

Gemeente Leeuwarden

Inhoudsopgave

Inhoud

Position Paper grondexploitaties 2025	1
1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling van dit document	3
2. Input parameters.....	4
2.1 Samenvatting parameters:.....	4
3. Kostenstijging	5
3.1 Prijspeil aanpassing tot 01-01-2025 kosten (GWW)	5
3.2 Prijspeil aanpassing 01-01-2025 en verder kosten (GWW).....	5
3.3 Plankosten en VTU	5
4. Opbrengstenstijging	7
4.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2025 opbrengsten.....	7
4.2 Prijspeil aanpassing opbrengsten woningbouw na 2025 en verder	9
4.3 Woningbouw in dorpen	9
4.4 Woningbouwprogramma.....	10
4.5 Planning woningbouw	12
5. Niet-woningbouw	14
5.1 Kantorenmarkt.....	14
5.2 Bedrijfsruimtemarkt.....	14
5.3 Retailmarkt.....	16
6. Rekenrente en discontovoet	18
6.1 Rekenrente.....	18
6.2 Discontovoet	18
Bijlage 1. Prijsaanpassing per 01-01-2025	19
Bijlage 2. Besluit Begroting en Verantwoording.....	20
Bijlage 3. Opbrengsten en planning woningbouw.....	23
Bijlage 4: Ingeplande hoeveelheden niet woningbouw	24
Bijlage 5: Stand van zaken leads bedrijventerreinen.....	25
Bijlage 6: Bronnen	26
Bijlage 7: Parameters per 01-01-2024	27

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 2025. Daarnaast geven we antwoord op hoe de planning in de grondexploitatie aansluit bij de behoefte en in hoeverre er redenen zijn om bij te stellen gezien de actualiteiten.

Dit proces is begin 2025 doorlopen door de planeconomen, samen met deskundigen van bouwen en wonen en economische zaken. In samenspraak met de controller en P&C-adviseurs van het Fysiek Domein heeft dit geleid tot de vaststelling van de diverse parameters die bij het actualiseren van de grondexploitaties worden gehanteerd.

Voor toetsing zijn verschillende bronnen gebruikt die in bijlage 6 zijn opgenomen.

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 en 6 gaan we in op de ontwikkelingen en planning woningbouw en niet-woningbouw. In hoofdstuk 7 komen tenslotte de overige parameters aan bod.

De antwoorden op de volgende vragen staan in hoofdstuk 5 en 6 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 om de volgende parameters te hanteren voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2025:

Tabel 1. Samenvatting parameters (in %) voor alle bouwgronden in exploitatie in de gemeente Leeuwarden

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

De gehanteerde parameters van de kosten liggen binnen de bandbreedtes die Metafoor in de Outlook grondexploitaties 2025¹ onderbouwd. In hoofdstuk 3 wordt de kostenstijging verder onderbouwd.

Aan de opbrengstenkant zitten we voor vrije sector woningbouw in 2025 lager ten opzichte van de Outlook. De Outlook gaat voor 2025 uit van een opbrengstenstijging tussen de 8% – 11%. Omdat het nog onzeker is of de woningmarkt zich gunstig blijft ontwikkelen en ook de ontwikkeling van de bouwkosten onzeker is gaan wij voorzichtigheidshalve uit van een stijging van 4%. De onderbouwing van de opbrengstenstijging in Leeuwarden is in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

Voor de opbrengstenstijging niet-woningbouw sluiten we aan bij de bandbreedtes die in de Outlook van Metafoor gehanteerd worden. In hoofdstuk 6 worden de uitgangspunten nader onderbouwd.

In bijlage 7 zijn de parameters opgenomen die vorig jaar zijn gehanteerd.

¹ Het adviesbureau voor gebiedsontwikkeling Metafoor publiceert jaarlijks de Outlook Grondexploitaties met handvaten van de kosten en opbrengstenparameters (www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2025)

3. Kostenstijging

3.1 Prijspeil aanpassing tot 01-01-2025 kosten (GWW)

De GWW (grond, weg en waterbouw) kosten zijn na een forse stijging in 2023 gestabiliseerd. De dalende energieprijzen en de afnemende vraag naar (bouw) materialen door een terugvallende bouwproductie verklaren deze stabilisatie.

Gemiddeld zien wij op basis van de GWW index van het CBS en de BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen) een stijging van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van 2,5 % (zie bijlage 1 voor de onderbouwing).

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 01-01-2025 ligt 1,5% lager in vergelijking tot de prognose van begin 2024 (4% prognose 2,5% versus huidige inzichten).

3.2 Prijspeil aanpassing 01-01-2025 en verder kosten (GWW)

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

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

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

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

Deze percentages liggen binnen de bandbreedtes die in de Outlook van Metafoor gebruikt worden.

3.3 Plankosten en VTU

De verwachte loonstijging vanwege inflatiecorrectie op salaris in 2024 was gemiddeld 6,6 %.

De gemiddelde verwachte loonstijging in 2025 is 3,1%². Na 2025 gaan we uit van het langjarig gemiddelde van 2,00%.

² Werkgeversbod Cao Gemeenten en Cao SGO

4. Opbrengstenstijging

4.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2025 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 gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning in de regio waar gemeente Leeuwarden onder valt, is in het vierde kwartaal van 2024 met 10,6% is gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023 (Marktoverzicht Noord Friesland NVM, Q4 2024).

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

Ook de prijs van nieuwbouw woningen laat een stijgende lijn zien. Maar deze is minder hoog dan bij bestaande koopwoningen in de regio. Opvallend is dat bij nieuwbouw de transactiepreizen waar rijwoning onder vallen lager liggen dan een jaar geleden. Maar dit geeft een vertekend beeld. De focus in nieuwbouwprojecten ligt op betaalbare woningbouw. Dit vertaalt zich in kleiner wordende nieuwbouwwoningen (lagere transactiepreizen) en hogere vierkante meterpreizen. Daarom vergelijken we de transactiepreizen per m2 gbo wonen. Deze zien er als volgt uit:

Tabel 2. Transactieprijs per m2 Nieuwbouw (bron NVM)

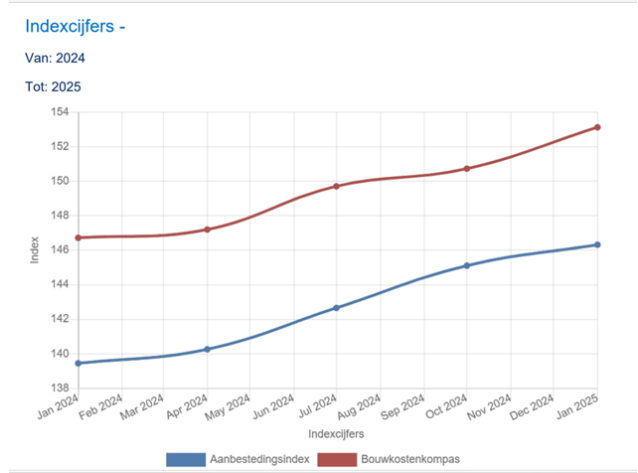
Transactieprijs m ² (euro/m2 gbo wonen)	2023-4	2024-3	2024-4	%-jr.
Tussenwoning	3.766	3.799	3.805	1,0%
Hoekwoning	3.831	3.951	4.080	6,5%
2-onder-1-kap	3.918	4.027	4.092	4,4%
Vrijstaand	4.481	4.762	4.686	4,6%

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)



In de grafiek is te zien dat de bouwkostenindex van januari 2024 tot januari 2025 een stijging laat zien van circa 4 %. De aanbestedingsindex laat een percentage van circa 6 % zie. Als de aanbestedingsindex hoger is dan de bouwkostenindex betekent dat er druk ligt op de markt voor woningbouw.

Conclusie prijspeil aanpassing per 01-01-2025 opbrengsten

Op basis van de verwachte ontwikkeling van de v.o.n. prijzen, de bouwkosten en de aanbestedingsindex onderbouwen wij de grondwaarde ontwikkeling per 01-01-2025 als volgt:

Tabel 3. Voorbeeld residuele berekening vergelijking prijspeil 2024/2025

Omschrijving	Vrijstaand	2/1 kap	RIJ	Index
<u>Prijspeil 2024</u>				
VON-prijs incl. btw	€ 528.000	€ 377.000	€ 321.000	
Bouwkosten excl. btw	€ 189.000	€ 161.000	€ 143.000	
Bijkomende kosten	€ 64.000	€ 55.000	€ 49.000	
Grondprijs	€ 183.364	€ 95.570	€ 73.289	
<u>Prijspeil 2025</u>				
	4,60%	4,40%	3,75%	
VON-prijs incl. btw	€ 552.288	€ 393.588	€ 333.038	
Bouwkosten excl. btw	€ 196.560	€ 167.440	€ 148.720	
Bijkomende kosten	€ 67.840	€ 58.300	€ 51.940	
Grondprijs	€ 192.036	€ 99.539	€ 74.578	
Indexering grondprijs	4,7%	4,2%	1,8%	4%
<i>Weging</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>100%</i>

Op basis van deze berekening zouden de grondprijzen met 4% kunnen stijgen. Dit is de reden dat we de grondprijzen per prijspeil 01-01-2025 voor de vrije sector woningen met 4% verhogen ten opzichte van 01-01-2024.

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%.

4.2 Prijspeil aanpassing opbrengsten woningbouw na 2025 en verder

Voor 2025 is het lastig om te voorspellen hoe grondprijzen zich gaan bewegen. Vooruitkijkend verwacht ING Research³ (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 leennormen⁴ zijn weliswaar wat strenger, maar bij hogere lonen en gelijkblijvende rentes zal de maximale leencapaciteit groter uitvallen dan nu. Tegelijkertijd verwacht 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. 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 voor 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 woningbouw net als in 2024 ook in 2025 met 4% kunnen stijgen.

Gezien de onzekerheid hanteren we 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).

4.3 Woningbouw in dorpen

Buiten de Zuidlanden zijn nog 2 kleinere woningbouwlocaties in de dorpen Stiens en Wirdum actief. Eind 2024 is het gewijzigde uitwerkingsplan Wirdum Hikkemieden vastgesteld met een uitbreiding van 40 woningen. Hierin is 30% sociale woningbouw opgenomen. Deze uitbreiding is middels een WBI subsidie budgettair sluitend gekregen. In september 2024 is het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie van Steensland fase II (Stiens) door de raad vastgesteld. Het woningbouwplan beslaat 105 woningen waarvan 30% sociale woningbouw. Daarnaast is het plan door de Vereniging Circulair Friesland aangemerkt als impactproject. Op het bestemmingsplan is beroep aangetekend waardoor nog onzeker is wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Alle kavels zijn op dit moment verkocht. In Wirdum komen dit jaar nieuwe kavels in verkoop.

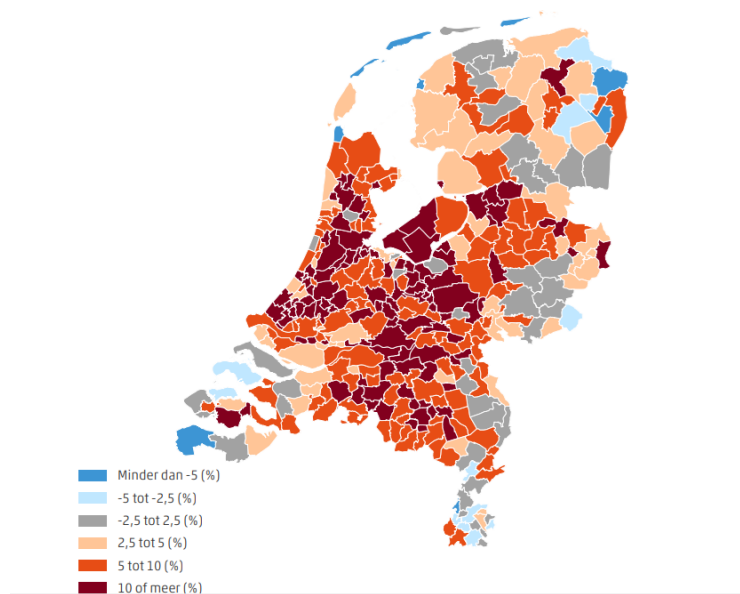
³ [Hogere Huizenprijzen verwacht volgend jaar - ING](#)

⁴ [Leennormen in 2025: geen grote wijzigingen. De meeste huishoudens die hun inkomen zien stijgen kunnen wat meer lenen voor aankoop woning | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

4.4 Woningbouwprogramma

Voor het woningbouwprogramma wordt jaarlijks overleg gevoerd met de Provincie en worden afspraken meerjarig vastgelegd. In de laatste woningbouwafspraken (d.d. 5 juli 2022) die gaan over de periode 2020 – 2030 wordt planologische ruimte geboden voor het realiseren van 5.828 woningen. De Provincie Friesland prognosticeert⁵ voor de gemeente 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 2022-2035⁶



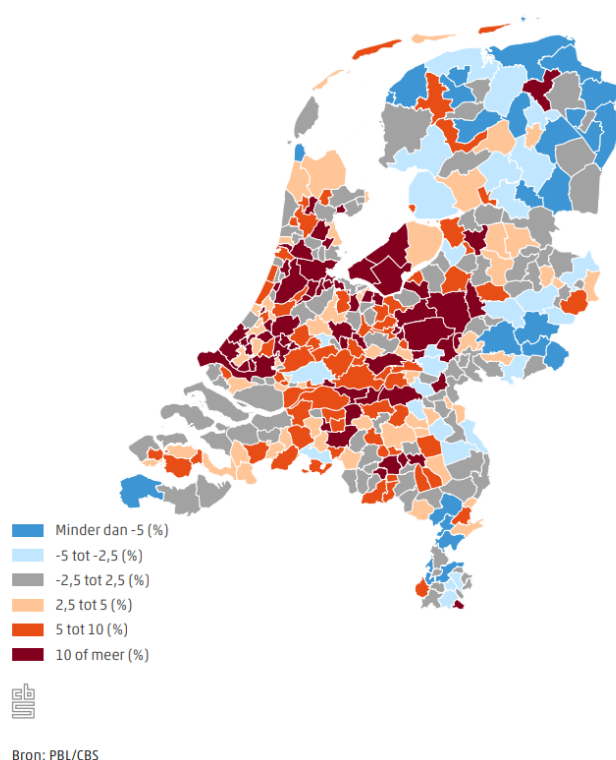
Het aantal huishoudens lag in 2022 op 64.472 in de gemeente Leeuwarden. De prognose is dat de huishoudens in Leeuwarden zullen stijgen (tussen de 5 en 10%). Het aantal huishoudens lag in 2024 op 66.821⁷. Dit is een stijging van 3,5 % in 2 jaar tijd.

⁵ Eigen onderzoek provincie 2024

⁶ [Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050 - Steden en randgemeenten groeien verder](#)

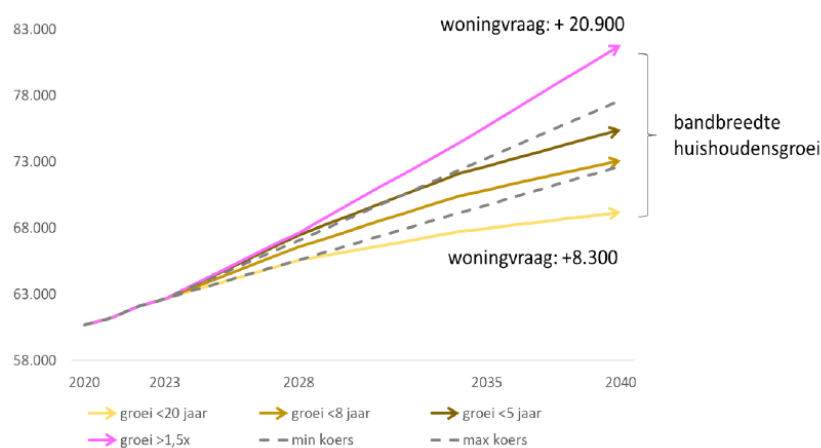
⁷ De cijfers van het aantal huishoudens per 01-01-2025 zijn nog niet bekend

Afbeelding 2: PBL/ CBS:regionale bevolkingsgroei tussen 2022-2035



Het aantal inwoners in Leeuwarden was in 2022 125.000. De prognose is dat deze nog zal stijgen tussen de 5 en 10% tot 2035. Het aantal inwoners van de gemeente Leeuwarden ligt begin 2025 rond de 130.000. Dit betekent dat er in 3 jaar tijd de aantallen met 4% gestegen zijn ten opzichte van 2022.

In 2024 is door het Rijk en de Provincie een verzoek gedaan om gezien de oplopende woningtekorten extra woningen te realiseren. We zien dat de gemeente harder groeit dan geprognostiseerd en het woningtekort oploopt. Omdat de prognoses voor Leeuwarden uiteenlopen is voor de langere termijn, tot 2040, gekozen om te gaan werken met een bandbreedte. In onderstaande grafiek zijn de verschillende groeiscenario's uiteen gezet en de mediaan aangehouden om de bandbreedte te bepalen.



Voor de periode tot 2040 voorzien we dan een woningbouwbehoefte die ligt tussen de 10.000 en 15.000 woningen (mediaan). Dit geeft aanleiding om samen met marktpartijen, gemeente en het Rijk te kijken waar en hoe we kunnen versnellen.

Binnenstedelijk is er in het bijzonder ruimte voor één en tweepersoonshuishoudens en studenten. Inzet is tevens om in Leeuwarden sociaal en betaalbaar bij te bouwen en zetten we in op de landelijke norm van 30-40-30 (30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije markt) voor nieuwe (omgevings) plannen. Ook wordt nabij voorzieningen ingezet op woningen voor ouderen. Buitenstedelijk werd vooral voorzien 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. Hier zien we ook een verschuiving plaatsvinden en wordt meer ingezet op het segment sociaal en betaalbaar.

4.4.1 Conclusie

De laatst bekende cijfers en de prognoses van de Provincie, PBL en CBS laten zien dat er sprake is van aanhoudende bevolkings- en huishoudensgroei. We gaan uit van een woningbehoefte tot 2040 die varieert van 10.000 tot 15.000 woningen. Met de Provincie en het Rijk zijn afspraken gemaakt om te kijken op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan deze toenemende woningbehoefte.

4.5 Planning woningbouw

Zoals ook in Leeuwarden in 2024 te merken was, zijn het aantal transactie op de nieuwbouwmarkt in 2024 hoog geweest. De aantallen in 2024 zijn hoger dan in 2022 en 2023 samen.

Maatregelen vanuit het Rijk zoals start bouwimpuls (SBI) hebben er voor gezorgd dat projecten in 2024 doorgang hebben gevonden.

Andere positieve ontwikkelingen zijn de vraag naar woningbouw 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 en 2024 in Unia en Barrahûs III (Organisch Wonen). In Unia en in Barrahûs fase I zijn alle kavels verkocht (een groot deel van deze kavels is ook geleverd). Ook voor de tweede fase van Barrahûs organisch worden de laatste kavels ingevuld.

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. Volgens de huidige planning gaan we dit halen.

De Raad van State heeft op 18 december 2024 een uitspraak gedaan waarmee intern salderen tav stikstof vergunningsplichtig wordt. 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.

Op 22 januari 2025 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de rechtszaak die door Greenpeace Nederland is aangespannen tegen de Staat. Het kabinet heeft besloten een ministeriële commissie op te richten. In die samenstelling wordt de uitspraak snel en grondig bestudeerd om te bepalen wat de uitspraak vraagt. Op dit moment is niet bekend wat deze uitspraak concreet betekent voor de plannen in Leeuwarden.

Daarnaast zijn er ook nog landelijke problemen met het stroomnet en netcongestie, zo ook in onze gemeente. 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.

Dit betekent wel een vertraging ten opzichte van de uitgangspunten in de Position Paper van vorig jaar (uitgangspunt 2027).

Ook voor woningbouw verwachten wij op dit moment vertraging door problemen met het stroomnet. Vooral voor gebieden waar nog geen net aanwezig is de wachttijd momenteel 2,5 jaar (bv Steenslan 2, grote delen Middelsee). Dit betekent dat we ontwikkelaars aansporen om zo vroeg mogelijk (maximaal 3 jaar van tevoren) een vooraanmelding te doen bij Liander zodat de termijn gaat lopen. Doordat de aansluittermijn het afgelopen jaar is opgelopen van 1,5 naar 2,5 jaar, zijn er een aantal ontwikkelaars die later met de bouw konden beginnen dan dat ze hadden verwacht/gehoopt. Dit betekent ook dat onze grondverkoop vertraagt.

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

5. Niet-woningbouw

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

5.1 Kantorenmarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2024)

Ontwikkelaars starten minder snel nieuwe bouwprojecten door onzekerheid over de effecten van hybride werken. Duurzaamheid en energie-efficiëntie in de bouw vragen vaak om extra investeringen en planning.

Projectontwikkelaars krijgen de financiering van kantoren moeilijker rond omdat banken een bepaald percentage verhuur vooraf eisen. Ook zorgen stroomtekorten voor problemen bij nieuwbouwkantoren, net zoals bij bedrijfsruimtes en woningen. Bovendien wordt het rioleringssysteem in Nederland steeds zwaarder belast, waardoor het aansluiten op het riool niet meer vanzelfsprekend is.

Regionale ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2024)

Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat is verhuurd of verkocht is, wordt kantooropname genoemd. De kantooropname in 2024 in Friesland was 15.700 m². Dit is iets lager dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. Bijna driekwart van het aantal m² kantooropnames vond plaats in Leeuwarden. In Heerenveen waren vooral kleine opnames, met in totaal aan 2.400 m² kantoorruimte. In de rest van de provincie werden zeer weinig kantoorruimten opgenomen.

Conclusie kantorenmarkt

De toekomstige behoefte aan nieuwbouw is afhankelijk van het aantal meters dat de komende jaren getransformeerd wordt (vervangingsvraag). Stroomtekorten kunnen een groot effect hebben op de afname in 2025. Voor de gehanteerde opbrengstenstijging sluiten we aan bij de Outlook Metafoor

5.2 Bedrijfsruimtemarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2024)

De gevolgen van het overbelaste energienetwerk voor de markt van bedrijfsruimtes worden steeds nijpender. Onderzoek door NVM Business en datadochter Brainbay toont aan dat op meer dan de helft (53 procent) van de bedrijventerreinen in Nederland geen capaciteit beschikbaar is voor extra elektriciteitsverbruik. Voor ruim drie van de tien locaties geldt dat er voorlopig helemaal geen stroom beschikbaar is. Slechts 5 procent van de bedrijventerreinen heeft genoeg elektriciteit. Met name het midden- en kleinbedrijf (mkb) wordt onevenredig zwaar getroffen, en ook distributiecentra bereiken de limieten van het energienet. Naast de uitdagingen met het energienet is er een groot tekort aan beschikbare grond, wat het vinden van geschikte en duurzame locaties voor bedrijfsruimtes en bedrijventerreinen bemoeilijkt. Bedrijventerreinen zijn essentieel voor de economie, bieden werk aan 30 procent van de beroepsbevolking en dragen 40 procent bij aan het Nederlandse bbp. Door het gebrek aan energie en ruimte is het voor bedrijven zeer moeilijk om te groeien of te innoveren, waardoor het mkb, als groeimotor van de economie, stagneert.

Regionale ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2024)
Friesland heeft een stabiele jaarlijkse vraag naar bedrijfsruimten. Grote opnames komen sporadisch voor. Het aanbod in Friesland (2% van de totale voorraad) is sinds vorig jaar licht gestegen met 9.500 m². Dit verhult echter dat het aanbod in de meeste oppervlakteklassen fors is toegenomen. Zo verdubbelde het aanbod in de categorie tussen 1.000 m² en 2.000 m². Ook het aanbod van kleine ruimten tussen 100 m² en 300 m² nam flink toe (+42%). Het ruimere aanbod zorgt voor meer mogelijkheden voor bedrijven die ruimte zoeken.

Prijsontwikkeling (Benchmark Stec gemeentelijk grondprijsbeleid 2024/2025)
Ook op de markt voor bedrijventerreinen zijn prijsstijgingen zichtbaar. In 2024 verhoogde 50% van de gemeenten de grondprijzen, gemiddeld met +3,3%. Gemeenten in Noord-Nederland voerden de sterkste stijging door, met +5,3%. Deze trend zet zich door in 2025, met een prijsverhoging van gemiddeld +2,6%.

De belangrijkste factor achter deze prijsontwikkeling is de krapte op de markt. De vraag naar bedrijfskavels blijft hoog, met name voor logistieke bedrijven en regionale bedrijvigheid. Tegelijkertijd blijven uitbreidingen van het areaal beperkt door knelpunten, zoals een overbelast energienet en regelgeving en keuzes rondom het faciliteren van de behoefte.

Gemeente Leeuwarden

Er zijn provinciale afspraken gemaakt over de verdeling en uitbreiding van bedrijventerreinen. Hieraan voorafgaand hebben een tweetal onderzoeken plaatsgevonden door Bureau Louter. Dit onderzoeksbureau heeft vraag en aanbod met een prognose naar bedrijventerreinen tot en met 2035 voor provincie Fryslân in beeld gebracht. Op basis van verschillende scenario's is de verwachting dat er jaarlijks tussen de 3,5 hectare en 4,2 hectare vraag is naar bedrijventerreinen.

Op basis van deze prognoses is gekozen om Zwette VI met een omvang van 22 ha te ontwikkelen.

In het meest recente onderzoek 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.

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

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

De verkopen in m² in de afgelopen 8 jaren worden weergegeven in onderstaande tabel:

Bedrijventerrein		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zwette IV	Opp.vl. (m2)	13.935	3.405	5.643	2.820			415	
	Gem.prijs (€/m2)	€ 61,50	€ 65,00	€ 70,00	€ 75,00			€ 87,50	
Zwette V	Opp.vl. (m2)	26.273		10.000	27.038	10.522	1.940	10.000	
	Gem.prijs (€/m2)	€ 45,98		€ 75,00	€ 77,43	€ 71,44	€ 11,56	€ 72,00	
Frisia	Opp.vl. (m2)	5.534	5.098	4.201	5.316	20.191	16.590	5.631	4.221
	Gem.prijs (€/m2)	€ 55,00	€ 56,38	€ 60,00	€ 59,14	€ 54,95	€ 66,88	€ 57,75	€ 63,61
Overig	Opp.vl. (m2)				21.175		9.119		
	Gem.prijs (€/m2)				€ 54,78		€ 34,54		
Totaal	Opp.vl. (m2)	45.742	8.503	19.844	56.349	30.713	27.649	16.046	4.221
gemiddeld		45.742	27.123	24.696	32.610	32.230	31.467	29.264	26.133

De gemiddelde verkopen in de afgelopen 8 jaar komen daarmee op 2,6 ha per jaar.

In bijlage 6 (Stand van zaken leads bedrijventerreinen) is een overzicht te vinden van de reserveringen en opties per eind januari 2025).

Conclusie bedrijfsruimtemarkt

In 2024 is minder verkocht dan andere jaren. De verklaringen hiervoor zijn, de problemen met de aansluiting van grootverbruikers op het elektriciteitsnetwerk (netwerkgroesie) en de Didamproblematiek (o.a. selectieleidraad uitgifte bedrijfskavels). Ondanks deze problemen verwachten we door schaarste qua aanbod wel grondwaarde stijgingen van 3 % in 2024. Dit percentage sluit aan bij de Benchmark Stec gemeentelijk grondprijsbeleid 2024/2025⁸.

5.3 Retailmarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken retail 2024)

Het stijgend aantal faillissementen in 2024 komt niet onverwacht. In 2023 werden 252 faillissementen in de detailhandel (exclusief online winkels) geregistreerd. Voor 2024 ligt het aantal na tien maanden al op 238 en dit zal waarschijnlijk hoger uitvallen. De e-commerce sector groeit naar verwachting met 8 procent dit jaar, wat aangeeft dat de verschuiving naar online winkelen blijft doorgaan. Winkelen als activiteit blijft populair, maar consumenten waarderen ook het gemak en het uitgebreide assortiment die e-commerce biedt boven de fysieke winkel.

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

⁸ [Gemeenten verhogen wederom grondprijzen voor 2025 - Stec Groep](#)

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

Retail gemeente Leeuwarden

Investeren en (door)ontwikkelen van onze (winkel)centra blijft belangrijk. Consumentengedrag verandert en 'online' is hierbij de grootste concurrent. Actueel retailbeleid (Beleidskader Retail 2022) voor gerichte kwantitatieve en kwalitatieve sturing van 'de juiste functie op de juiste plaats' vraagt blijvend om middelen en inzet in de uitvoering. Dit geldt ook voor het aantrekkelijk maken en houden van winkelcentra. Winkelcentra veranderen van 'place to buy' naar 'place to be and buy'. En ook de functiemix verandert. Een verhoging van de verblijfskwaliteit van winkelcentra, als belangrijke voorzieningzone voor leefbaarheid, is daarom belangrijk. Dit geldt voor de binnenstad van Leeuwarden, de verschillende wijkwinkelcentra en natuurlijk de dorpen. Gerichte inzet heeft er inmiddels voor gezorgd dat er een forse afname van het aantal leegstaande winkel m2 in gemeente Leeuwarden heeft plaatsgevonden.

Conclusie retail

Zowel detailhandel als horeca staan onder druk. Daarnaast zijn er problemen met de aansluiting van grootverbruikers op het elektriciteitsnetwerk. Voor de gehanteerde opbrengstenstijging hanteren we 1% en sluiten we aan bij de bandbreedtes van de Outlook Metafoor.

6. Rekenrente en discontovoet

6.1 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 heeft er voor gekozen om per 01-01-2024 het percentage te hanteren op basis van de vorige notitie rente. Deze is berekend op 1,97% over 2024. Per 01-01-2025 gaan we uit van de omslag rente die bepaald is op 1,5 %.

6.2 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.

Bijlage 1. Prijsaanpassing per 01-01-2025

Op basis van het gemiddelde van de grond water wegen GWW index. Hiervoor zijn twee bronnen beschikbaar namelijk BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen) en CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Aangezien deze cijfers op het moment van het stand komen van deze Position Paper nog niet bekend zijn tot 01-01-2025 zijn de cijfers geprognostiseerd tot het eind van het jaar. En vervolgens is het gemiddelde genomen van beide indexen.

BDB

Indexcijfer januari (120,54) tot oktober 2024 (123,07) .

$$(123,07-120,54)/120,54 = 2,62\% : (9/12) = 3,49\% \text{ BDB}$$

CBS

Indexcijfer januari (145,4) tot oktober 2024 (147,1) .

$$(147,1-145,4)/145,4 = 1,16\% : (9/12) = 1,55\%$$

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 en Wytgaard is bij de jaarrekening 2023 tussentijds winst genomen. tussentijds winstgenomen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2024 zal de winstuitname opnieuw bepaald worden op basis van de werkelijk gerealiseerde cijfers in 2024. 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 2025 wordt een grondexploitatiecomplex (grex) vastgesteld. De grex behelst 10 prognosejaren, dus 2025 t/m 2034. 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 terugverdientermijn 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;
- In de huidige grondexploitatie van Zuidlanden/Middelsee is rekening gehouden met circa 5.700 woningen. Inmiddels is duidelijk geworden dat de Provincie toestemming geeft voor 6.500 woningen. Dit betekent dat er extra opbrengsten mogelijk zijn. Hoeveel extra is afhankelijk van de verdere uitwerking van Middelsee Werpsterhoeke.

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 Barrahûs organisch zijn er drie anterieure overeenkomsten gesloten waarbij er sprake is van faciliterend grondbeleid.

In het plangebied Nieuw Oud Oost is eveneens een anterieure overeenkomst gesloten.

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 geldt dat alle kavels verkocht zijn.

In de onderstaande tabel is de planning op basis van de huidige inzichten (januari 2025) voor de komende jaren voor het project Zuidlanden/Middelsee opgenomen:

Planning	Totaal	Gereed	2025	2026	2027	2028	2029 >
Techum	553	533		20			
Jabikswoude (Goutum Sud)	293	293					
Wiarda	392	342		50			
Overijsselselaan	60	60					
Unia	320	64	60	40	36	60	60
De Klamp	361	326	35				
De Hem	395			50	100	100	145
Middelsee/ De Werp (West)	3.350	407	268	358	362	232	1.723
	5.724	2.025	363	518	498	392	1.928

In het kader van planoptimalisatie en verdichting zijn er extra woningen mogelijk. De aantallen in bovenstaande planning vallen ruim binnen de afspraken die met de provincie gemaakt zijn.

Bijlage 4: Ingeplande hoeveelheden niet woningbouw

Op basis van de huidige inzichten (januari 2025) gaan we uit van de volgende concept planning:

Niet-woningbouw Zuidlanden/Middelsee

Totaal	Totaal m2	Gereed	2025	2025	2026	2027	>
Kantoren/ bedrijven (m2/bvo)	109.978	3.001					106.977
Winkels/ bedrijven/ horeca incl GDV/PDV (m2/bvo)	119.362	8.876					110.486
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					79.704
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
	434.337	65.793	-	-	-	-	368.543

Bedrijventerreinen

Locatie	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Zwette IV	2.569 m2	3.943 m2	3.943 m2	3.881 m2	3.847 m2	4.887 m2	7.761 m2
Zwette V	10.300 m2	10.470 m2	21.055 m2	21.831 m2	23.150 m2	19.824 m2	15.146 m2
Frisia	1.892 m2						
Totaal:	14.761 m2	14.413 m2	24.998 m2	25.712 m2	26.997 m2	24.711 m2	22.907 m2

Bijlage 5: Stand van zaken leads bedrijventerreinen

Stand van zaken verkopen/opties kavels bedrijventerreinen per januari 2025

Bedrijventerrein De Zwette V					
kavel	m2	kavelprijs, excl BTW (per 1 maart 2024) afgerond	prijs per m2 (afgerond) (per 1 maart 2024)	Status	bedrijf/naam
P29	8.907	€ 504.200,00	€ 56,50		
1	9.000	€ 615.100,00	€ 68,50	betaalde optie tot 31 december 2026 (prijs € 42,50)	ME-AT (Vion)
1a	1.000	€ 67.700,00	€ 67,50	betaalde optie tot 31 december 2026, verplichte afname (prijs € 40,-)	ME-AT (Vion)
2	11.055	€ 755.600,00	€ 68,50	voorlopige gunning tot 20-12-2024	De Boer's Expeditiebedrijf
3	10.302	€ 756.700,00	€ 73,50	koopvk geaccepteerd, ligt bij de notaris	Trigon Food
3a	7.660	€ 363.400,00	€ 47,50		
3b	2.076	€ 98.500,00	€ 47,50		
4	3.000	€ 142.300,00	€ 47,50		
6	3.585	€ 245.000,00	€ 68,50		
8	2.570	€ 188.800,00	€ 73,50	betaalde optie verlengd t/m 31 december 2025	Ennatuurlijk (€ 73,50)
8	7.900	€ 580.200,00	€ 73,50	betaalde optie verlengd t/m 31 december 2025	GCL(€ 73,50)
10	11.310	€ 830.700,00	€ 73,50	Moet nog hersteld worden van tijdelijk parkeren	
11	14.170	€ 672.200,00	€ 47,50		
12	9.886	€ 776.500,00	€ 78,50		
12a	11.000	€ 864.000,00	€ 78,50		
13	11.944	€ 1.060.000,00	€ 88,50		
18a	3.709	€ 272.400,00	€ 73,50		
18b	3.707	€ 272.300,00	€ 73,50	betaalde optie tot 1 oktober 2024, wacht op aanvullen vooroverleg	Amicon
Bedrijventerrein De Zwette IV					
kavel	m2	kavelprijs, excl BTW per 1 januari 2024 afgerond	prijs per m2 (afgerond) (per 1 maart 2024)	Status	bedrijf/naam
37	3.847	€ 302.200,00	€ 78,50	parkeerterrein WTC - Cambuur	
37a	2.569	€ 201.800,00	€ 78,50		
39b	4.257	€ 317.000,00	€ 74,50	parkeerterrein WTC - Cambuur	
39c	5.588	€ 416.100,00	€ 74,50	parkeerterrein WTC - Cambuur	
40	7.885	€ 607.300,00	€ 77,00	gereserveerd ontsluiting Zwette en Energiecampus	blokken
41	4.346	€ 390.100,00	€ 90,00	voorlopige gunning tot 20-12-2024	FGD Lease Holding
42	4.887	€ 438.700,00	€ 90,00	voorlopige gunning tot 20-12-2024	Santing Carcleaning
44	3.881	€ 348.400,00	€ 90,00		
Bedrijventerrein Fisia Grou					
kavel	m2	kavelprijs, excl BTW per 1 januari 2024 afgerond	prijs per m2 (afgerond) (per 1 maart 2024)	Status	bedrijf/naam
12a	2.235	€ 143.600,00	€ 64,50	akte 25-10-2024	Peerbolte Lifesaving
27	1.986	€ 127.600,00	€ 64,50	akte 27-12-2024	Slof Alubouw

Bijlage 6: Bronnen

1. Prognose bevolking en huishoudens (PBL/CBS)
2. Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
3. BBV Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023
4. NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2024
5. NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2024
6. NVM publicatie Stand van Zaken Retailmarkt 2024
7. Bouwkostenkompas
8. Stec Groep, verdieping vervangingsvraag kantoren 2022
9. Stec Groep, Benchmark gemeentelijk grondprijsbeleid 2024-2025
10. Bureau Louter Bedrijventerreinen in Fryslan - Eindrapport 3 mei 2021
11. ING research 2024
12. Outlook Metafoor 2025
13. grond water wegen GWW index van BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen)
14. CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek)
15. Verwachte loonstijging CPB
16. Marktoverzicht Noord Friesland NVM, Q4 2024
17. Transactieprijs per m2 Nieuwbouw (bron NVM)
18. NIBUD leennormen

Bijlage 7: Parameters 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