

Gemeente Leeuwarden

Inhoudsopgave

Inhoud

Position Paper grondexploitatie 2024	1
1. Inleiding	4
1.1 Doelstelling van dit document	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Input parameters	5
2.1 Samenvatting parameters:	5
3. Kostenstijging	6
3.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2024 kosten	6
3.2 Prijspeil aanpassing per 01-01-2024 en verder kosten	6
3.3 Plankosten en VTU	6
4. Opbrengstenstijging	7
4.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2024 opbrengsten	7
4.2 Prijspeil aanpassing opbrengsten woningbouw 2024 en verder	9
4.3 Woningbouw in dorpen	10
4.4 Niet-woningbouw	10
5. Rekenrente en discontovoet	11
5.1 Rekenrente	11
5.2 Discontovoet in tabel	11
6. Woningbouw	12
6.1 Woningbouwprogramma	12
6.2 Planning woningbouw	14
7. Niet-woningbouw	16
7.1 Kantorenmarkt	16
4.1 Bedrijfsruimtemarkt	17
4.2 Retailmarkt	20
Bijlage 1. Prijsaanpassing per 01-01-2024	21
Bijlage 2. Besluit Begroting en Verantwoording	23
Bijlage 3. Opbrengsten en planning woningbouw	26

Bijlage 4: Grondprijzenbrief per 01-01-2024.....	27
Bijlage 5: Ingeplande hoeveelheden niet woningbouw	28
Bijlage 6: Stand van zaken leads bedrijventerreinen.....	29

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van dit document

Doel van dit document is om ons standpunt te bepalen ten aanzien van de verschillende parameters voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024. Daarnaast geven we antwoord op hoe de planning in de grondexploitatie aansluit bij de behoefte en in hoeverre er redenen zijn om aan te sluiten bij de actualiteiten.

Dit proces is eind 2023 doorlopen door de planeconomen, samen met deskundigen van bouwen en wonen en heeft in samenspraak met de controller en P&C-adviseurs van het Fysiek Domein geleid tot de vaststelling van de diverse parameters die bij het actualiseren van de grondexploitaties worden gehanteerd.

Voor toetsing zijn de volgende bronnen gebruikt:

1. Prognose bevolking en huishoudens (PBL/CBS)
2. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
3. Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023
4. NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2023
5. NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2023
6. NVM publicatie Stand van Zaken Retailmarkt 2023
7. Bouwkostenkompas
8. Stec Groep, verdieping vervangingsvraag kantoren 2022
9. Bureau Louter Bedrijventerreinen in Fryslan - Eindrapport 3 mei 2021
10. ING research 2023
11. Outlook Metafoor 2024

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een samenvatting weer van de te hanteren indexen en parameters. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 volgt de onderbouwing van de index over de kosten en de opbrengsten. In hoofdstuk 5 komen de overige parameters aan bod.

De antwoorden op de volgende vragen staan in hoofdstuk 6 en 7 centraal:

1. Wat is de actuele behoefte en hoe sluiten het gemeentelijk beleid en de grondexploitaties hierbij aan?
2. Wat is er aan verkopen ingerekend in de grondexploitaties en in hoeverre is er reden dit bij te stellen op basis van actualiteiten.

2. Input parameters

2.1 Samenvatting parameters:

Samengevat adviseren wij de volgende parameters:

Tabel 1. Samenvatting parameters (in %) per 01-01-2024

	1-1-2024	2024	2025	2026 >
<i>Parameter kostenstijging</i>				
Woningbouw	4,0	3,0	2,0	2,0
Niet-woningbouw	4,0	3,0	2,0	2,0
Plankosten	4,2	4,75	2,0	2,0
<i>Parameter Opbrengstenstijging</i>				
Woningbouw	0,0	2,0	2,0	2,0
<i>Niet woningbouw</i>				
Bedrijven	1,0	1,0	1,0	1,0
Kantoren	0,0	1,0	1,0	1,0
Winkels	0,0	0,0	1,0	1,0
<i>Parameter rente en discontovoet</i>				
Rekenrente	1,66	1,66	1,50	1,50
Discontovoet	2,0	2,0	2,0	2,0

De gehanteerde parameters van de kosten en opbrengstenstijging liggen binnen de bandbreedtes die Metafoor in de Outlook 2024 onderbouwd.

3. Kostenstijging

3.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2024 kosten

De GWW (grond, weg en waterbouw) kosten zijn na een forse stijging in 2022 in 2023 gestabiliseerd. De dalende energieprijzen en de afnemende vraag naar (bouw) materialen door een terugvallende bouwproductie verklaren deze stabilisatie. Gemiddeld verwachten wij op basis van de GWW index een stijging van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van 4 %¹.

Per grondexploitatie en afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt wordt gekeken of de ramingen op basis van dit algemene percentage opgehoogd worden of dat er maatwerk wordt gehanteerd.

De gehanteerde index tot 01-01-2024 ligt 1,1% hoger in vergelijking tot de prognose van begin 2023 (2,9% prognose 4 % huidige inzichten).

3.2 Prijspeil aanpassing per 01-01-2024 en verder kosten

De bouw van nieuwe woningen loopt naar verwachting sneller terug dan gedacht. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht in 2024 nog eens een daling van 8 procent. Hierdoor zal er meer concurrentie ontstaan omdat aannemers hun best moeten doen om de projectenportefeuille (gebieden bouw- en woonrijp maken) op pijl te houden. Hierdoor ontstaat er naar verwachting aanbestedingsvoordeel. We verwachten daarom een lagere index ten opzichte van 2023. Na 2024 gaan we uit van het langjarig gemiddelde van 2,00%.

3.3 Plankosten en VTU

Plankosten betreffen hoofdzakelijk kosten voor arbeid (interne uren gemeente en externe begeleiding en advies). De verwachte ontwikkeling van de plankosten brengen we in beeld op basis van de ontwikkeling van de CAO-lonen. De CAO lonen zijn volgens de cijfers van het CBS met 3,5 % gestegen tot en met oktober 2023. Tot het eind van het jaar verwachten we een stijging van 4,2% ($3,5/10 \cdot 12$).

Gemeenteambtenaren krijgen per 01-01-2024 een loonsverhoging van 4,75%. Dit is de reden dat we in 2024 een percentage van 4,75% hanteren. De externe personeelskosten bewegen met de markt mee. De kostenstijging van de externe personeelskosten zal dan ook vergelijkbaar zijn als die van de interne personeelskosten.

Na 2024 gaan we uit van het langjarig gemiddelde van 2,00%.

¹ Op basis van het gemiddelde van de grond water wegen (GWW) index van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de index van Bureau documentatie bouwwezen (BDB). Aangezien deze cijfers op het moment van het stand komen van deze Position Paper nog niet bekend zijn tot 01-01-2024 zijn de cijfers geprognostiseerd naar het eind van het jaar (zie bijlage 1)

4. Opbrengstenstijging

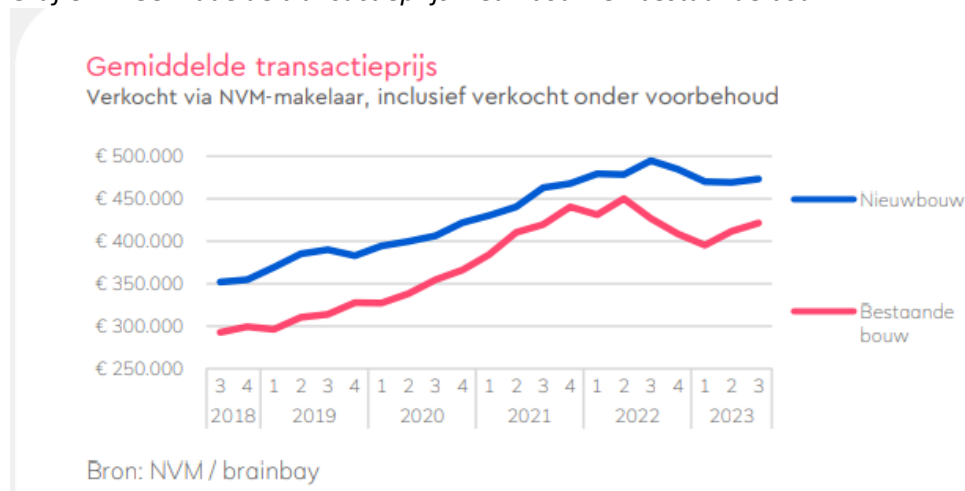
4.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2024 opbrengsten

Om de index van de grondwaardestijging te kunnen bepalen kijken we naar de ontwikkeling van de v.o.n. prijs en de ontwikkeling van de bouwkosten.

4.1.1 Ontwikkeling v.o.n. prijzen

De officiële cijfers van NVM tot 01-01-2024 zijn nog niet bekend. Tot en met het derde kwartaal zijn de prijzen voor nieuwbouw gedaald. Maar vanaf het derde kwartaal laten de v.o.n. prijzen weer een stijgende lijn zien. Op basis van de voorlopige cijfers verwachten wij dat de prijzen ten opzichte van 1 januari 2023 iets lager liggen per 01-01-2024 (uitgangspunt prognose -1%).

Grafiek 1. Gemiddelde transactieprijs nieuwbouw en bestaande bouw



4.1.2 Bouwkosten woningen

In de volgende grafiek worden voor de Bouwkostenindex (woningen) twee reeksen weergegeven, de 'bouwkostenindex' en de 'aanbestedingsindex'.

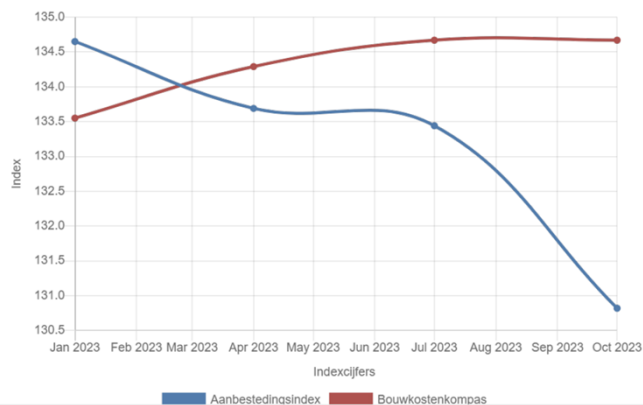
De bouwkostenindex volgt kortgezegd de directe inkoop en tarieven van de aannemer terwijl de aanbestedingsindex een beeld geeft van de kosten die worden gerekend voor het totale project (de inschrijving met naast de directe kosten de toeslagen voor uitvoering et cetera en winst & risico).

Grafiek 2. Ontwikkeling aanbestedingsindex en bouwkostenindex (bron bouwkostenkompas)

Indexcijfers -

Van: 2023

Tot: 2023



In de bovenstaande grafiek is te zien dat de bouwkostenindex van januari 2023 tot oktober 2023 een stijging laat zien van 0,8 %. De aanbestedingsindex laat een daling zien van - 2,8%.

De verklaring is dat de orderportefeuille van bouwbedrijven kleiner wordt (werkhonger) en er aanbestedingsvoordeel ontstaat. De prognose tot het einde van het jaar is nog niet bekend maar op basis van de voorlopige cijfers en de sterk dalende aanbestedingsindex verwachten we dat de bouwkosten tot 01-01-2024 zullen dalen.

4.2 Conclusie prijspeil aanpassing per 01-01-2024 opbrengsten

Op basis van de verwachte ontwikkeling van de v.o.n. prijzen (-1%), de bouwkosten en de aanbestedingsindex (-2%) onderbouwen wij de grondwaarde ontwikkeling per 01-01-2024 als volgt:

Tabel 2. Residuele berekening vergelijking prijspeil 2023/2024

Omschrijving	VS	2KAP	RIJ
<u>Prijspeil 2023</u>			
VON-prijs incl. btw	€ 533.000	€ 381.000	€ 324.000
Bouwkosten excl. btw	€ 193.000	€ 164.000	€ 146.000
Bijkomende kosten	€ 64.000	€ 55.000	€ 49.000
Grondprijs	€ 183.496	€ 95.876	€ 72.769
Grondquote	37,5%	32,5%	25,0%
<u>Prijspeil 2024</u>	0,00%	0,00%	0,00%
VON-prijs incl. btw	€ 527.670	€ 377.190	€ 320.760
Bouwkosten excl. btw	€ 189.140	€ 160.720	€ 143.080
Bijkomende kosten	€ 64.000	€ 55.000	€ 49.000
Grondprijs	€ 182.951	€ 96.007	€ 73.011
Grondquote	42,0%	30,8%	27,5%
Indexering grondprijs	-0,3%	0,1%	0,3%

Op basis van deze berekening zouden de grondprijzen gemiddeld stabiel blijven. Dit is de reden dat we de grondprijzen per 01-01-2024 gelijk houden ten opzichte van 01-01-2023.

In 2023 zijn er gronden in Unia (vrije kavels) en De Fellingen (tender ontwikkeling van 224 woningen) verkocht die aantonen dat de in de grondexploitatie gehanteerde grondprijzen marktconform zijn.

4.3 Prijspeil aanpassing opbrengsten woningbouw 2024 en verder

Voor 2024 en 2025 is het lastig om te voorspellen hoe grondprijzen zich gaan bewegen. Vooruitkijkend verwacht ING Research dat de huizenprijzen volgend jaar verder zullen stijgen. De verdere loonstijging en de aanhoudende krapte vormen de belangrijkste drijfveren voor de verwachte stijging. Vanwege de verwachte loonstijging zal ook de maximale leencapaciteit hoger liggen dan nu. De onlangs gepubliceerde NIBUD leennormen zijn weliswaar wat strenger, maar bij hogere lonen en gelijkblijvende rentes zal de maximale leencapaciteit groter uitvallen dan nu. Tegelijkertijd verwachten ING research dat de krapte nog iets zal toenemen, omdat de groei van het aantal huishoudens de verwachte nieuwbouwproductie overstijgt. Hierdoor zal de druk op de prijzen verder toenemen. ING Research verwacht in haar basisscenario dat de prijzen eind 2024 ruim 4% hoger zullen liggen dan nu.

Voor nieuwbouwwoningen geldt de positieve ontwikkeling dat het energieverbruik van een woning wordt meegenomen bij het berekenen van de maximale hypotheek. Hierdoor kan er meer geleend worden een woning met een beter energielabel.

Door afvlakkende inflatie, hogere lonen, extra leencapaciteit voor woningen met een beter energielabel en schaarste op de woningmarkt verwachten wij dat de grondprijzen voor woningbouw in 2024 met 2% kunnen stijgen. Ditzelfde percentage hanteren we ook langjarig (2%). Na 10 jaar hanteren we geen index meer over de opbrengsten. Dit geldt als beheersmaatregel voor langlopende projecten > 10 jaar vanuit de BBV (zie bijlage 2).

4.4 Woningbouw in dorpen

Buiten de Zuidlanden zijn nog 4 kleinere woningbouwlocaties in de dorpen Stiens, Wergea, Wirdum en Wytgaard actief. Op dit moment wordt gekeken naar invulling van de resterende grond in die dorpen. In Stiens is, samen met het dorp, gekeken naar een goede invulling van een deel ten zuiden van het huidige Steenslan. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan. In de loop van 2024 zal dit deel onderdeel uit gaan maken van de grondexploitatie Steenslan.

Van de verkopen in de laatste 5 jaren kan het volgende overzicht worden gegeven:

Tabel 3. Gerealiseerde verkopen woningbouw dorpen

Gerealiseerde verkopen woningbouw dorpen										
	oppervlakte in m2					gemiddelde prijs				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Wirdum	1.693	0	1.376	590	0	160,7		167,3	164,7	
Wytgaard	982	479	678	5.892	1.075	152,1	150,8	146,4	166,5	179,2
Grut Palma	6.628	7.488	5.656	0	0	152,9	159,9	139,4	0,0	
Steenslan	6.791	17.013	789	0	0	134,9	130,4	137,6	0,0	

Per 01-01-2024 zijn er alleen in Wirdum kavels in verkoop. In de andere drie dorpen zijn alle kavels verkocht.

4.5 Niet-woningbouw

Bedrijvenmarkt

De onbalans tussen vraag en aanbod resulteert in stijgende huur- en koopprijzen voor bedrijfsruimten. Gebruikers zijn bereid om meer te betalen voor beschikbare ruimtes omdat alternatieven vaak niet voor handen zijn. Bovendien is nieuwbouw kostbaar en grond niet beschikbaar. Op basis van gerealiseerde transacties verwachten we dat zowel tot 01-01-2024 als langjarig een gemiddelde stijging van 1% mogelijk is (zie voor verdere informatie hoofdstuk 4).

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in gemeente Leeuwarden is in 2023 gestagneerd. Zowel opnamevolume als aantallen zijn sterk afgenomen en het aanbod van kantoorruimte is gestegen. Daarnaast valt op dat het centrum geen nieuwe kantoorgebruikers heeft aangetrokken, terwijl daar wel diverse kantoorruimten worden aangeboden. Door de stagnatie is er weinig marktinformatie beschikbaar. Voor 2023 gaan we er vanuit dat de prijzen stabiel blijven. Langjarig verwachten we een lichte stijging.

Retailmarkt

Door het lage consumentenvertrouwen en de geringe interesse in retail vastgoed, is de verwachting dat op toplocaties de grondwaardes voor retail vastgoed beperkt zullen stijgen. Op overige locaties zullen grondprijzen naar verwachting stagneren of zelfs dalen. De aanvangsrendementen zullen stabiliseren na stijgingen door het lage consumentenvertrouwen en de risico's in de markt. Voor 2023 en 2024 gaan we er vanuit dat de prijzen stabiel blijven. Langjarig verwachten we een lichte stijging.

5. Rekenrente en discontovoet

5.1 Rekenrente

In november is de nieuwe notitie rente 2023 van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) gepubliceerd. In deze notitie is het volgende opgenomen:

De belangrijkste wijziging betreft de rentetoerekening aan de grondexploitaties. Vanaf 2016 was in verband met de invoering van de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor grondexploitaties de rentetoerekening gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage over het vreemde vermogen. In de praktijk hanteert de Belastingdienst een andere toerekening van rente aan de grondexploitaties. Hiermee is de noodzaak voor een afwijkend rentepercentage voor grondexploitaties vervallen en ligt het voor de hand de rente-omslag ook te gebruiken voor de rente aan de grondexploitaties. De bepalingen en richtlijnen van deze notitie treden in werking met ingang van het begrotingsjaar 2025. Eerdere toepassing bij de begroting 2024 is toegestaan.

De gemeente Leeuwarden kiest er voor om per 01-01-2024 het percentage te hanteren op basis van de vorige notitie rente namelijk 1,66%. Per 01-01-2025 gaan we uit van de omslag rente die bepaald is 1,5 %.

5.2 Discontovoet

De gemeente Leeuwarden bepaalt voor alle grondexploitaties het resultaat op netto contante waarde. Eventuele verliesvoorzieningen worden ook getroffen op contante waarde. Dat betekent dat het saldo contant moet worden gemaakt met een discontovoet.

In aansluiting op de BBV-regelgeving maakt de gemeente ten behoeve van de te treffen verliesvoorziening, de verlieslatende grondexploitaties contant met percentage van 2% (meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

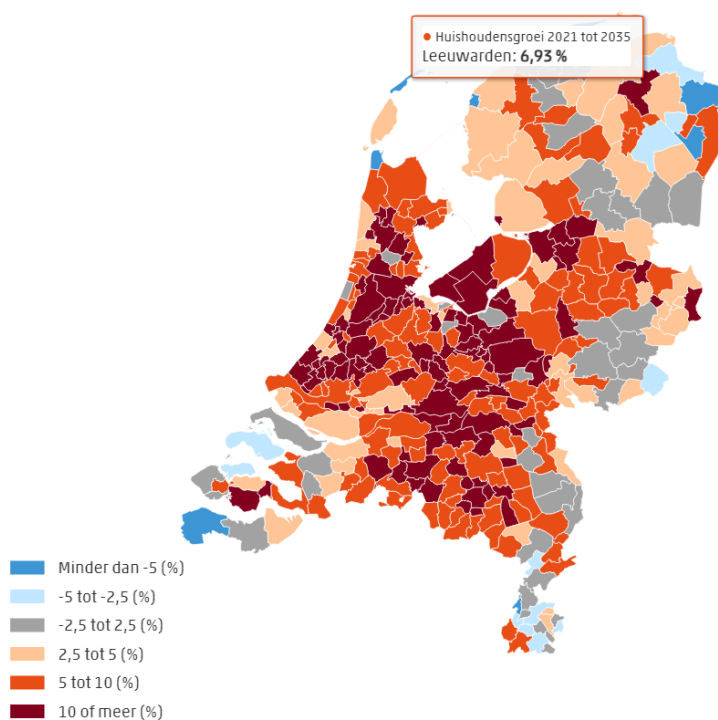
Als het meerjarig gemiddelde inflatiepercentage noemenswaardig gaat afwijken van deze 2%, en/of het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit een aanleiding vormen voor de commissie BBV om het vastgestelde percentage van 2% opnieuw te bezien.

6. Woningbouw

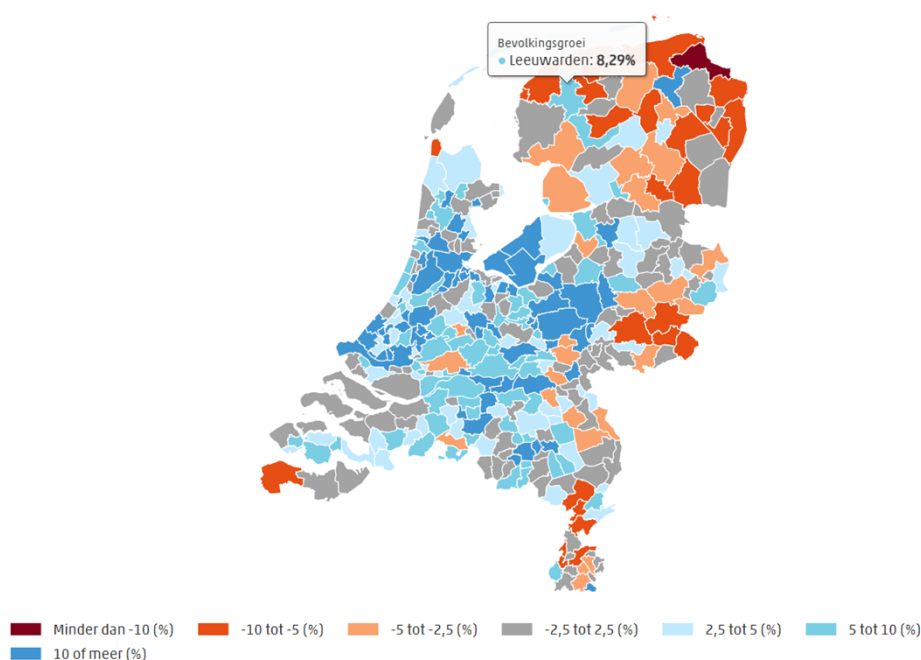
6.1 Woningbouwprogramma

Voor het woningbouwprogramma wordt jaarlijks overleg gevoerd met de Provincie en worden afspraken meerjarig vastgelegd. De Provincie Friesland verwacht voor Leeuwarden een langjarige toename van het aantal huishoudens en bevolkingsgroei. Ook de prognoses van het Planbureau voor de leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek laten dit beeld zien:

Afbeelding 1. PBL/CBS Regionale huishoudensprognose 2022-2050



Afbeelding 2: PBL/ CBS:regionale bevolkingsgroei tussen 2021-2050

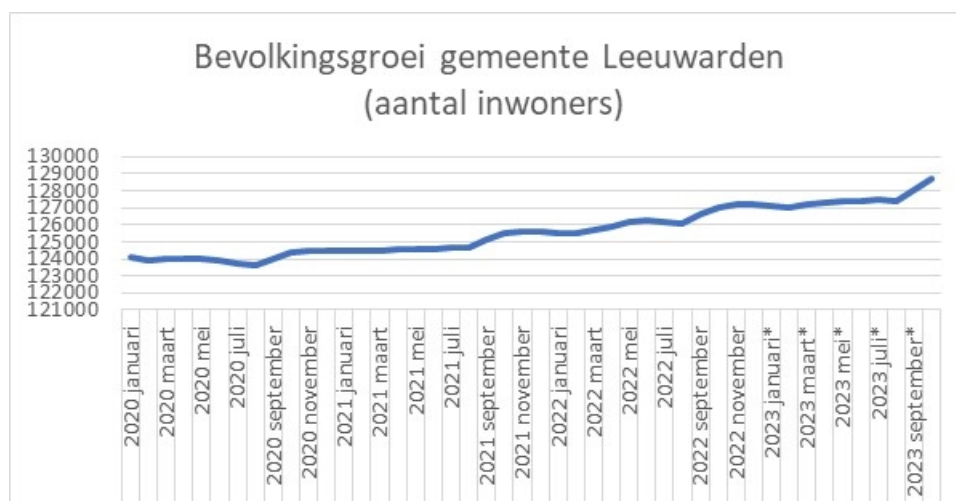


De hiervan afgeleide beoogde woningbouwproductie sluit aan bij de bij de prognose en is vastgelegd in de woningbouwafspraken 2020 -2030 met de provincie. Dit is ook in de woondeal 2023 (woningbouwafpraak tussen gemeente, provincie en het Rijk) vastgelegd. We zien dat de gemeente harder groeit dan geprognostiseerd en het woningtekort oploopt. Dit geeft aanleiding om samen met marktpartijen, gemeente en het Rijk te kijken waar en hoe kunnen versnellen.

Bevolking gemeente Leeuwarden groeit erg snel.

De bevolkingsgroei komt door een positief vestigingssaldo. Tot en met oktober kwamen er 1.694 meer mensen naar de gemeente Leeuwarden toe dan er vertrokken. Waarvan per saldo 840 meer uit andere gemeenten in Nederland en 854 door een positief migratie-saldo. Het aantal geboorten min overlijdens was +1

Grafiek 3. bevolkingsgroei Leeuwarden vanaf januari 2020



Binnenstedelijk is er in het bijzonder ruimte voor één en tweepersoonshuishoudens en wordt naast de hier geschetste autonome woningbouwopgave ook een toename in studenten en andere tijdelijke bewoning verwacht. Inzet is tevens om in Leeuwarden sociaal en betaalbaar bij te bouwen en wordt nabij voorzieningen ingezet op woningen voor ouderen.

Buitenstedelijk is er in hoofdzaak ruimte in de koopmarkt voor (jonge) gezinnen met her en der een stedelijk accent (bijvoorbeeld Middelsee fase 1) waar naast koop ook ruimte is voor kleinere eenheden, sociale huur en middenhuur.

Buitenstedelijk kan er conform de afspraken met de Provincie 130% van de voorziene ruimte worden benut en binnenstedelijk is er geen plafond. De ruimte binnenstedelijk is echter wel beperkt. Extra toevoegingen in combinatie met een (gewenste) kwaliteitsverbetering zullen al snel leiden tot meer onttrekkingen uit de voorraad. Gezien de planologische processen en de (on)voorzienbare planning verschillen wordt hierbij voor de Zuidlanden, als grootste buitenstedelijke opgave, op de jaarruimte een bandbreedte van +/- 20% aangehouden voor de planning welke hier jaarlijks op bijgesteld wordt.

6.1.1 Conclusie

De cijfers over 2023 en de prognoses van het PBL en CBS laten zien dat er tot 2050 er sprake is van bevolkings- en huishoudensgroei. Dit betekent dat er behoefte is aan extra woningen in Leeuwarden. Met de Provincie zijn nieuwe afspraken gemaakt om extra woningen te bouwen.

6.2 Planning woningbouw

Zoals ook in Leeuwarden in 2023 te merken was, zijn het aantal transactie op de nieuwbouwmarkt in 2023 uitzonderlijk laag geweest. Volgens de NVM is het aantal transactie sinds 2014 niet meer zo laag geweest. Dit is het gevolg van projecten die niet meer doorgaan of worden uitgesteld. De verwachting van de ABN AMRO is dat de bouw van nieuwe woningen ook in 2024 achterblijft.

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 te 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 doorbouwgarantiefonds kunnen bouwprojecten die niet van de grond komen omdat er niet genoeg woningen verkocht zijn, toch doorgang vinden. Andere positieve ontwikkelingen zijn de verwachte verlaging van de rente en extra leencapaciteit voor woningen met een gunstig energielabel in 2024.

Dat vrije kavels in trek zijn is gebleken bij de uitgifte van kavels in 2023 van kavels in Unia en Barrahûs III (Organisch Wonen). In Unia is praktisch alles verkocht en in Barrahûs fase I worden de laatste 3 kavels ingevuld. De levering van deze kavels zal in 2024 en 2025 plaatsvinden.

Er is in Leeuwarden gelijktijdig aan veel deelgebieden gewerkt. Het is gelukt om zowel planologische ruimte te creëren als de grond bouwrijp te maken. Dit is noodzakelijk om de woningbouw te versnellen. De gemeente Leeuwarden heeft subsidie gekregen (MIRT) voor de realisatie van bruggen, rotondes, geluidscherm, tunnels om de woningbouw te versnellen. Voorwaarde van deze subsidie is dat er tot en met 2030 in Zuidlanden/ Middelsee 1.550 woningen gerealiseerd worden

De Raad van State heeft op 2 november 2022 geoordeeld dat de stikstof die bij de bouw van projecten vrijkomt niet buiten beschouwing kan worden gelaten. Daarmee gaat er een streep door de zogeheten bouwvrijstelling.

De consequentie van deze uitspraak is dat vooraf moet worden bekeken hoeveel stikstof er bij elk bouwproject vrijkomt en wat daarvan de gevolgen zijn. Dat kan eventueel tot vertragingen gaan leiden vanwege een tekort aan deskundigen die deze berekeningen kunnen opstellen.

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, moeilijk te realiseren zijn of misschien wel uitgesteld moeten worden totdat de middenspannings kabels 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 verwachten wij op dit moment nog geen vertraging door problemen met het stroomnet. Voor bedrijven is er wel sprake van problemen waar we bij de planning van de grondexploitatie rekening mee hebben gehouden.

Rekening houdende met bovenstaande uitdagingen hebben we op basis van de verkochte kavels in Barrahus organisch en Unia, de afspraken met ontwikkelaars en de voorwaarden vanuit de versnellings gelden een nieuwe planning opgesteld. In bijlage 3 is de planning van de verkoop van bouw kavels opgenomen.

7. Niet-woningbouw

In deze paragraaf worden de actualiteiten op het gebied van landelijke en regionale ontwikkelingen behandeld ten aanzien van kantoren en bedrijven.

7.1 Kantorenmarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2023)

Door de sterk gestegen rente en de hoge energieprijzen stellen partijen hun beslissingen uit als het gaat om huren en kopen. Daarnaast speelt ook mee dat partijen voorzichtiger worden omdat de kans op een recessie toeneemt en het aanbod van energie zuinige kantoren op goede locaties beperkt is. De nieuwbouwontwikkeling hiervan blijft, ondanks de aanwezige vraag, beperkt. Hoge bouwkosten, de stikstofcrisis en uiteraard de hogere rente zijn hiervan de oorzaak. De commercieel vastgoedmarkt is een belangrijke indicator voor financiële stabiliteit. Schommelingen in belastingen en de rentestand hebben een negatieve invloed op de vastgoedmarkt en ook op de economische groei van Nederland. Recente ontwikkelingen laten dit zien. Er wordt aanzienlijk minder belegd in commercieel vastgoed en de prijzen staan, mede door de verhoging van de overdrachtsbelasting, onder druk. Dit is nadelig voor de verduurzamingsmaatregelen die eigenaren treffen en de risico's op de bankenbalans nemen toe.

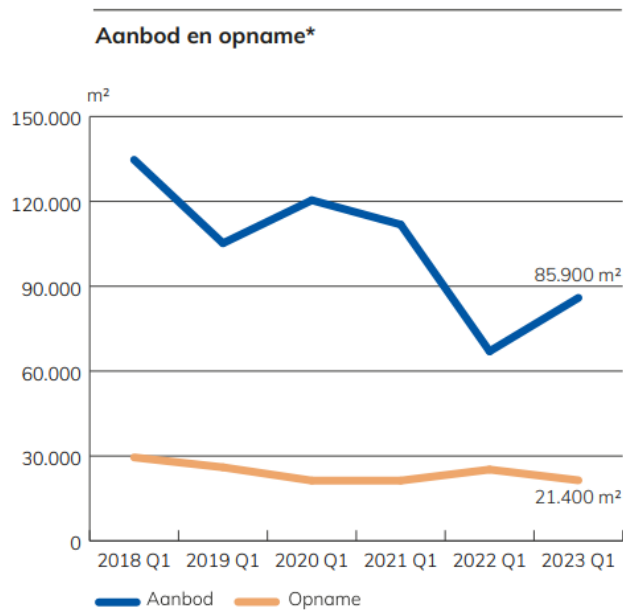
Regionale ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2023)

In het afgelopen jaar is de opname van kantoorruimten in Friesland uitgekomen op 21.400 m². Dit is lager dan de gemiddelde jaarlijkse opname van rond de 25.000 m². Omdat het aanbod dit jaar sterk is gestegen, is de markt iets ruimer geworden. Toch is de markt in de belangrijkste Friese kantoorgebieden krap en zien we een afname in de beschikbaarheid van moderne kantoren.

De opname in Leeuwarden blijft al jaren achter op de omvang van de markt. Verder valt op dat er in Friesland een groei te zien is in de oppervlakteklasse tussen de 1.000 en 2.000 m². Echter vindt de meeste opname plaats in het segment tussen de 200 en 500 m². Opnames boven de 2.000 m² vinden in de provincie sporadisch plaats.

Na twee jaar van forse daling is het aanbod in de periode tot het eerste kwartaal van 2023 met 28% toegenomen tot 85.900 m². De grootste toename vond plaats in Leeuwarden. In de Friese hoofdstad wordt ongeveer 6% van de voorraad aangeboden, wat in landelijk perspectief erg laag is. Een van de redenen voor de aanbodtoename in de provincie is het beschikbaar komen van meer kantoren op de vrije markt. Verder zijn er veel kantoorgebouwen in aanbod die slecht aansluiten op de huidige wensen van gebruikers. Zo wordt in de provincie een handvol verouderde en omvangrijke kantoren aangeboden. Het aanbod van kantoren is het meest toegenomen in metrages groter dan 1.000 m². In de kleinere segmenten blijft het aanbod redelijk stabiel met een lichte daling. Hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in Leeuwarden. In de afgelopen periode is een mediane huurprijs gerealiseerd van € 101,-/m². De huurprijzen in Friesland liggen nog niet op het niveau van voor de coronapandemie, toen het niveau op ongeveer € 105,-/m² lag. De huurprijzen zijn wel sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en het vastgoed. De hoogste huurprijzen worden gerealiseerd in Leeuwarden (€ 140,-/m²). In Drachten en Heerenveen ligt het huurniveau ongeveer 10% lager dan in de Friese hoofdstad.

Grafiek 4.. Aanbod en opname kantoorruimte



Energielabel C

Vanaf 1 januari 2023 mogen kantoren met een energielabel lager dan C wettelijk gezien niet meer als zodanig gebruikt worden. Wanneer kantoorgebruikers zich niet meer in deze panden vestigen, of hier zelfs uittrekken, dan kan de incourante voorraad fors toenemen. De omgang van de gemeente met deze regeling en de ontwikkeling van de kantorenmarkt hebben impact op de toekomstige vervangingsvraag.

Conclusie kantorenmarkt

Het aanbod van kantorenmarkt is gegroeid de afgelopen jaren en de vraag iets gedaald (ruimere markt). De toekomstige behoefte aan nieuwbouw is afhankelijk van het aantal meters dat de komende jaren getransformeerd wordt (vervangingsvraag).

4.1 Bedrijfsruimtemarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2023)

De markt voor bedrijfsruimten staat voor diverse uitdagingen, waarbij de beperkte beschikbaarheid van panden en ontwikkelingsmogelijkheden centraal staat. Schaarste wordt niet alleen weerspiegeld in het gebrek aan kwalitatief geschikte panden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting, maar ook in een tekort aan beschikbare bouw kavels voor nieuwbouwprojecten. Bovendien worden nieuwbouwplannen bemoeilijkt door hoge stichtingskosten en stijgende grondprijzen. Zelfs de mogelijkheid om aangesloten te worden op het stroomnetwerk is onzeker. Daarnaast worden marktpartijen geconfronteerd met hogere rentetarieven en lagere economische activiteit. Kortom, diverse factoren belemmeren op dit moment de dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt, wat zowel het regionale bedrijfsleven als de bredere nationale economie treft door het ontbreken van groeikansen.

Voor de logistieke markt gelden naast bovenstaande factoren nog de vertraagde wereldwijde economie en de politieke maatregelen:

- De vertraagde wereldeconomie heeft geleid tot minder goederenvervoer per schip vanuit Azië naar Europa, wat merkbaar is in een afname van containeroverslag. Bovendien kopen mensen als reactie op de hoge inflatie aanzienlijk minder consumentengoederen. Tegelijkertijd zijn fabrikanten en andere gebruikers van bedrijfsruimten bezig met het verminderen van hun voorraden voordat nieuwe voorraden worden opgebouwd.
- Politieke maatregelen tegen 'verdozing' kunnen een negatieve invloed hebben op de logistieke markt.

Na de eerste zes maanden van 2023 bevindt het beleggingsvolume in bedrijfsruimte zich op het laagste niveau sinds 2018. Het belegde volume bedraagt 1,33 miljard euro, wat een daling van 64 procent betekent ten opzichte van dezelfde periode in 2022. Dit komt voornamelijk door de stijgende financieringsrente, wat beleggers terughoudender maakt om in vastgoed te investeren. De verminderde economische situatie draagt ook bij aan de onzekerheid onder beleggers. Bovendien hebben fiscale maatregelen de beleggingsactiviteit verminderd. De verhoogde overdrachtsbelasting van 8 naar 10,4 procent per 1 januari 2023 heeft duidelijk een remmend effect gehad op investeringen

Regionale ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2023)
In de afgelopen zes maanden bedraagt de opname van bedrijfsruimte in Friesland 43.200 m², wat 18 procent hoger is dan in dezelfde periode vorig jaar. Ook is het aantal transacties toegenomen, met name in het segment tussen de 100 en 300 m². Daarentegen is de opname van panden boven de 5.000 m² volledig weggefallen. Een andere opvallende ontwikkeling is de gemiddelde transactietijd, die binnen een jaar is gehalveerd van 172 dagen naar 86 dagen. Vergeleken met enkele jaren geleden is de transactielooptijd aanzienlijk korter, vooral door een gebrek aan geschikte panden. Het beschikbare aanbod in de provincie ligt bijna 40 procent hoger vergeleken met vorig jaar. De stijging is vooral te wijten aan aanzienlijk meer aanbod van oppervlaktes tussen de 2.000 en 5.000 m².

Gemeente Leeuwarden

In de afgelopen periode is een nieuwe prognose gemaakt naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio, gebaseerd op drie economische scenario's. Als onderdeel van de provinciale evaluatie van het bedrijventerreinenbeleid is een aantal maatregelen aanbevolen om te komen tot nieuwe, actuele regionale afspraken.

Vraag naar en aanbod van terreinen is naast elkaar gelegd op basis van het meest waarschijnlijke economische scenario. Bureau Louter heeft dat in beeld gebracht in opdracht van de provincie Fryslân in 2021 voor de periode 2021 -2031 (en een doorkijk tot 2035). In de onderstaande tabel is de prognose vraag in beeld gebracht waarbij de kolommen SE en TM zijn de meest realistische scenario's zijn:

Tabel 5. Prognose vraag naar bedrijventerreinen per regio en scenario 2021-2035

	2021-2025, netto hectares per jaar				2026-2035, netto hectares per jaar			
	RC	SE	TM	GE	RC	SE	TM	GE
Noordoost	2.1	6.4	6.1	10.2	-0.6	3.6	3.3	7.9
Noordwest	1.9	7.6	6.8	12.0	0.5	6.4	5.6	11.4
Zuidoost	6.8	14.9	13.9	20.6	5.4	14.1	13.0	21.4
Zuidwest	2.6	7.7	7.2	11.2	1.6	6.7	6.4	11.2
Totaal Fryslân	13.5	36.6	34.1	53.9	6.8	30.8	28.3	52.0
Leeuwarden	0.8	4.1	3.5	6.5	0.7	4.2	3.5	7.0
Smallingerland	1.9	4.6	4.2	5.7	1.5	4.4	4.0	5.9
Heerenveen	2.7	5.5	5.1	8.1	1.7	4.7	4.4	8.3
Súdwest-Fryslân	1.5	4.7	4.4	6.8	0.5	3.7	3.6	6.4
Totaal F4	6.9	18.9	17.3	27.1	4.4	17.0	15.4	27.5
Totaal ov. gemeenten	6.6	17.7	16.8	26.8	2.4	13.9	12.9	24.4

Er is een nadere analyses gemaakt m.b.t. de kwalitatieve vraag (locatieprofielen) en de geschiktheid van het aanbod in de regio, met name voor het segment distributie/transport & logistiek.

Efficiënt ruimtegebruik en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen is een van de nieuwe afspraken binnen de regio die voor de periode 2021-2035 zijn vastgelegd.

O.b.v. de nieuwe prognose is gekozen om Zwette VI met een omvang van 22 ha te ontwikkelen.

Voor een totaaloverzicht van de in de grondexploitaties ingerekende aantallen kavels/woningen, hectares bedrijventerreinen en m2 detailhandel en kantoren (bvo) en sport/onderwijs wordt verwezen naar bijlage 5.

Bij de bedrijventerreinen zijn de laatste vier jaren de volgende verkopen en prijzen gerealiseerd:

Tabel 6. Gerealiseerde verkopen 2019-2023

Gerealiseerde verkopen bedrijventerrein										
	oppervlakte in m2					gemiddelde prijs per m2				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Frisia	4.201	5.316	20.182	16.590	5.631	€ 60,00	€ 59,14	€ 54,98	€ 49,66	€ 57,75
Zwette IV	5.643	2.820			415	€ 70,00	€ 75,00			€ 87,50
Zwette V	10.000	27.038	10.522	1.663	10.000	€ 75,00	€ 77,43	€ 71,44	€ 13,48	€ 72,00

De verkopen in m2 in de afgelopen 7 jaren worden weergegeven in onderstaande tabel:

Tabel 7. Verkopen in m2 (2017-2023)

Bedrijventerrein	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zwette III		3.405					
Zwette IV	13.935		5.643	2.820			415
Zwette V	26.273		10.000	27.038	10.522	1.663	10.000
Frisia	5.534	5.098	4.201	5.316	20.182	16.590	5.631
Overig				21.175		9.119	
	45.742	8.503	19.844	56.349	30.704	27.372	16.046

De gemiddelde verkopen in de afgelopen 7 jaar komen daarmee op 2,9 ha per jaar

In bijlage 6 (Stand van zaken leads bedrijventerreinen) is een overzicht te vinden van de reserveringen en opties per eind januari 2023).

Conclusie bedrijfsruimtemarkt

In 2023 is minder verkocht dan andere jaren. De verklaring hiervoor zijn de hoge rente, de hoge stichtingskosten, ongunstige economische vooruitzichten, de problemen met de aansluiting van grootverbruikers op het elektriciteits netwerk en het aanbod dat niet altijd aansluit bij de vraag.

4.2 Retailmarkt

Nu de inflatie terugloopt zien we dat het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid weer aan het toenemen zijn (CBS, 2023d). Deze ontwikkeling biedt perspectief voor de retailsector.

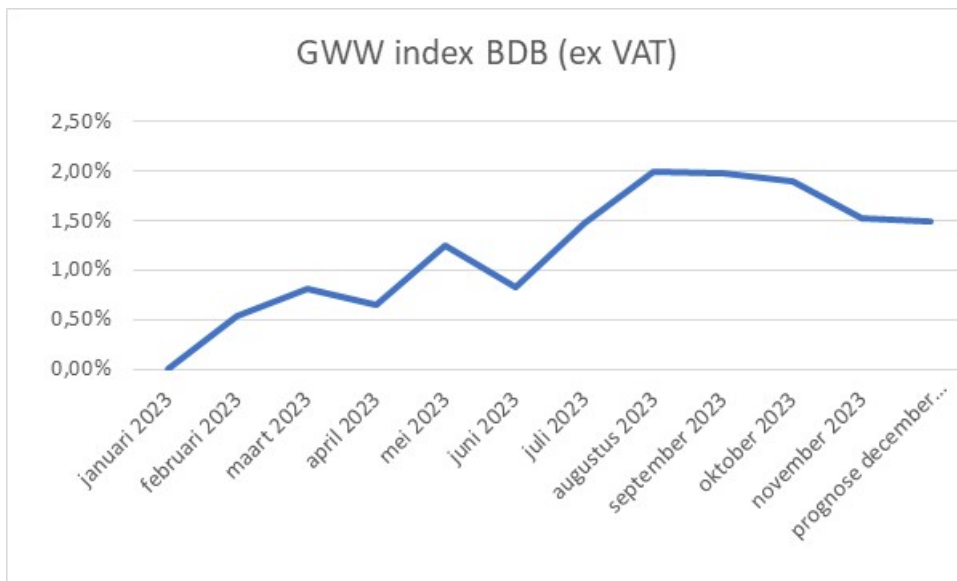
In de eerste drie kwartalen van 2023 daalde het investeringsvolume in de detailhandelsmarkt met 39%. Retailers kampen met hoge kosten voor inkoop, personeel en energie. Daarnaast is het sentiment iets verslechterd door recente faillissementen van retailers. Ondanks de onzekerheid zoeken retailers actief naar nieuwe fysieke winkelruimtes, wat heeft geleid tot stabiele huurprijzen in de grote steden. Zowel het aanbod als de opnameniveaus zijn dit jaar toegenomen (NVM, 2023b). Het aantal internetaankopen daalt voor het eerst sinds de opkomst van online winkelen, en de leegstand in de detailhandel is het laagste in tien jaar, deels door transformatie van leegstaande ruimten (Cushman & Wakefield, 2023b).

De retailmarkt is op te delen in verschillende (sub)segmenten waarvan de een beter presteert dan de ander. Zo zien we dat highstreet-retail goed presteert in de top winkelsteden, maar minder goed in de rest van Nederland. Daarnaast zien we ook dat aanloopstraten minder goed presteren dan de hoofdwinkelstraten, deze gebieden komen dan ook als eerst in aanmerking voor transformatie.

Bijlage 1. Prijsaanpassing per 01-01-2024

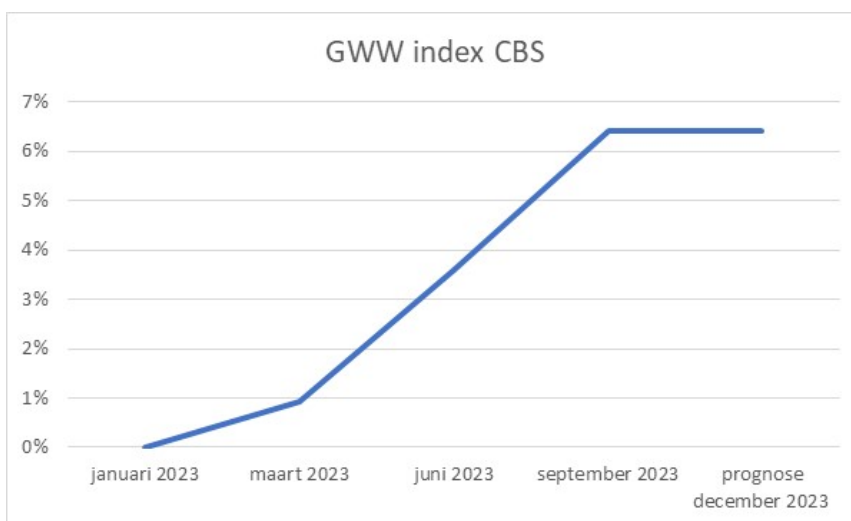
Onderbouwing parameter kostenstijging hercalculaties

Op basis van de laatst bekende cijfers tot en met november 2023 laat de BDB index het volgende beeld zien:



De BDB cijfers zijn bekend tot en met november 2023. De laatst bekende cijfers laten een lichte daling zien. Tot en met december verwachten we een stabilisatie van de GWW index.

De GWW index van het CBS ligt hoger in vergelijking tot de BDB index:



De cijfers van de GWW index van het CBS zijn pas eind februari 2024 bekend. We verwachten dat net als de BDB index de GWW index zal stabiliseren tot het eind van het jaar.

Voor de actualisatie van de grondexploitatie gaan we uit van de gemiddelde geprognosticeerde GWW index tot eind december 2023 van de CBS en BDB de (gemiddelde van 6,43% en 1,53%) . Afgerond 4 %.

Tabel 10 . GWW index CBS

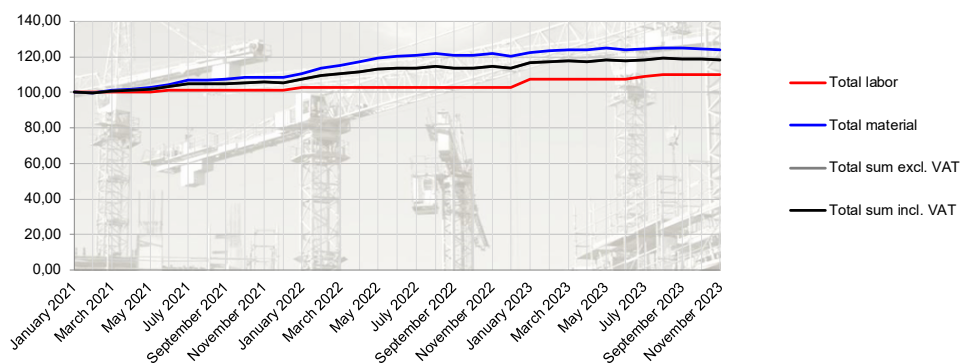
Deelgebieden	Perioden	Inputprijsindex (2015=100)
42/43: Grond-, weg- en waterbouw	2023 januari*	138.5
42/43: Grond-, weg- en waterbouw	2023 april*	139.8
42/43: Grond-, weg- en waterbouw	2023 juli*	143.5
42/43: Grond-, weg- en waterbouw	2023 oktober*	147.4

Op basis van de laatst bekende cijfers is de GWW index 6,43 % . $((147,4-138,5)/138,5$

BDB Monthly Figures

Latest Update: **december 2023**
Reference project: Grond-, weg- en waterbouw Nieuwbouw
Data series: January-2021 = 100
Status: Definitive

From: January-2021
To: November-2023



Reference date	Total labor (index)	Total material (index)	Total sum excl. VAT (index)	Total sum incl. VAT (index)
January 2021	100,00	100,00	100,00	100,00
February 2021	100,00	99,80	99,88	99,88
March 2021	100,00	101,03	100,63	100,63
April 2021	100,04	101,95	101,21	101,21
May 2021	100,04	102,92	101,80	101,80
June 2021	101,29	104,49	103,24	103,24
July 2021	101,32	106,85	104,70	104,70
August 2021	100,99	106,91	104,61	104,61
September 2021	101,03	107,36	104,90	104,90
October 2021	101,03	108,28	105,46	105,46
November 2021	101,03	108,66	105,69	105,69
December 2021	101,03	108,46	105,57	105,57
January 2022	103,00	110,54	107,61	107,61
February 2022	102,98	113,61	109,48	109,48
March 2022	102,98	115,40	110,57	110,57
April 2022	102,98	117,29	111,73	111,73
May 2022	102,98	119,50	113,08	113,08
June 2022	102,98	120,38	113,62	113,62
July 2022	102,98	120,62	113,76	113,76
August 2022	102,98	121,94	114,57	114,57
September 2022	103,00	120,64	113,79	113,79
October 2022	103,00	120,64	113,79	113,79
November 2022	103,00	121,86	114,53	114,53
December 2022	103,02	120,24	113,55	113,55
January 2023	107,63	122,49	116,71	116,71
February 2023	107,66	123,50	117,34	117,34
March 2023	107,66	124,01	117,65	117,65
April 2023	107,66	123,70	117,47	117,47
May 2023	107,66	124,86	118,17	118,17
June 2023	107,66	124,03	117,67	117,67
July 2023	108,76	124,60	118,44	118,44
August 2023	110,03	124,75	119,03	119,03
September 2023	110,03	124,74	119,02	119,02
October 2023	110,03	124,59	118,93	118,93
November 2023	110,03	123,87	118,49	118,49

Source: BDB
Contact: info@bdb.nl / 088 - 426 16 00

All intellectual property rights and all data rights on all services provided by BDB are based on BDB and / or its licensors. Nothing from this service may be reproduced and / or disclosed without the express prior written consent of BDB. Additionally, no rights can be derived from the information contained in this publication.

Bijlage 2. Besluit Begroting en Verantwoording

Vanwege de invoering van de Omgevingswet is de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken in 2023 geactualiseerd. De datum van de invoering van deze wet is al verschillende keren verschoven en staat nu op 1 januari 2024. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet treden in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Alle overige wijzigingen treden in werking met ingang van begrotingsjaar 2025. Toepassing met ingang van de jaarrekening 2024 is mogelijk maar niet verplicht.

Winstneming

In de nieuwe notitie grondbeleid in jaarstukken 2023 is opgenomen dat winst via de POC-methode wordt genomen, dat wil zeggen op basis van de betrouwbaar geraamde winst naar rato van de realisatie van verkopen en kosten. Nieuw in de notitie is dat winstneming pas plaatsvindt als de resterende looptijd van een grondexploitatie tien jaar of minder is. Voor het project Zuidlanden/Middelsee geldt dat de looptijd langer dan 10 jaar is.

Voor zowel Zwette IV, Zwette V alsmede Frisia is reeds bij de jaarrekening 2022 tussentijds winstgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2023 zal de winstuitname opnieuw bepaald worden op basis van de werkelijk gerealiseerde cijfers in 2023. Deze drie projecten hebben een looptijd korter dan 10 jaar.

Looptijd grondexploitatie >10 jaar

In de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 is het volgende opgenomen over langlopende projecten zoals het project Zuidlanden/Middelsee:

Voor een grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar is de volgende aanvullende informatie verplicht: de motivatie voor de langere looptijd en een overzicht met onderbouwing van de risicobeperkende maatregelen. Deze moeten in de begroting en jaarstukken worden vermeld. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren. Een voortschrijdende termijn van 10 jaar houdt in dat na afloop van het eerste jaar, weer één jaar kan worden toegevoegd aan de termijn. De prognose, die jaarlijks wordt geactualiseerd, heeft steeds als uitgangspunt een periode van 10 jaar. De 10-jaarstermijn start in het begrotingsjaar, waarna de prognose nog 9 aanvullende jaren mag bevatten. Stel: in het begrotingsjaar 2024 wordt een grondexploitatiecomplex (grex) vastgesteld. De grex behelst 10 prognosejaren, dus 2024 t/m 2033. Grondexploitatiecomplexen kunnen onder bepaalde voorwaarden, zoals in de stellige uitspraak verwoord, een langere looptijd dan 10 jaar hebben. De desbetreffende kosten en opbrengsten vanaf het 11e jaar worden dan wel in de grondexploitatiebegroting meegenomen, maar hierbij wordt de nodige extra voorzichtigheid in acht genomen. De gemotiveerde en door de raad geautoriseerde langere termijn dan 10 jaar moet voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen. Deze risicobeperkende beheersmaatregelen

moeten worden gezien vanuit de gedachte dat baten en lasten in de verdere toekomst steeds minder goed te voorspellen zijn en dat daardoor de waarde van de schattingen over het eindsaldo (het resultaat) van een grondexploitatie steeds beperkter wordt. De beheersmaatregelen zouden vanuit die optiek vooral gericht moeten zijn op het mitigeren van de risico's naarmate de terugverdientermin langer duurt dan 10 jaar. De gemeente bepaalt op basis van de specifieke omstandigheden welke beheersmaatregelen passend zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- het hebben van daadwerkelijke afzetcontracten voor de periode verder dan 10 jaar;
- het hebben van herleidbare afspraken (intenties van projectontwikkelaars/corporaties) voor de periode verder dan 10 jaar;
- het hebben van harde opbrengsten in eerdere jaren die alle kosten van de exploitatie over de gehele looptijd op voorhand dekken;
- de grondexploitatie intact laten, maar voor de berekening van het eindsaldo (en het bepalen van de mogelijke verliesvoorziening) niet rekenen met een indexering op de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar;
- andere maatregelen die de omvang van het geïnvesteerd vermogen beperken en daarmee de risico's verkleinen op onvoldoende dekking vanuit (nog te realiseren) grondexploitatiebaten.

De gemeente Leeuwarden hanteert de volgende beheersmaatregelen voor het project Zuidlanden/Middelsee:

- de grondexploitatie Zuidlanden/Middelsee in tact laten, maar voor de berekening van het eindsaldo (en het bepalen van de mogelijke verliesvoorziening) niet rekenen met een indexering op de opbrengsten die verder liggen dan 10 jaar;
- de gemeente heeft risicobeperkende beheersmaatregelen genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren. Deze worden jaarlijks geactualiseerd;
- Aftopping grondopbrengst.

Gemengde projecten

Tot 2016 werden faciliterende projecten veelal geschaard onder de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) of onder de bouwgronden in exploitatie (BIE). Met de vanaf 2016 geldende herziene verslaggevingsregels moeten de projecten inzake de verhaalbare kosten van het faciliterende grondbeleid in de verslaggeving worden onderscheiden van de projecten inzake het actieve grondbeleid c.q. de eigen gemeentelijke grondexploitaties. Vanaf 1 januari 2016 worden projecten daarom gekwalificeerd als faciliterend grondbeleid of als bouwgrond in exploitatie (of materieel vast actief, indien feitelijk geen sprake is van grondexploitatie). Dit betekent dat gemengde projecten moeten worden opgeknipt in daadwerkelijke eigen bouwgrondexploitaties (BIE) en faciliterende projecten. De wijze waarop de administratieve kostenverdeling tussen deze verschillende projecten moet plaatsvinden, is aan de gemeente, mits de splitsing ten behoeve van de jaarrekening duidelijk en consistent is. Binnen een gemengde exploitatie (met verschillende deelgebieden (BIE en faciliterende projecten) mag het resultaat tussen deelgebieden gesaldeerd worden, indien de deelgebieden van deze grondexploitatie onlosmakelijk in de ontwikkeling met elkaar verbonden zijn. Overigens moet bij het salderen wel rekening worden gehouden met de eventueel verschuldigde vennootschapsbelasting over de positieve resultaten van een BIE.

In het deelgebied Barrahuis organisch zijn er drie anterieure overeenkomsten gesloten waarbij er sprake is van faciliterend grondbeleid.

Bijlage 3. Opbrengsten en planning woningbouw

De opbrengsten in een grondexploitatie zijn gebaseerd op marktconforme grondprijzen. Bij de eerste normatieve grondexploitaties wordt gerekend met gemiddelde m²-prijzen per categorie (woningen, niet-woningen) op basis van de m²'s uitgeefbaar terrein. Deze m²-prijzen komen middels de vergelijkingswaarde methode tot stand. Naar mate een plan verder uitgewerkt wordt en er een stedenbouwkundig plan vastgesteld is worden de opbrengsten ook nauwkeuriger geraamd. Er ontstaan bouwblokken en particuliere kavels welke conform de actuele nota grondprijsbeleid geraamd worden. In de loop der jaren worden er verkoopovereenkomsten gesloten met ontwikkelaars en particulieren. De in deze verkoopovereenkomsten afgesproken koopsommen worden bij het actualiseren van de grondexploitaties vervolgens ook weer meegenomen zodat er na verloop van tijd een steeds nauwkeuriger beeld ontstaat van de geraamde grondopbrengsten.

Voor de deelgebieden Jabikswoude, Overijsselselaan en Wiarda geldt dat alle kavels verkocht zijn.

In de onderstaande tabel is de planning op basis van de huidige inzichten (januari 2024) voor de komende jaren voor het project Zuidlanden/Middelsee opgenomen:

Planning	Totaal	Gereed	2024	2025	2026	2027	2028	>
Techum	541	533				8		
Jabikswoude (Goutum Sud)	293	293						
Wiarda	342	342						
Overijsselselaan	60	60						
Unia	323		55	55	55	55	55	48
De Klamp	361	326		35				
De Hem	395				40	40	40	275
Middelsee/ De Werp (West)	3.330	152	212	237	200	200	200	2.129
	5.645	1.706	267	327	295	303	295	2.452

Ten opzichte van vorig jaar zijn er 45 woningen extra toegevoegd. Met de provincie zijn afspraken gemaakt om extra woningen te bouwen. In het kader van planoptimalisatie en verdichting zijn er in totaal 45 woningen extra mogelijk. De aantallen in bovenstaande planning vallen ruim binnen de afspraken die met de provincie gemaakt zijn.

Bijlage 4: Grondprijzenbrief per 01-01-2024

Type	Methode	Prijs excl. BTW tenzij anders vermeld
Grondgebonden woningen: - Dorpen (Wirdum) - Stedelijk gebied - Zuidlanden/Middelsee - Sociale huurwoningen - Beleggershuur (rijwoningen)	VGW-methode ² Residueel Residueel Prestatieafspraken Residueel	Dorpen vanaf € 180/m ² Stedelijk gebied vanaf € 235/m ² Vanaf € 235/m ² 15% x gekapitaliseerde jaarhuur ⁴ Gekapitaliseerde jaarhuur - bouwkosten
Vrije kavels	VGW-methode	Vanaf € 238 per m ²
Appartementen: Sociale huurappartementen Beleggershuur Goedkope koopwoningen (max €355.000)	Residueel ³ Prestatieafspraken Residueel Residueel	15% x gekapitaliseerde jaarhuur ⁵ Gekapitaliseerde jaarhuur - bouwkosten
Bedrijventerrein: De Zwette IV en V Frisia	VGW-methode VGW-methode	Tussen € 45 en € 89 per m ² Tussen € 58 en € 66 per m ²
Kantoren De Werp (de Zuidlanden)	VGW-methode	€ 177 per m ² BVO
Winkels, horeca, commercieel	VGW-methode	Prijs wordt individueel bepaald
Bijzondere doeleinden Sport en recreatie aan particulieren Cultuur, godsdienst, maatschappelijk Nutsvoorzieningen Snippergroen onbebouwd ⁶ Snippergroen bebouwd Parkeren Kantoren maaiveld centrum Kantoren overige gebieden Overige voorzieningen functies Afkoop parkeren openbaar gebied Afkoop parkeren centrum	VGW-methode Van symbolisch tot residueel VGW-methode VGW-methode VGW-methode VGW-methode VGW-methode VGW-methode VGW-methode	Tussen € 63/m ² - € 93/m ² . Prijs wordt individueel bepaald € 140/m ² € 67/m ² € 87/m ² € 3.500 - € 12.000 € 800 - € 5.000 € 1.000 - € 3.500 € 2.650 - € 5.000 Vanaf € 2.650

² VGW-methode is Vergelijkingswaarde methode

³ Afwijking is mogelijk op basis van residuele grondwaarde

⁴ Bij BTW-vrijgestelde huur wordt de grondprijs inclusief BTW

⁵ Bij BTW-vrijgestelde huur wordt de grondprijs inclusief BTW

⁶ Deze bedragen worden 1x per 3 jaar geïndexeerd met de consumentenindex voor gezinsconsumptie. De eerst volgende aanpassing zal in de nota grondprijzen 2025 plaatsvinden.

Bijlage 5: Ingeplande hoeveelheden niet woningbouw

Op basis van de huidige inzichten (januari 2024) gaan we uit van de volgende concept planning:

Niet-woningbouw Zuidlanden/Middelsee

Totaal	Totaal m2	Gereed	2024	2025	2026	2027	>
Kantoren/ bedrijven (m2/bvo)	109.978	3.001				1.200	105.777
Winkels/ bedrijven/ horeca incl GDV/PDV (m2/bvo)	136.582	8.876		2.954	1.066	7.200	116.486
Hotel (m2/bvo)	6.500	6.500					
Medische voorzieningen (m2/bvo)	2.000						2.000
Sociaal Maatschappelijk (m2/bvo)	2.867						2.867
Sport (m2)	105.037	25.333	25.333				54.371
Onderwijs (m2)	19.194	9.684					9.510
Verpleeghuis/zorg (m2)	8.654	8.654					
Agrarisch plus/ hobby/ tuin	60.745	3.745					57.000
	451.557	65.793	25.333	2.954	1.066	8.400	348.010

Bedrijventerreinen

Locatie	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zwette IV	38.526 m2	2.569 m2	3.882 m2	4.256 m2	5.590 m2	3.847 m2	9.191 m2	9.191 m2
Zwette V	123.869 m2	32.414 m2	28.657 m2	17.582 m2	21.313 m2	14.169 m2	9.734 m2	
Frisia	6.123 m2	6.123 m2						
	168.518 m2	41.106 m2	32.539 m2	21.838 m2	26.903 m2	18.016 m2	18.925 m2	9.191 m2

Bijlage 6: Stand van zaken leads bedrijventerreinen

Stand van zaken verkopen/opties kavels bedrijventerreinen per januari 2024

Bedrijventerrein De Zwette V					
kavel	Opp.vl. in m2	Prijs per m2	Bedrag	Status	Bedrijf
P29	8.907	€ 56,05	€ 499.250,00		
1	9.000	€ 67,67	€ 609.000,00	betaalde optie tot 31 dec. 2026 (prijs €42,40)	ME-AT (Vion)
1a	1.000	€ 67,00	€ 67.750,00	betaalde optie tot 31 dec. 2026, verpl. Afname (prijs €40,-)	ME-AT (Vion)
2	11.055	€ 67,67	€ 748.000,00	verlengde betaalde optie tot 31 dec. 2023 (prijs €67,-)	Bouwgroep Noord
3	10.302	€ 72,72	€ 749.000,00		
3a	7.660	€ 46,97	€ 359.000,00		
3b	2.076	€ 46,97	€ 97.500,00		
4	3.000	€ 46,97	€ 141.000,00	blokken tot 1-1-2026 ivm warmtenet GCL	Ennatuurlijk
6	3.585	€ 67,67	€ 242.500,00	blokken tot 1-1-2026 ivm warmtenet GCL	Ennatuurlijk
8	2.570	€ 72,72	€ 187.000,00	betaalde optie verlengd tm 31 dec. 2023 (prijs €70,-)	Ennatuurlijk
8	7.900	€ 72,72	€ 574.500,00	betaalde optie verlengd tm 31 dec. 2023 (prijs €70,-)	GCL
10	11.310	€ 72,72	€ 822.500,00		
11	14.170	€ 46,97	€ 665.500,00		
12	9.886	€ 77,77	€ 769.000,00		
12a	11.000	€ 77,77	€ 855.500,00		
13	11.944	€ 87,87	€ 1.049.500,00		
18a	3.709	€ 72,72	€ 269.500,00		
18b	3.707	€ 72,72	€ 269.500,00		
Totaal	132.781				
Bedrijventerrein De Zwette IV					
kavel	Opp.vl. in m2	Prijs per m2	Bedrag	Status	Bedrijf
37	3.847	77,77	€ 299.250,00	Parkeerterrein WTC-Cambuur (blokken)	
37a	2.569	77,77	€ 199.750,00		
39b	4.257	73,73	€ 314.000,00	Parkeerterrein WTC-Cambuur (blokken)	
39c	5.588	73,73	€ 412.000,00	Parkeerterrein WTC-Cambuur (blokken)	
40	7.885	76,26	€ 601.500,00	Gereserveerd ivm ontsluiting Zwette en Energiecampus	
41	4.346	88,88	€ 386.270,00	Gereserveerd ivm ontsluiting Zwette en Energiecampus	
42	4.887	88,88	€ 434.350,00	Gereserveerd ivm ontsluiting Zwette en Energiecampus	
44	3.881	88,88	€ 345.000,00		
Totaal	37.260				
Bedrijventerrein Frisia Grou					
kavel	Opp.vl. in m2	Prijs per m2	Bedrag	Status	Bedrijf
12a	2.235	63,63	€ 142.250,00		
27	1.986	63,63	€ 126.500,00		
28	1.892	63,63	€ 120.500,00		
Totaal	6.113				