij de verdere planontwikkeling van Werpsterhoeke zal het stikstofbeleid opnieuw getoetst worden.

#### **5. Bedrijvenmarkt**

In 2025 zijn er twee kavels verkocht op Zwette V. De verkopen liggen daarmee iets lager dan in het verleden. De verklaring hiervoor zijn de problemen met de aansluiting van grootverbruikers op het elektriciteitsnetwerk (netwerkkongestie). Ondanks de problemen met netwerkkongestie verwachten we door schaarste qua aanbod wel grondwaarde stijgingen van 3% in 2025. Dit percentage is in lijn met vergelijkbare omliggende gemeenten

Het resultaat van de grondexploitaties van de gezamenlijke bedrijventerreinen is € 28.000,= verminderd en van € 0,97 mln positief naar ca. € 0,94 mln. voordelig gegaan. Het nadelige verschil in het resultaat van Zwette V wordt voornamelijk veroorzaakt door extra kosten voor verharding in het woonrijpmaken.

#### *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 (zie ook paragraaf 15. Ontwikkellocaties). Voor ca. 20 ha. zijn zoekgebieden nodig, waaronder op korte termijn bij de kernen Stiens en Grou.

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 (zie tabel 2). In totaliteit is er per 1 januari 2026 dus nog rond 16,38 hectare bouwterrein (inclusief niet terstond uitgeefbare, in optie en reservering zijnde kavels) in voorraad in onze lopende en afgesloten complexen.

Tabel 2. Uit te geven bedrijventerreinen per 01-01-2026

	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	3,72 ha		3,72 ha		2032
De Zwette V	11,96 ha		11,96 ha		2032
Frisia	0,20 ha		0,20 ha		2027
<b>Totaal</b>	<b>16,38 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>15,88 ha</b>	<b>0,50 ha</b>	

## 6. Kantorenmarkt

Friesland en vooral Leeuwarden hebben een stabiele maar sterk kwaliteit gedreven kantorenmarkt. De vraag richt zich op moderne, duurzame en goed bereikbare kantoren, maar het aanbod blijft achter. Hierdoor ontstaat kwalitatieve schaarste, terwijl verouderde panden moeilijker verhuurbaar zijn. In het centrum zijn er kantoren getransformeerd naar woningbouw waardoor er behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Ook geven NVM makelaars aan dat er een duidelijke behoefte is aan nieuwe hoogwaardige kantoorruimte om de economische positie te versterken. Dat de markt voor kantoren enigszins hersteld is te zien gezien het aantal opties op kantoorgronden aan de Overijsselselaan.

## 7. Retailmarkt (winkels)

De retailmarkt in Friesland - en vooral in Leeuwarden - liet in 2025 een duidelijk herstel zien, met méér opname van winkelruimte dan in de rest van Noord Nederland en een groeiende vraag naar goed gelegen panden. Leeuwarden viel op door een sterke toename van aanbod én transacties, vooral in het centrum.

Ondernemers vernieuwden hun concepten en investeerden in beleving. Leegstand bleef een uitdaging, vooral in kleinere kernen, maar werd in de stad beter opgevangen. Dagelijkse voorzieningen en discounters deden het bovengemiddeld goed. Mode en niet dagelijkse Retail bleven kwetsbaar, in lijn met landelijke trends. De gemeenteraad van Leeuwarden heeft eind 2025 een motie aangenomen die het college oproept een actieplan op te stellen tegen de toenemende leegstand in de binnenstad. Met het plan wil de raad het winkelaanbod versterken en de diversiteit in winkelstraten bevorderen.

## 8. Grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee

De ontwikkeling van De Zuidlanden en Middelsee loopt op dit moment goed.

Deelgebied Unia west is in ontwikkeling, waarbij de vrije kavels zijn verkocht en grotendeels bebouwd en op dit moment zijn de eerste projectmatige woningen in aanbouw/opgeleverd. De bouw van het geluidsscherm bij de Waldwei is inmiddels gestart en is grotendeels klaar. De afronding zal plaatvinden in september dit jaar. Komend jaar zal dit buurtschap steeds meer

vorm krijgen. Het stedenbouwkundig plan voor Unia Oost wordt op dit moment uitgewerkt en zal komend jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden worden. Het bestemmingsplan hiervoor is al onherroepelijk.

Het laatste buurtschap dat dan nog volgt is de Hem. Op 3 december 2025 is voor het bestemmingsplan een zitting bij de Raad van State geweest, de uitspraak hiervan wordt in juni 2026 verwacht. Als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, zullen dit jaar de eerste werkzaamheden uitgevoerd worden voor het bouwrijp maken. Indien de Raad van State het plan vernietigt, dan krijgen we als gemeente normaliter een instructie (bijvoorbeeld door aanvullend onderzoek uit te voeren) mee hoe we als gemeente tot een herstelbesluit kunnen komen.

Ook Middelsee krijgt steeds meer vorm. Naast de haven wordt komend jaar gebouwd aan Haveneiland, waardoor Havensted verder vorm krijgt. Op een belangrijk zichtpunt (kavel 5) hebben wij recent een tender uitgezet. Hierop zijn vier inschrijvingen binnengekomen. De gunning heeft inmiddels plaatsgevonden. De nog openstaande kavels zullen komend jaar worden getenderd.

In Wettersted noord zijn een groot aantal woningen in aanbouw en deze zullen komend jaar opgeleverd worden.

In de Fellingen is de bouw van de 1e fase gestart. De komende jaren worden hier ca 224 woningen gerealiseerd. De voorbereidingen van de tender voor de Fellingen fase 2 en 3 is gestart, beide weer voor ca 220 woningen. Voor de Fellingen is een WBI subsidie verleend.

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 en 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 mobiliteitshub wordt op dit moment in bouwteam uitgewerkt en zal medio 2027 opgeleverd worden.

Daarnaast worden de eerste invullingen gemaakt van plannen in Middelsee fase II. De ontwikkeling van het sportgebied is opgepakt net als de voorzieningszone waarbij gekeken wordt naar een supermarkt. Het stedenbouwkundig plan van Wettersted Sud wordt verder uitgewerkt en ook in het deelgebied Barrahus lopen meerdere ontwikkelingen waardoor hier de komende jaren woningen gerealiseerd gaan worden.

Bij Barrahus Organisch zijn fase 1 en 2 inmiddels in verkoop en grotendeels uitverkocht. Fase 1 is deels bebouwd en in fase 2 wordt binnenkort de eerste grond aan de kopers overgedragen.

Het college heeft in de vergadering van 3 maart 2026 besloten om geen geluidsscherm bij het spoor te realiseren. Dit betekent dat de woningen in het deelgebied Barrahus organisch en Boksumerhoeke (Middelsee) in deze en volgende fasen van voldoende geluidswerende maatregelen moeten worden voorzien. Voordat fase 3 van Barrahus organisch in verkoop gaat, zal duidelijk

zijn wat de impact hiervan is. Voor het laatste te ontwikkelen deelgebied, Boksumerhoeke, het dichtst bij het spoor zal ook onderzocht worden wat de impact is en wat dit betekent voor de stedenbouwkundige opzet van dit gebied.

Voor het deelgebied Werpsterhoeke wordt momenteel gewerkt aan een ontwikkelkader. De planning is erop gericht dat het ontwikkelkader in de loop van 2026 gereed is voor besluitvorming. Dit kader, waarbij in potentie ook extra woningen worden toegevoegd, dient dan als onderlegger voor de grondexploitatie per 01-01-2027.

Er zijn de volgende specifieke uitkeringen van het Rijk toegezegd voor Zuidlanden/Middelsee:

- WBI Woningbouwimpuls (€3.549.000,- in december 2022)
- MIRT specifieke uitkering woningbouw op korte termijn voor bovenplaanse infrastructuur (€12.053.893,- in december 2023)
- MIRT specifieke uitkering duurzame en circulaire infrastructuur (€13.864,- voor realisatie van een biobased steiger augustus 2024).

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 onderbouwing is als volgt:

Tabel 3. Specifieke uitkering van het Rijk Zuidlanden/Middelsee

	Grondexploitatie	Buiten Grex	Totaal
WBI (De Fellingingen)	€ 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
Biobased steiger	€ 13.864		€ 13.864
Geluidsscherm Middelsee	€ 1.768.851		€ 1.768.851
Fietstunnel Redbadwei Zuid		€ 291.547	€ 291.547
Mobiliteitshubs Middelsee	€ 140.985	€ 4.602.668	€ 4.743.653
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.173.542</b>	<b>€ 4.894.215</b>	<b>€ 12.067.757</b>

De aanvraag voor een nieuwe specifieke uitkering van het rijk voor Zuidlanden/Middelsee is bij collegebesluit van 10 maart 2026 ingediend (WBI subsidie). Deze subsidie is toegekend.

Een subsidieaanvraag WoKT voor de stadsrandhub Werpsterhoeke is bij collegebesluit van 2 september 2025 ingediend. Deze subsidie is toegekend.

Om het bouwen van extra woningen aan te moedigen, is de Realisatiestimulans geïntroduceerd. De Realisatiestimulans is een bijdrage van het Rijk die voor iedere gemeente beschikbaar én laagdrempelig aan te vragen is. De bijdrage

van € 7.000 per betaalbare woning wordt in het volgende kalenderjaar uitgekeerd voor het totaal aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart. De laatste bijdragen van de Realisatiestimulans worden verstrekt in 2030, voor betaalbare woningen waarvan de bouw in 2029 is gestart. In 2025 is er in Zuidlanden/Middelsee gestart met de bouw van ruim 50 betaalbare woningen.

Het resultaat (de netto contante waarde) van grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee is ten opzichte van de vorige grondexploitatie iets verbeterd. Van -/- € 5,2 mln per 1/1/2025 naar -/- € 4,9 mln per 1/1/2026 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 2025	GREX 2026				
<b>Investerings</b>	<b>totaal</b>	<b>totaal</b>	<b>%</b>	<b>verschil</b>	<b>N/V</b>	<b>Verklaring</b>
Verervingen	€ 111.102.546	€ 111.111.567	0%	€ 9.020	N	Index
Bouw en Woonrijp	€ 214.461.082	€ 216.960.245	1%	€ 2.499.163	N	Index, extra kosten Redbadwei door inpassing tunnel, nw rioolplan Barrahuis, kunstplan
Tijdelijk beheer	€ 2.777.760	€ 2.739.953	-1%	€ -37.807	V	Minder kosten rioolherstel afgerond
Plankosten en Vtu	€ 117.409.003	€ 124.541.203	6%	€ 7.132.200	V	Index en complexe opgave (netcongestie)
Overige kosten	€ 1.867.435	€ 1.867.435	0%	€ -		
Boekwaarde Rente	€ 14.535.239	€ 17.287.830	16%	€ 2.752.591	N	Boekwaardeverschil
<b>Investerings</b>	<b>€ 462.153.065</b>	<b>€ 474.508.232</b>		<b>€ 12.355.167</b>	<b>N</b>	<b>zie hierboven</b>
<b>Opbrengsten</b>	<b>totaal</b>	<b>totaal</b>	<b>%</b>	<b>verschil</b>	<b>N/V</b>	<b>Verklaring</b>
Verkopen	€ 383.654.405	€ 396.181.057	3%	€ 12.526.652	V	Index
Niet-woningbouw	€ 54.177.920	€ 53.769.154	-1%	€ -408.766	N	Andere invulling entreekavel Wiarda
Nog te ontvangen bijdragen	€ 14.441.071	€ 14.800.897	2%	€ 359.826	V	Extra MRT steiger en Hub
<b>Opbrengsten</b>	<b>€ 452.273.396</b>	<b>€ 464.751.108</b>		<b>€ 12.477.712</b>	<b>V</b>	<b>zie hierboven</b>
Inflatie kosten	€ 14.271.169	€ 13.192.007	-8%	€ -1.079.162	V	1 jaar verder dus minder indexering verder in de tijd
Inflatie opbrengsten	€ 42.231.553	€ 38.864.237	-9%	€ -3.367.316	N	1 jaar verder dus minder indexering verder in de tijd
Rente	€ 25.141.114	€ 22.496.155	-12%	€ -2.644.959	V	1 jaar verder, rente in de boekwaarde verwerkt
Eindwaarde	€ -7.060.399	€ -6.581.049	-7%	€ 479.350	V	
Contante waarde	€ -5.245.980	€ -4.987.613	-5%	€ 258.368	V	

Totaal gaat het om een nadelig verschil op eindwaarde van ca. € 6,6 mln (per 31/12/2039) wat € 4,99 mln op Netto Contante Waarde is (1/1/2026 met een disconteringsvoet van 2%).

## 9. 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 5 staat een overzicht van alle lopende grondexploitaties met daarbij 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 actieve grondexploitaties*

	Hercalculatie per		Verliesvoorziening Grondexploitaties
	1-1-2025	1-1-2026	
Heechterp	€ 71.000	€ 104.000	
Grut Palma	€ -1.208.000	Afgesloten	
Wirdum Hikkemieden	€ -1.063.000	€ -1.111.000	€ -1.111.000
Wytgaard	€ 5.000	Afgesloten	
Steenslan II	€ 175.000	€ 207.000	
Zuidlanden/Middelsee	€ -5.246.000	€ -4.988.000	€ -4.988.000
Stiens Oude Skalm	€ -	€ 218.000	
Nieuw Oud Oost	€ 4.792.000	€ 5.073.000	
Subtotaal woningbouw	€ -2.474.000	€ -497.000	€ -6.099.000
	1-1-2025	1-1-2026	Verliesvoorziening Gronexploitaties
Zwette IV	€ 131.000	€ 138.000	
Zwette V	€ 1.117.000	€ 992.000	
Frisia	€ -283.000	€ -193.000	€ -193.000
Subtotaal Bedrijven	€ 965.000	€ 937.000	€ -193.000
Totaal Wonb. en Bedrijven	€ -1.509.000	€ 440.000	€ -6.292.000

Op basis van deze laatste herziening bedraagt de voorziening negatieve complexen € 6,29 mln en is gevormd ter afdekking van het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitaties Wirdum-Hikkemieden, Frisia en Zuidlanden/Middelsee.

Het resultaat van de positieve complexen resultaat per 1-1-2026 bedraagt € 6,73 mln. Het totale resultaat op contante waarde per 1-1-2026 van alle lopende grondexploitaties bedraagt € 440.000 positief 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	Saldo		Saldo
	1-1-2025	mutaties 31-12-2025	
Wytgaard	€ 134.800	€ 6.700	afgesloten
Zwette IV	€ 131.600	€ -3.400	€ 128.200
Zwette V	€ 1.505.600	€ -38.000	€ 1.467.600
	€ 1.772.000	€ -34.700	€ 1.595.800

Voor de projecten Steenslan II, Heechterp en Nieuw-Oud Oost kan volgens de POC methode nog geen winst genomen worden omdat er per 01-01-2026 nog geen opbrengsten gerealiseerd zijn.

#### Woningbouw

Ten opzichte van vorig jaar is het totaalresultaat van de grondexploitaties met ruim € 1.977.000,= verbeterd (NCW) (zie tabel 5 € 2.474.000 - € 497.000 ) en bedraagt nu ca. € 0,50 mln (NCW) nadelig. Deze verbetering komt grotendeels door het afsluiten van Grut Palma (afgerekend met egalisatiereserve). Daarnaast is er een nieuwe grondexploitatie bij gekomen te weten De Oude Skalm te Stiens welke een positief berekend resultaat heeft. De overige grondexploitaties hebben echter ook een gunstiger berekend resultaat.

#### Niet-woningbouw

De bedrijventerreinen laten een net als vorig jaar een positief resultaat zien. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat wel minder positief geworden (ca. € 28.000,=) door hogere kosten raming bij verharding bij het woonrijpmaken.

#### Woningbouwaantallen

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

In tabel 7 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 2025	Nog te realiseren	Looptijd tot eind
<b>Eigen grondexploitatie</b>				
Heechterp				
Wirdum Hekkemieden	72	32	40	2030
Steenslan fase 2	105		105	2032
Oude Skalm Stiens	18		18	2029
Nieuw Oud Oost	314		314	2032
Techum (Zuidlanden)	541	513	28	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	28	310	2039
Overijsselselaan (Zuidlanden)	60	49	11	2039
Middelsee/De Werp (Zuidlanden)	3255	288	2967	2039
<b>Totaal</b>	<b>6189</b>	<b>1915</b> )*	<b>4274</b>	
<b>PPS</b>				
Blitsaerd	460	458	2	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.

### 10. 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 2026) verplicht. Dit is de voorziening negatieve grondexploitaties. Het verlies is ten opzicht van vorig jaar met 0,3 mln afgenomen:

Tabel 8. Mutaties verliesvoorziening

Verliesvoorziening	Saldo per 1-1-2025	Saldo per 1-1-2026	Vershil (mutatie)
Grut Palma	€ 1.207.800	€ -	Afgesloten
Wirdum	€ 1.062.600	€ 1.110.800	€ 48.200
Zuidlanden/Middelsee	€ 5.246.000	€ 4.987.600	€ -258.400
Frisia	€ 283.300	€ 193.000	€ -90.300
	€ 7.799.700	€ 6.291.400	€ -300.500

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

### 11. Ontwikkeling van de reserve grondexploitaties

Het saldo van de reserve grondexploitaties per 31-12-2025 ziet er als volgt uit:

Tabel 9. stand reserve grondexploitaties per 31 december 2025

Omschrijving	Bedrag
Saldo per 31-12-2024	€ 14.943.145
Resultaat product grondbeleid	€ -46.377
Resultaat Grut Palma	€ -1.221.694
Resultaat Wytgaard	€ 6.686
Verliesvrijval Grut Palma	€ 1.208.000
Vrijval verlies Frisia	€ 90.225
Vrijval verlies Zuidlanden/Middelsee	€ 258.366
Verlies Wirdum	€ -48.265
Winstneming (minder winst)	€ -41.400
Saldo per 31/12/2025	€ 15.148.686

Het meerjarenperspectief ziet er als volgt uit:

Tabel 10. Meerjarenperspectief reserve grondexploitatie

Meer jarenperspectief	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Stand per 1 januari	€ 15.149	€ 15.084	€ 15.019	€ 14.954	€ 17.425	€ 18.628
Ontwikkelbudget	€ -65	€ -65	€ -65	€ -65	€ -65	€ -65
Resultaat afgesl. projecten				€ 2.536	€ 1.268	€ 1.268
Stand per 31 december	€ 15.084	€ 15.019	€ 14.954	€ 17.425	€ 18.628	€ 19.831

### Risicoparagraaf Grondexploitaties

Voor macro economische en project specifieke risico's is sprake van een bedrag van afgerond € 19,9 mln per 01-01-2026.

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 en Unia.

Voor Middelsee was inflatie na aanbesteding een risico bij de Middelseefeart en in een contract met Oosterhuis. Beide werken zijn afgerond en dus zijn deze risico's niet meer actueel. Ook bij Unia zouden er claims van ontwikkelaars volgen indien de bouw van het geluidsschermbaan niet tijdig gestart zou zijn. Aangezien deze bouw inmiddels gestart is kan dit risico vervallen.

Extra kosten voor het grondwerk en extra kosten als gevolg van de netcongestie zoals baterijen, buurtbudgetten en plankosten zijn nog steeds een belangrijke risico's aan de kostenkant in Middelsee. De belangrijkste risico's aan de opbrengstenkant zijn minder vraag naar appartementen, minder uitgeefbare gronden als gevolg van onduidelijke tracés van het warmtenet.

Gelet op de oorlog in het Midden Oosten en de mogelijke effecten op de prijzen van gas en olie is er bij de kostenstijging gerekend met 1% extra verhoging ten opzicht van het uitgangspunt van vorig jaar.

De verwachte stand per ultimo 2031 van het meerjarenperspectief is nagenoeg toereikend om de berekende risico's van €19,9 mln af te kunnen dekken. Er is daarom geen aanvullende storting vanuit de algemene reserve nodig.

## **12. Conclusie resultaten hercalculaties**

De woningmarkt kenmerkte zich in 2025 door flink stijgende huizenprijzen. Ook zijn het aantal transacties op de nieuwbouwmarkt in 2025 hoog geweest. Dit heeft een positief effect gehad op de resultaten van de grondexploitaties voor woningbouwprojecten. Door de complexe opgave en het tekort aan personeel zijn de plankosten in 2025 wel sterk gestegen.

De verwachting op het moment van het actualiseren van de grondexploitatie was dat de woningprijzen de komende jaren verder zullen stijgen. Maar dit is door de onrust in het Midden Oosten lastig te voorspellen. Hogere hypotheekrentes en hogere bouwkosten voor nieuwbouwwoningen kunnen de grondopbrengsten negatief beïnvloeden.

De onrust in het Midden-Oosten zorgt voor hogere kosten voor bouw- en woonrijpmaken.

Voor de bedrijventerreinen geldt dat de afzet laag is door de problemen met netwerkcongestie. Dit heeft geen effect op de grondprijzen

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

## **13. Overige ontwikkelingen**

### **Spoordok (gemengd)**

Het project Spoordok omvat de herontwikkeling van circa 16,5 hectare bedrijven- en kantoorterrein aan de westzijde van station Leeuwarden tot rond de 2.200 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. 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. De gemeente stelt zich in deze ook actief op, en is in gesprek met eigenaren om de mogelijkheden tot aankoop te onderzoeken.

Een aantal ontwikkelgerichte grondeigenaren is betrokken bij de planvorming. Resultaat van de komende planvorming kan zijn dat anterieure overeenkomsten met deze grondeigenaren worden gesloten. Met deze anterieure overeenkomsten is het kostenverhaal voor de eerste fase passend bij hetgeen noodzakelijk is voor een haalbaar Spoordok. De gemeente is in beginsel 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 danwel worden meegenomen in een nog op te stellen grondexploitatie. 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 alsnog te verhalen kosten en zullen naar verwachting worden verhaald op de grondeigenaren/ontwikkelaars of worden meegenomen in een nog op te stellen grondexploitatie.

#### **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. In het voorjaar is een anterieure overeenkomst

met de ontwikkelaar gesloten. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend.

#### **Halbertsmalocatie (faciliterend)**

De herontwikkeling van de Halbertsmalocatie in Grou betreft een gebiedsontwikkeling met maximaal 185 woningen, tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen het dorp, de gemeente en de ontwikkelaar. Onderdeel van het oorspronkelijke plan was een brug over de Rjochte Grou om een goede verbinding met het centrum te realiseren. Het bestemmingsplan is begin 2026 door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij de brug uit de procedure is gehaald vanwege onduidelijkheden over het type en de exacte ligging; voor de brug wordt een separaat traject doorlopen. Er is door de ontwikkelaar een bijdrage voor de brug beschikbaar gesteld van maximaal €1,0 mln. De totale kosten zijn echter geraamd op ca. €2,0 tot €2,5 mln (afhankelijk van het type brug). De kosten van de voorbereiding van deze brug wordt in eerste instantie ten laste gebracht van het budget ontwikkellocaties. Mocht de raad besluiten om krediet beschikbaar te stellen voor de aanleg van deze brug dan zullen deze voorbereidingskosten hiervan ten laste worden gebracht. Met ontwikkelaar Paiva is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over kostenverhaal en de verdere planuitwerking. Indien geen bezwaren worden ingediend, wordt in 2026 gestart met het bouwrijp maken van het gebied en de verkoop van de woningen.

#### **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 is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Op 9 juli 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan 'Wergea - Grut Palma West' en is de bijbehorende anterieure overeenkomst met Harns Invest Ontwikkeling III B.V. gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en is het financieel risico voor de gemeente beperkt. Medio oktober 2025 is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend. In het 4e kwartaal is de voorbelasting van het terrein aangebracht. Deze zomer wordt gestart met het bouwrijp maken van het plangebied. Verwacht wordt dat de start verkoop in april aanvangt en dat de bouw van 58 woningen zal aanvangen in de tweede helft van 2026.

#### **14. 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:

*Tabel 11. Ontwikkellocaties*

Locatie	Boekwaarde 1-1-26	
Zwette VI	€	1.358.939
Watercampus	€	1.600.000
Grond - school Easterlittens	€	92.001
Grond Jorwert	€	17.983
Totaal	€	3.068.921

Eind 2021 is 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 stedenbouwkundig plan 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. In verband met de netcongestie zij er ook voor de kavels op Zwette VI alvast stroomaansluitingen aangevraagd. Hiervoor moeten wel deze kosten voorgefinancierd worden. Voor de voorbereiding en voorfinanciering van stroomaansluitingen wordt voorgesteld een krediet van €450.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de toekomstige grondopbrengsten. De boekwaarde bedraagt € 4,- per m<sup>2</sup>.

Voor de Watercampus resteert nog een deel uit te geven terrein van ca 11.500 m<sup>2</sup> naast het gebouw van Wetsus. Dit terrein heeft een boekwaarde van € 1,6 mln. Het terrein is op 14 februari 2024 getaxeerd op € 1,8 mln. De voormalige basisschool in Easterlittens krijgt een nieuwe bestemming (woningbouw). De minimale biedprijs was € 160.000,-. De gronden in Jorwert hebben een boekwaarde van € 4,- per m<sup>2</sup>.

### **15. Geheimhouding**

Ten aanzien van de bijlagen "Grondexploitatie De Zuidlanden 2026" en "Bijlage calculaties grondexploitaties 2026" is door het college op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open Overheid (Woo) Geheimhouding opgelegd ter bescherming van financiële belangen van de gemeente. Informatie uit deze documenten kan de gemeente benadelen in bijvoorbeeld aanbestedingsprocedures. Omdat we geen horizon hebben opgenomen in het geheimhoudingsbesluit kunt u ervanuit gaan dat de geheimhouding voor onbepaalde tijd geldt. Nu deze bijlagen aan de raad zijn gezonden, geldt op grond van de Gemeentewet dat de raad dan ook bevoegd is om te besluiten tot eventuele opheffing van de geheimhouding.

**16. Conclusie**

Leeuwarden groeit en ontwikkelt zich ambitieus en toekomstgericht, maar staat tegelijk voor de uitdaging om die ambities haalbaar en uitvoerbaar te houden in een context van schaarste, complexiteit en onzekerheid.

Leeuwarden, 16 juni 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

*\*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend*