

Raadsvoorstel

Hercalculaties grondexploitaties 2024
Zaaknummer: 2024-065117

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

In deze rapportage zijn de verwachte uitkomsten van de lopende grondexploitaties 2024 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 een aantal 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. “Marktomstandigheden” 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 01-01-2024 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 huidige marktomstandigheden hebben er toe geleid dat er op dit moment geen financiële ruimte is om het aandeel sociaal te vergroten. De komende tijd gaan we onderzoeken welke (financiële) mogelijkheden er zijn om het aandeel sociaal te vergroten.

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 lopende Tenders van De Fellingen en Unia 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 5. “Grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee”.

2. Wet- en regelgeving Grondexploitaties

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

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 16 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:

- Aftopping grondopbrengst met € 22,4 mln;
- Geen indexerings van de grondopbrengsten na 10 jaar, € 2,9 mln.

Bovengenoemde beheersmaatregelen zijn in het berekende resultaat (+ € 0,08 mln) meegenomen.

Gelet op bovenstaande beheersmaatregelen, wordt de raad voorgesteld de looptijd van 16 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.

3. Uitgangspunten grondexploitaties (parameters)

In de hercalculaties hanteren we de volgende parameters:

	1-1-2024	Kostenstijging		
		2024	2025	≥ 2026
Woningbouw Zuidlanden	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Woningbouw Overig	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Niet-woningbouw (bedr.)	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
plankosten (in-/extern)	4,20%	4,75%	2,00%	2,00%

	1-1-2024	Opbrengstenstijging		
		2024	2025	≥ 2026
Woningbouw	0,00%	2,00%	1,50%	2,00%
Niet woningbouw (bedr.)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

	1-1-2024	Parameter Rekenrente		
		2024	2025	≥ 2026
Rekenrente	1,66%	1,66%	1,50%	1,50%
Discontovoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De kostenstijging in 2023 is na een forse stijging in 2022 enigszins gestabiliseerd. De dalende energieprijzen en afnemende vraag naar (bouw) materialen door een terugvallende bouwproductie verklaren deze stabilisatie. Wel lag het percentage tot 01-01-2024 hoger dan het langjarig gemiddelde.

De personeelskosten (in- en extern) zijn met 4,2% gestegen en de prognose voor 2024 ligt nog iets hoger (CBS cao-lonen).

Er zijn ook nog andere ontwikkelingen geweest die we hier schetsen.

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. Dit betekent voor de grondexploitaties een renteverlaging van 1,66 % naar 1,50 % vanaf 2025.

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:

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 (niet voor De Fellingen)		€ 4.743.653	€ 4.743.653
Totaal	€ 7.018.693	€ 5.035.200	€ 12.053.893

4. Marktomstandigheden

Zoals ook in Leeuwarden in 2023 te merken was, zijn het aantal transactie op de nieuwbouwmakrt in 2023 uitzonderlijk laag geweest. Dit is het gevolg van projecten die niet meer doorgaan of worden uitgesteld. Voor 2024 verwachten we in Leeuwarden dat goede courante projecten en de vrije kavels nog wel zullen lopen, maar dat voor minder courante duurdere nieuwbouwwoningen projectontwikkelaars beduidend moeilijker een koper kunnen vinden.

Maatregelen vanuit het Rijk om dit soort zaken los te trekken zijn aangekondigd, zoals start bouwimpuls (SBI) en een amendement dat recent in de kamer is aangenomen tot extra verkopen. Met dit amendement wordt € 175 miljoen beschikbaar gesteld voor het oprichten van een nationaal doorbouwgarantiefonds. Met dit doorbouwgarantiefonds¹ kunnen bouwprojecten, die niet van de grond komen omdat er niet genoeg woningen verkocht zijn, toch doorgang vinden.

Andere ontwikkelingen zijn de verwachte verlaging van de rente en extra leencapaciteit voor woningen met een gunstig energielabel in 2024.

Wel hebben ontwikkelaars moeite om de woningprijzen enigszins betaalbaar te houden. De verwachte grondopbrengsten kunnen alsnog tegenvallen als de bouwkosten verder stijgen door vergaande duurzaamheidsmaatregelen /ambities. De grondwaarde wordt namelijk residueel berekend. De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte bouwkosten. Als de marktwaarde niet evenredig meestijgt met de hoger bouwkosten, heeft dit een negatief effect op de grondwaarde.

Stroomnet en netcongestie

Daarnaast zijn er ook nog landelijke problemen met het stroomnet en netcongestie, zo ook in onze gemeente. Hierdoor bestaat de kans dat bepaalde ontwikkelingen (grootverbruikers) op korte termijn uitgesteld moeten worden, totdat de middenspanningskabels versterkt zijn en het nieuwe onderstation over ca. 3 jaar gerealiseerd is (2027). Ambities die door ontwikkelaars en gemeente Leeuwarden zijn ingebracht worden echter maar ten dele meegenomen omdat netwerkbedrijven alleen mogen investeren indien deze plannen zeer concreet zijn. Voor woningbouw zijn vertragingen door

¹ Voor de uitvoering van de doorbouwgarantie wordt een aparte stichting opgericht. Indien de aanvraag wordt gehonoreerd, geeft de stichting bij start bouw een afnamegarantie af voor de koopwoningen die op het moment van oplevering niet zijn verkocht.

problemen met het stroomnet niet geheel uitgesloten. Voor bedrijven is er momenteel wel sprake van problemen waar we bij de planning van de grondexploitatie rekening mee hebben gehouden.

Kantorenmarkt

De Gemeente Leeuwarden heeft in 2021 de actualisatie van de marktanalyse naar de kantorenmarkt laten uitvoeren door bureau STEC. In 2022 is hierop vervolgonderzoek uitgevoerd specifiek naar de behoefteraming voor kantoren tot en met 2031. De kantorenmarkt is een krimpmarkt en de behoefte is geraamd op ca. -/-50.000 m2 vvo. Dat wil zeggen dat er reeds voldoende aanbod in Leeuwarden is om in de vraag te voorzien, in bestaande kantoorpanden en op reeds bestemde nieuwbouwlocaties (o.a. Zuidlanden/ Middelsee, Watercampus). Tegelijkertijd is er wel sprake van (vervangings-) vraag naar kantoren. Deze raming bedraagt ca. 10.000 m2 per jaar. Bestaande kantoorpanden voldoen bijvoorbeeld niet aan de gevraagde specificaties zoals het energielabel, locatie, omvang en inrichting. Bij de vervangingsvraag van 10.000 m2 per jaar dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de achterblijvende vierkante meters, om duurzame leegstand te voorkomen, bijvoorbeeld door transformatie naar een andere functie.

5. Grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee

Het huidige uitgangspunt is dat er circa 5.600 woningen in De Zuidlanden/ Middelsee totaal gerealiseerd worden. Vanuit het Rijk is er door het landelijke woningtekort druk om extra te bouwen (Woondeals). De gemeente is in gesprek met de Provincie Fryslan over extra woningaantallen. Samen met de programmagroep Spoorzone wordt gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelkader voor De Werp. De planning is erop gericht dat het ontwikkelkader in Q1 2025 gereed is voor besluitvorming raad. Dit kader - waarbij in potentie ook extra woningen worden toegevoegd - dient dan als onderlegger voor de hercalculatie.

Woningverkoop

De verwachting is dat de ontwikkeling MWPO (Huis aan de Haven) na de zomer 2024 gereed is. 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 op steigers en aanlegvoorzieningen.

Een project met 8 waterwoningen (Wetter Wenje) is gestart en wordt eind dit jaar opgeleverd.

Maatregelen vanuit het Rijk om woningbouwprojecten los te trekken (Start Bouw Impuls SBI) hebben effect. De verwachting voor 2024 is dat 3 projecten (BPD, Toeck, Eigen Brood Bovenal) met circa 130 woningen in 2024 gaan starten met de bouw in de eerste fase van Middelsee. Daarnaast zijn er meerdere projecten in fase 1 in de verkoop die nu goed lopen en dit jaar starten met de bouw zoals het project “het Bolwerk” (PC Vastgoed) en projecten van Friso en Jorritsma.

In Middelsee fase 2 start in 2024 de bouw van een complex met beleggershuur, totaal 110 woningen.

Voor De Fellingen (Middelsee fase 2) is de tender voor het bouw- en woonrijp maken en de realisatie van circa 224 woningen gegund aan MWPO.

De vrije kavels die in 2023 in Unia en Barrahus op de markt zijn gebracht zijn bijna allemaal verkocht.

In april is de Middelseefeat opgeleverd en door afronding van de Redbadwei is een groot deel van de hoofstructuur/infrastructuur gereed.

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

In de Zuidlanden worden een aantal woongebieden woonrijp gemaakt.

Het resultaat (de netto contante waarde) van grondexploitatie De Zuidlanden/Middelsee is ten opzichte van de vorige grondexploitatie in 2023 gedaald van € 0,09 mln. naar € 0,08 mln per 1/1/2024. Op basis van een door BBV verplichte disconteringsvoet van 2% en een looptijd van 16 jaar. De voornaamste factoren voor het bovengenoemd verschil in resultaat op eindwaarde met de vorige grondexploitatie zijn hierna weergegeven:

Investerings	GREX 2023	GREX 2024	verschil	Verklaring
Verwervingen	€ 110.935.637	€ 110.896.715	0%	Geen planschade meer verwacht in Middelsee en extra aankopen Unia RWS
Bouw en Woonrijp	€ 201.380.232	€ 203.352.383	1%	Index en aanpassing ramingen
Tijdelijk beheer	€ 1.363.767	€ 2.623.667	48%	Tijdelijk beheer was onder bouw-en woonrijpmaken geraamd
Plankosten en Vtu	€ 107.036.818	€ 110.117.324	3%	Index en hogere ramingen met name Middelsee en Unia
Overige kosten	€ 1.867.435	€ 1.867.435	0%	
Boekwaarde Rente	€ 7.745.608	€ 10.980.803	29%	boekwaardeverschil
Investerings	€ 430.329.497	€ 439.838.325		zie hierboven
Opbrengsten	totaal		verschil	Verklaring
Verkopen	€ 372.414.535	€ 372.675.017	0%	Aanpassing kavelprijzen Unia, Optievergoedingen borgsommen
Niet-woningbouw	€ 54.139.649	€ 54.261.760	0%	Opbrengst parkeerplaatsen IKC
Nog te ontvangen bijdragen	€ 12.434.370	€ 14.403.268	14%	Aanpassing Propositie MIRT/bijdrage vergroening en index
Opbrengsten	€ 438.988.554	€ 441.340.045		zie hierboven
Inflatie	€ -19.538.889	€ -27.160.682	28%	Opbrengsten later, hogere inflatiecorrectie opbrengsten
Rente	€ 28.041.983	€ 28.552.706	2%	Opbrengsten later, meer rentekosten
Eindwaarde	€ 155.963	€ 109.696	€ 46.267	per 01-01-2039
Contante waarde	€ 93.021	€ 79.907	€ 13.114	per 01-01-2024

Totaal gaat het om een nadelig verschil op eindwaarde van ca. € 46.000 (per 31/12/2039) wat € 13.000,= op Netto Contante Waarde is (1/1/2024 met een disconteringsvoet van 2%).

Opbrengstenstijging

Gezien de slechte marktomstandigheden in 2023 en de hoge bouwkosten hebben we de grondprijzen gelijk gehouden ten opzichte van een jaar geleden.

Kostenstijging

Ten opzichte van de vorige calculatie is de kostenstijging in 2024 naar boven bijgesteld. Dit heeft vooral te maken met de prognoses dat de lonen sterk gaan stijgen. Daarnaast zorgen verschuivingen in de fasering voor extra kostenstijging.

Rente

Door de problemen met de netwerkcongestie zullen de opbrengsten van het niet-woningbouwprogramma later gerealiseerd worden. Daarnaast zijn er door de slechte marktomstandigheden in 2023 minder opbrengsten gerealiseerd ten opzichte van de prognose. Deze vertragingen hebben een negatief rente effect.

Opbrengsten

De verschillen aan de opbrengstenkant zijn met name te verklaren, omdat we extra subsidie hebben gekregen voor de aanleg van rotondes en een ontsluitingsweg in Unia en De Hem ((MIRT specifieke uitkering woningbouw op korte termijn voor bovenplanse infrastructuur).

6. 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 1 staat een overzicht van alle lopende grondexploitaties met daarbij de boekwaarden per 1 januari 2024 en de verwachte resultaten. Daarbij worden de resultaten, zoals die vorig jaar waren berekend, vergeleken met die van de hercalculaties van dit jaar.

		Boekwaarde 1-1-2024	2023	2024 ¹	2024-2023
Woningbouwlocaties					
45	Heechterp	€ 62.000	€ -	€ 43.000	€ 43.000
51	Grut Palma	€ 323.000-	€ 1.127.000-	€ 1.131.000-	€ 4.000-
53	Wirdum Hikkemieden	€ 1.248.000-	€ 998.000-	€ 1.069.000-	€ 71.000-
56	Wytgaard Uitbreiding	€ 402.000	€ 38.000	€ 16.000	€ 22.000-
	De Zuidlanden (totaal)	€ 180.428.000-	€ 93.000	€ 80.000	€ 13.000-
Totaal woningbouwlocaties		€ 181.535.000-	€ 1.994.000-	€ 2.061.000-	€ 67.000-
Bedrijventerrein					
77	De Zwette IV	€ 1.629.000-) ³	€ 125.000	€ 56.000	€ 69.000-
84	De Zwette V	€ 3.634.000-) ⁴	€ 652.000	€ 728.000	€ 76.000
85	Frisia	€ 486.000	€ 257.000-	€ 283.000-	€ 26.000-
Totaal bedrijventerreinen		€ 4.777.000-	€ 520.000	€ 501.000	€ 19.000-
Totaal		€ 186.312.000-	€ 1.474.000-	€ 1.560.000-	€ 86.000-

Tabel 1: Overzicht lopende grondexploitaties, alle bedragen op waarde 1 januari 2024

) ¹	De eindwaarden zijn contant gemaakt middels het door BBV voorgeschreven percentage van 2%				
) ²	Boekwaarde is inclusief de tussentijdse winstuitname ad. €85.495				
) ³	Boekwaarde is inclusief de tussentijdse winstuitname ad. €52.475,-				
) ⁴	Boekwaarde is inclusief de tussentijdse winstuitname ad. €1.094.949,-				

Financiële resultaten algemeen

In totaal zijn de resultaten van de lopende grondexploitaties met ca. € 0,09 mln. verslechterd ten opzichte van vorig jaar (NCW). Het totaal verwachte resultaat is nu rond € 1.560.000,- nadelig. Het gezamenlijk resultaat van de nadelige grondexploitaties bedraagt nu ca. € 2,48 mln. nadelig (afgedekt door de voorziening negatieve grondexploitaties, zie hiervoor punt 7 financiën) en het gezamenlijk resultaat van de voordelige grondexploitaties bedraagt nu ca. € 0,92 mln. voordelig.

Woningbouw

Ten opzichte van de hercalculaties 2023 is het totaalresultaat van de grondexploitaties woningbouwlocaties met ca. € 0,07 mln. verslechterd (NCW) en bedraagt nu ca. € 2,06 mln. (NCW) nadelig. De resultaten van Wirdum en Wytgaard zijn de belangrijkste oorzaken van bovengenoemde verslechtering van dit resultaat. Maar ook van de overige woningbouw plannen zijn de resultaten lager geraamd. In de overige woningbouwplannen wordt dit verschil met name veroorzaakt door hogere ramingen van de kosten bouw- en woonrijp maken (inflatie), de renteverhoging maar ook de plankosten nemen toe. Uitleg over de veranderingen van De Zuidlanden/Middelsee zijn separaat in hoofdstuk 5 van deze nota behandeld.

Woningbouw aantallen

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 nieuwbouw (meer) te realiseren zodat een snelle ontwikkeling van de Zuidlanden/Middelsee noodzakelijk is om de gewenste woningbouwproductie op peil te houden.

In tabel 2 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.

	woningen	t/m 2023	realiseren	tot eind
Eigen grondexploitatie				
Grut Palma	140	136	4	2024
Wirdum Hekkemieden	66	30	36	2030
Wytgaard uitbreiding	29	29	0	2024
Techum (Zuidlanden)	541	512	29	2039
Jabikswoude (Zuidlanden)	293	284	9	2039
Wiarda (Zuidlanden)	342	310	32	2039
De Klamp (Zuidlanden)	376	335	41	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	56	3199	2039
Zuidlanden overig	0	0	0	2038
Totaal	5835	1741)*	4094	
PPS				
Blitsaerd	400	388	12	2027
<i>Tabel 2: gereedgemaakte woningen in de grondexploitaties</i>				

)* Gereed gemelde woningen

Bedrijventerreinen.

In 2023 is rond 1,6 ha bedrijventerrein verkocht, waarvan ca. 1,0 ha in Zwette V, ca. 0,04 ha in Zwette IV en ca. 0,56 ha in Frisia. In 2024 zijn er tot nu toe nog geen verkopen geweest. Momenteel wordt er met diverse partijen nog onderhandeld over mogelijke opties c.q. verkoop van bouwterrein.

Het resultaat van de grondexploitaties van de gezamenlijke bedrijventerreinen is € 0,02 mln. verslechterd en van € 0,52 mln positief naar ca. € 0,5 mln. voordelig gegaan. Met name Zwette IV en Frisia zijn nadeliger geworden, terwijl van Zwette V het resultaat voordeliger is geworden. Deze nadeligere resultaten worden met name veroorzaakt door de hogere kosten in het bouwen woonrijpmaken en de inflatie hierop. Echter ook de verkoopopbrengsten in Zwette IV zijn lager geraamd door een wijziging in het aantal m2 bouwterrein. Het voordelige resultaat in Zwette V wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoopprijzen in overeenstemming te brengen met verkoopprijzen per perceel en de opbrengstenstijging.

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 2023 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.

	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			2028
De Zwette V	13,35	ha			13,35	ha			2030
Frisia	1,18	ha			1,18	ha			2026
Afgesloten Complexen*	1,98	ha			1,98	ha			nvt
Totaal	20,90	ha	0	ha	20,40	ha	0,50	ha	

Tabel 3: bedrijventerreinen, nog uit te geven hectares per 1/1/2023

7. 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 2024) verplicht. Dit is de voorziening negatieve grondexploitaties. Deze voorziening wordt vanuit de reserve grondexploitaties op het benodigde niveau gebracht. Begin 2023 had deze voorziening een omvang van € 2,38 mln. en bij de jaarrekening 2023/hercalculaties 2024 is de omvang van de voorziening berekend op € 2,48 mln. In de tabel wordt de voorziening voor de jaren 2023 en 2024 naast elkaar gezet:

	2023*	Tussencalc. **	2024***
De Zwette IV(vh Businesspark IV)	€ -	€ -	€ -
De Zwette V(vh Newtonpark IV)	€ -	€ -	€ -
Wytgaard uitbreiding	€ -	€ -	€ -
Wirdum Hekkemieden	€ 998.000	€ 1.069.000	€ 1.069.000
Grut Palma	€ 1.127.000	€ 1.130.000	€ 1.131.000
Frisia	€ 257.000	€ 283.000	€ 283.000
Totaalstand	€ 2.382.000	€ 2.482.000	€ 2.483.000
Verschil		€ -100.000	
) * Op basis van hercalculaties 2023			
) ** Op basis van tussencalculaties jaarrekening 2023			
) *** Op basis van hercalculaties 2024			

Op basis van de tussencalculatie is de voorziening met een bedrag van € 100.000,- verhoogd bij het opstellen van de jaarrekening 2023.

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 (€52.475), Zwette V (€1.094.949,-) alsmede Wytgaard (€85.495,-) is reeds bij de jaarrekening 2023 tussentijds winst genomen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2024 zal de tussentijdse winstuitname opnieuw bepaald worden op basis van de werkelijk gerealiseerde cijfers in 2024.

8. 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 zul-

len 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 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.

Overige ontwikkelingen

Steenslân 2

Voor het uitbreidingsplan Steenslân 2 te Stiens (103 woningen) zijn in een aantal participatiesessies een bouwprogramma en een stedenbouwkundige opzet tot stand gekomen. Dit is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is op 6 december 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan en de grondexploitatie zullen in 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Nieuw Oud Oost

Dit betreft de herontwikkeling van de huidige locatie van het Cambuurstadion. Vanwege de nieuwbouw van het stadion elders heeft het stadion over een tijd geen functie meer. Een stedenbouwkundig plan voor maximaal 550 woningen

en een hoogwaardig openbaar gebied is op 25 oktober 2022 vastgesteld door de raad. Het omgevingsplan en de grondexploitatie zijn in de eerste helft van 2024 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

De gronden zijn in eigendom van twee partijen, projectontwikkelaar Leyten (eigenaar van het stadion) en de gemeente. Leyten en de gemeente zijn een anterieure- en koopovereenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal op het perceel van Leyten is geregeld, afspraken zijn gemaakt over de grond- en bouwexploitatie en de koop door Leyten van een aantal gemeentelijke percelen.

Spoordok

Het project Spoordok omvat de herontwikkeling van circa 20 hectare bedrijven- en kantorenterrein aan de noordwestzijde van station Leeuwarden tot 2000+ woningen en een aandeel niet-wonen. Een gebiedsvisie met globaal programma en ruimtelijke structuur is vastgesteld door de raad. In 2023 is er een ontwikkelkader uitgewerkt: een samenhangend ruimtelijk, programmatisch en financieel kader voor latere uitwerking in deelgebieden.

Het college heeft het ontwerp ontwikkelkader “Spoordok Stadsterp voor de toekomst” op 4 april 2024 voor 6 weken ter inzage gelegd. Na ontvangst en verwerking van alle reacties gaat het ontwikkelkader naar de raad voor wensen en bedenkingen. Het ontwikkelkader is alleen bindend voor de gemeente zelf bij uitwerking in een Omgevingsplan. De volgende stap is uitwerking in omgevingsplannen, op basis waarvan kan worden gebouwd.

Er zijn meerdere grondeigenaren, waaronder (al dan niet zelf bouwende) projectontwikkelaars, ondernemers met eigen vastgoed en openbaar vervoerpartijen. De gemeente heeft zelf weinig grondeigendom en geen dure verwervingen in het plangebied. De gemeente neemt tot nu toe een grotendeels faciliterende rol aan en stuurt op onderlinge afspraken en kostenverhaal via anterieure overeenkomsten. 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 in dit gezamenlijke proces met de grondeigenaren 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.

Er is met een groep ontwikkelgerichte grondeigenaren een nagenoeg sluitende gebiedsexploitatie bereikt in 2023. Daarbij zou de gemeente zelf na het vastleggen van het kostenverhaal in anterieure overeenkomsten een sluitende grondexploitatie hebben. Met de ontwikkelende grondeigenaren wordt in 2024 verder gesproken, om zowel de totale gebiedsexploitatie als hun eigen exploitatie sluitend te krijgen. Per type grondeigenaar is maatwerk nodig.

Het financieel risico voor de gemeente is tot nu toe beperkt tot de gemeentelijke voorbereidingskosten. Deze worden vooralsnog voor eigen rekening genomen en zullen worden verhaald op de grondeigenaren.

Warten

Aan de westkant van Warten wordt een plan voor 32 woningen voorbereid. Projectontwikkelaar Zwanenburg 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 sociale huurwoningen en vier twee-onder-een-kapwoningen. Na meerdere bijeenkomsten met omwonenden en Dorpsbelang lag tot begin februari het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Er wordt gestuurd op een anterieure overeenkomst tussen projectontwikkelaar Zwanenburg en de gemeente, met gezamenlijke grondexploitatie en gescheiden vastgoedexploitatie. Het risico voor de gemeente is relatief wat groter, omdat de gemeente de minder rendabele sociale huurwoningen in de exploitatie heeft. De grondexploitatie wordt momenteel mede vormgegeven door afspraken met de projectontwikkelaar in de anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal vindt deels plaats door actief grondbeleid (kavelverkoop), deels door faciliterend grondbeleid (overeenkomst met bijdragen van ontwikkelaar).

Halbertsmalocatie Grou

Dit betreft de herontwikkeling van de Halbertsmalocatie in Grou. Een stedenbouwkundig plan voor maximaal 195 woningen is bedacht 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 BV. 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. Het financieel risico voor de gemeente is beperkt.

Grut Palma West Wergea

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 omvat maximaal 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. 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.

Het financieel risico voor de gemeente is tot nu toe beperkt tot de gemeentelijke voorbereidingskosten. Deze worden voortsnog voor eigen rekening genomen en zullen worden verhaald op de grondeigenaren.

9. Ontwikkeling van de reserve grondexploitaties

De omvang van de reserve grondexploitaties per bedragt per 31 december 2023 € 18,49 mln.

Het meerjarenperspectief ziet er als volgt uit:

Meerjarenperspectief	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stand per 1 januari	18.491	18.431	18.369	18.306	19.242	20.578	22.113
Ontwikkelbudget	-60	-62	-63	-64	-64	-65	-65
Resultaat afgesloten complexen				1.000	1.400	1.600	500
Aanvullende storting Risicoreservering							
Stand reserve per 31 december	18.431	18.369	18.306	19.242	20.578	22.113	22.548

Risicoparaagraaf Grondexploitaties

Op basis van de risico-inventarisatie bedragen de risico's in de grondexploitaties (inclusief De Zuidlanden/Middelsee) in totaal € 22,80 mln.

Naast macro economische risico's zijn ook de project specifieke risico's in beeld gebracht. Twee belangrijke project specifieke risico's aan de kostenkant zijn extra kosten grondwerk en extra kosten voor het verleggen van kabels en leidingen in Middelsee. Het belangrijkste risico aan de opbrengstenkant is de gewijzigde vraag naar de aangeboden woningtypen en het niet voldoen aan de voorwaarden van de subsidies, waardoor een deel van de subsidies terugbetaald moet worden.

Om de risico's af te dekken dient de gemeente over voldoende weerstands-capaciteit te beschikken. Het berekende risicobedrag ad. €22,8 mln. moet worden opgevangen door de reserve grondexploitatie. Uit bovenstaand meerjarenperspectief blijkt dat de reserve nagenoeg toereikend is om dit risico te kunnen opvangen.

10. Conclusie

De marktomstandigheden zijn uitdagend. Er is nog steeds schaarste op de woningmarkt. Maar de rente en de sterk gestegen bouwkosten zorgen dat de grondprijzen en het uitgifte tempo het afgelopen jaar onder druk zijn komen te staan. Na een periode van woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023 trekt de woningmarkt weer aan. Consumenten zijn gewend aan de hogere hypotheekrente. Daarnaast zijn en worden lonen gecorrigeerd voor inflatie, wat leidt tot een verhoging van de leencapaciteit. De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren weer gaan stijgen.

Op de korte termijn zou de invloed van een recessie en mogelijke faillissementen door de hoge energieprijzen, rente en lonen een effect kunnen hebben op het uitgiftetempo van de bedrijventerreinen.

In de grondexploitaties en de risicoreservering is rekening mee gehouden met bovenstaande uitdagingen.

Voor de middellange termijn wordt er wel weer groei verwacht zodat de vraag naar bedrijventerreinen op hetzelfde niveau zou kunnen blijven als in de afgelopen twee jaar het geval was.

Blad 15

Leeuwarden, 4 juni 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*