

Parameteradvies 2025

Voor: Gemeente Heerenveen

Van: Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp: Parameteradvies 2025

Datum: dinsdag 14 januari 2025

Inleiding

Gemeente Heerenveen heeft Metafoor gevraagd om een parameteradvies uit te brengen ten behoeve van de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2025. In deze notitie worden landelijke (macro-)economische en demografische trends beschreven. Daarnaast zal er een verdieping plaatsvinden in de ontwikkelingen in gebiedsontwikkeling op landelijk, regionaal niveau en specifiek voor de gemeente Heerenveen. Bij het schrijven van dit advies zijn onder andere de Metafoor Outlook Grondexploitaties 2025 (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2024a), het Kwartaalbericht Grondexploitaties Q3 2023 (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2024b) en overige bronnen geraadpleegd. Hierin wordt voor de paramaters doorgaans een onderscheid gemaakt verschillende locaties, doordat met name de parameters voor grondopbrengsten zeer locatie-specifiek zijn. We onderscheiden doorgaans de toplocaties, midden locaties en basislocaties voor verschillende soorten functies. In deze notitie worden de ontwikkelingen per functie vertaald naar prognoses, afhankelijk van de classificering waarin gemeente Heerenveen wordt ingeschat. Op basis van deze prognoses komt Metafoor tot een parameteradvies voor de kosten- en opbrengstenstijging van verschillende posten binnen de grondexploitaties.

Dit parameteradvies is opgesteld in het vierde kwartaal van 2024. In dit parameteradvies wordt een prognose van de parameterontwikkeling voor de komende jaren gemaakt. De parameters hebben als vertrekpunt 1 januari 2025. De verwachtingen voor dit jaar zijn gebaseerd op de thans beschikbare informatie en de verwachtingen welke worden uitgesproken door onder andere monetaire autoriteiten en financiële markten.

Algemene trends

Macro-economische trends

Macro-economische trends oefenen aanzienlijke invloed uit op de markt van vastgoed- en gebiedsontwikkeling, met potentieel zowel remmende als stimulerende effecten. Aspecten zoals vraag en aanbod, financieringsmogelijkheden, woningprijzen en bouwkosten kunnen allen onderhevig zijn aan deze trends. Tijdens het opstellen van het parameteradvies is er spraken van geopolitieke spanningen in het midden oosten en aanhoudende oorlog in Oekraïne. Tegen de achtergrond van twee grote schokken in de afgelopen vier jaar, de pandemie en de Russische invasie in Oekraïne, gevolgd

door historisch hoge inflatie, wist de Nederlandse economie zich aanvankelijk opmerkelijk snel te herstellen (De Nederlandsche Bank, 2024). Mede hierdoor vertoonde de Nederlandse economie tekenen van afnemend pessimisme: steeds minder mensen verwachtten een verslechtering van de economie. Nederlanders konden vaker goed rondkomen, wat weer vergelijkbaar was met het niveau van vóór de energiecrisis en de daaruit voortvloeiende stijgende energieprijzen en inflatie. (Ipsos I&O, 2024). Richting het eind van 2024 kantelde dit beeld echter en nam het consumentenvertrouwen beperkt af (CBS, 2025).

De hoge inflaties cijfers zoals die in 2022 voorkwamen zijn afgekoeld en de overige kostenstijgingen bewegen zich ook langzaam richting het langjarig streefgemiddelde van 2%.

De gemiddelde huizenprijzen liggen inmiddels weer boven het vorige piekniveau van juli 2022, waarmee de daling in 2022 en 2023 evenals het vertrouwen in de woningmarkt sneller dan verwacht is hersteld. Volgens de prognoses zullen de huizenprijzen blijven stijgen, mede door de toegenomen leencapaciteit van starters op de woningmarkt (De Nederlandsche Bank, 2024).

De Nederlandse economie

Het Nederlands bruto binnenlands product (bbp) groeit naar verwachting in 2025 met 1,3% en er is tevens een groei in 2026 voorzien van het bbp voorspeld. Deze groei is voornamelijk te danken aan de bestedingen van de overheid en de bestedingen van huishoudens. Dit laatste is toegenomen door meer werkgelegenheid, toegenomen consumentenvertrouwen, reële loongroei en stijgende huizenprijzen, die de consumptie stimuleren (De Nederlandsche Bank, 2024; Centraal Planbureau, 2024a).

In 2024 steeg de werkloosheid in Nederland marginaal naar 3,8% wat lager uitvalt dan verwacht. Een mogelijke oorzaak hiervoor is de spanning op de arbeidsmarkt slechts in beperkte mate afneemt. De verwachting is dat de werkloosheid in 2025 licht zal blijven oplopen omdat er geen sprake meer lijkt te zijn van het vasthouden van arbeidskrachten (labour hoarding), zoals we tijdens en na de pandemie zagen. Bedrijven passen hun personeelsbestand aan wanneer nodig (De Nederlandsche Bank, 2024; Centraal Planbureau, 2024a).

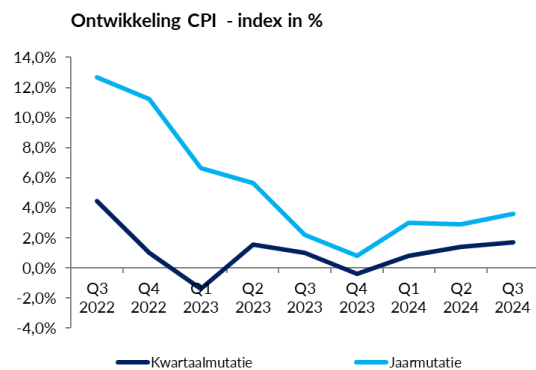
De koopkracht nam dit jaar toe door hogere lonen en belastingverlagingen. De vooruitzichten voor de koopkracht in 2025 zijn eveneens gunstig vanwege de lastenverlichting uit het regeerakkoord. Hierdoor is het eerdere verlies aan koopkracht, door inflatie, hersteld (Centraal Planbureau, 2024a).

De inflatie daalt langzaam, deels door de aanhoudende loonstijgingen. Hoewel de prijzen van goederen stabiliseren, blijven arbeidsintensieve diensten duurder worden door de hogere lonen. Ook de huren

Ontwikkeling	Basisraming		
	2023*	2024	2025
BBP (De Nederlandsche Bank, 2024)	0,2%	0,5%	1,3%
Werkloosheid % beroepsbevolking (De Nederlandsche Bank, 2024)	3,6%	3,8%	4,0%
Koopkracht (Centraal Planbureau, 2024).	-0,6%	2,5%	0,7%
Inflatie CPI (Centraal Planbureau, 2024).	3,8%	3,6%	3,2%

* De percentages in de tabel voor 2023 wijken af van de cijfers gepresenteerd in het vorige parameteradvies (2024). Dit komt doordat de rapporten waarop deze cijfers zijn gebaseerd, gedurende 2023 zijn opgesteld. Hierdoor zijn de cijfers voorlopig en worden ze pas definitief vastgesteld na de jaarafsluiting van 2023.

Tabel 1: Ontwikkeling van het BBP, Werkloosheid, koopkracht en CPI 2023, 2024 en 2025



Figuur 1: Ontwikkeling CPI index per kwartaal in % (CBS, 2024a)



dragen sterk bij aan de inflatie, omdat huurverhogingen gekoppeld zijn aan de loongroei. Daarnaast hebben hoge voedselprijzen en de verhoging van de tabaksaccijns dit jaar een opwaarts effect. In 2025 zal de inflatiedruk vanuit lonen en voedselprijzen afnemen. Hierdoor wordt verwacht dat de inflatie op een lager niveau uitkomt (Centraal Planbureau, 2024a).

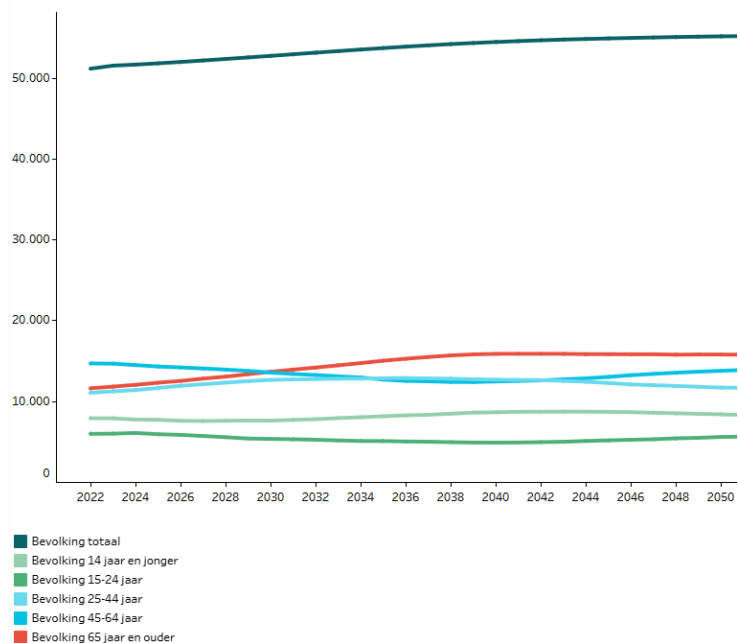
Demografie Nederland

In de drie kwartalen van 2024 is de Nederlandse bevolking gegroeid met 85,3 duizend personen en telt nu 18,03 miljoen inwoners. In dezelfde periode in 2023 was de absolute bevolkingsgroei echter hoger, met een toename van 24 duizend personen. De afname van de groei wordt voornamelijk toegeschreven aan een daling in het aantal immigranten. Ook is het aantal emigranten en sterfgevallen licht toegenomen (CBS, 2024c).

De bevolking zal in met 0.7% groeien in 2025 naar ongeveer 18.069.160. In 2030 is dit naar schatting 18.474.560. Voor de woningmarkt is niet zozeer de bevolkingsgroei van belang, maar eerder de verwachte toename van het aantal en de huishoudensamenstelling. De verwachting is dat het aantal huishoudens van 2024 tot en met 2038 met 885.600 toeneemt (van 8,4 miljoen naar bijna 9,3 miljoen), een groei van 10,5% (ABF Research, 2024a). De huishoudensgroei is groter dan de bevolkingsgroei, wat betekent dat de gemiddelde grootte van huishoudens blijft afnemen. Begin 2024 waren er 8,4 miljoen huishoudens in Nederland, waarvan 3,3 miljoen eenpersoonshuishoudens. Gemiddeld wonen er 2,11 mensen in een Nederlands huishouden. In 2021 woonde er nog 2,14 personen in een huishouden. Uit de meest recente onderzoeken wordt geschat dat in 2035 dit aantal zal teruglopen tot 2,07 personen (ABF Research, 2021 & 2024a). Mede hierdoor, zal de vraag naar woningen in 2025 blijven toenemen.

Demografie Heerenveen

De bevolkingsomvang in de woningmarktregio Heerenveen (Steenwijkerland, Westerveld, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Achtkarspelen, Heerenveen, De Fryske Marren en Weststellingwerf) zal tot en met 2030 met licht met 0,2% toenemen ten opzichte van 2024 (ABF Research, 2024b). Binnen de gemeente Heerenveen wordt er een sterkere bevolkingsgroei verwacht van 2%, zie figuur 2. Ook in de regio Heerenveen groeit het aantal huishoudens sneller dan de bevolkingsomvang. Dit komt doordat het gemiddeld aantal personen per huishouden daalt. Het aantal gezinnen met kinderen is gedaald en het aantal eenpersoonshuishoudens is toegenomen. De toename van het aantal huishoudens heeft vooral consequenties voor het benodigde aantal woningen (Planbureau Fryslân, 2024).



Figuur 2: Prognose bevolking Heerenveen, 2022 – 2051 (Planbureau Fryslân, 2024).

Trends en ontwikkelingen in vastgoed- en gebiedsontwikkeling

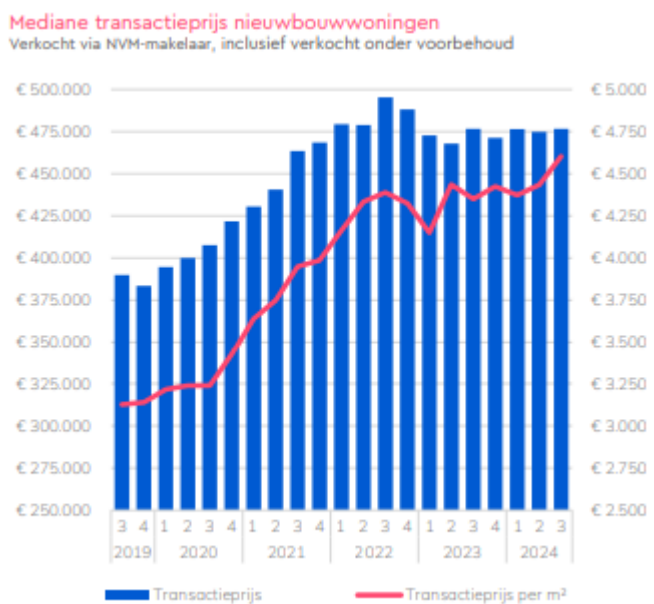
Woningmarkt

Nederland

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is structureel. De afgelopen jaren zijn gekenmerkt door forse prijsstijgingen en hoge percentages overbiedingen op woningen. De aanhoudende loonstijgingen en de dalende hypotheekrente stuwden de prijzen omhoog. In het derde kwartaal van dit jaar is de cao-loonstijging 6,8% toegenomen ten opzichte van vorig jaar (CBS, 2024a). Sinds 1982 zijn de lonen niet meer zo hard gestegen als nu. Door de gestegen lonen kan een huishouden met twee modale inkomens in 2024 bij een rente van 4% ongeveer 14.000 euro meer lenen dan in 2022 bij een rente van 1,5%. Daarbij kunnen kopers meer lenen, doordat de leennormen voor het sluiten van een hypotheek zijn verruimd. De toenemende vraag staat nog steeds tegenover een zeer beperkt aanbod. Sterker nog, door de gestegen rente heeft de nieuwbouw een flinke klap gekregen, waardoor het woningtekort de afgelopen jaren – ondanks beleidsambities – alleen maar verder is toegenomen. Daarnaast daalt het aantal te koop staande woningen al meer dan een jaar (ABN AMRO, 2024a; Rabobank 2024). Dit zorgde in de afgelopen periode voor de grootste stijging van de huizenprijzen in twee jaar, in augustus lagen de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 11,2% hoger dan in dezelfde maand een jaar geleden (Financieel Dagblad, 2024a).

In het derde kwartaal van 2024 zijn de transacties op de koopwoningmarkt stabiel gebleven, met een lichte stijging van de prijzen ten opzichte van het vorige kwartaal. De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning is in het derde kwartaal 473.000 euro. Hiermee ligt de gemiddelde verkoopprijs vele malen hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2023 met een stijging van 12,3%. Dit verschilt ten opzichte van de nieuwbouwwoningen. Hierbij liggen het aantal transacties significant hoger ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 met 27%. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het derde kwartaal 477.000 euro. Hiermee ligt de gemiddelde transactieprijs op een iets lager niveau (0,2%) dan vorig jaar (NVM, 2024b; NVM, 2024e).

Een verklaring voor deze daling kan gevonden worden in het gegeven dat in de Nederlandse nieuwbouwmarkt de woningen steeds kleiner worden, mede door politieke focus op betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen. Het aantal betaalbare woningen onder de 390.000 euro, dat voornamelijk bestaat uit appartementen van minder dan 75 m² of woningen onder de 115 m², is in anderhalf jaar gestegen. Het aanbod van appartementen is dan ook het afgelopen jaar toegenomen met 60%. Mede hierdoor zijn nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner geworden. In vijf jaar tijd is het gemiddelde woonoppervlak van nieuwbouw gedaald van 132 m² naar 107 m², vooral bij appartementen en tussenwoningen is het woonoppervlakte kleiner geworden. Indien er gekeken wordt naar de transactieprijs per m² is er wel een stijging te zien zoals weergegeven in figuur 3. De transactieprijs per m² is het afgelopen jaar gestegen met 3,7% (NVM, 2024b; NVM, 2024e).



Figuur 3: Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen (NVM, 2024e).

Het aanbod van bestaande woningen in het derde kwartaal met 2% gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal en zelfs 10% minder dan in het derde kwartaal van 2023. Dit geldt ook voor het aanbod van nieuwbouwwoningen, dat ten opzichte van het vorige kwartaal met 1% is gedaald en ten opzichte van vorig jaar met 15% is afgenomen, waardoor de krapte op de koopwoningmarkt verder toeneemt. Dit is dan ook terug te zien in de krapte-indicator van het NVM dat van 2,6 vorig jaar naar 2,1 daalde. Een krapere markt heeft als gevolg dat overbieden steeds gebruikelijker wordt. (NVM, 2024a; NVM,2024b).

Een mismatch tussen aanbod en vraag wordt steeds duidelijker: relatief weinig grondgebonden woningen komen op de markt ten opzichte van relatief veel appartementen (NVM, 2024a). Dit weerspiegelt niet de algemene behoefte van woningzoekenden. Het beschikbare woningaanbod frustreert de doorstromer, maar spreekt de starter aan, met als resultaat een opvallende stijging in het aantal transacties onder jongeren (Kadaster, 2024a). Het aanbod van appartementen ligt op het hoogste niveau sinds het begin van de metingen in 1995. Dit suggereert een verband met investeerders die verhuurappartementen verkopen door het hogere fictief rendement in box-3, de Wet betaalbare huur en het verbod op tijdelijke huurcontracten (NVM, 2024b). Ook wordt de hoge rente als reden genoemd die vastgoedbeleggers doet besluiten tot uitponden (Financieel Dagblad, 2024b).

Wat betreft de nieuwbouwmarkt is de verwachting dat het aanbod zal gaan toenemen met de op gang komende nieuwbouwproductie, hoewel dit kalenderjaar het aanbod van beschikbare woningen nog voortdurend lager is dan in 2023. Dit suggereert dat de nieuwbouwproductie de marktbehoefte niet kan bijhouden, met prijsdruk als gevolg. Hoewel de nieuwbouwmarkt gespannen is, laat deze in 2024 duidelijk herstel zien (NVM, 2024b). Consumenten en marktpartijen uiten vertrouwen na een onzeker 2023: er worden meer nieuwbouwwoningen verkocht en minder projecten afgeblazen. De prijzen van nieuwbouwwoningen blijven echter stabiel door de politieke nadruk op realisatie van betaalbare nieuwbouw en de recente daling in verkoop van duurdere nieuwbouwprojecten. Bovendien is de grote toename van het nieuwbouwaanbod opvallend, aangezien deze niet verklaard kan worden door slechts te kijken naar het aantal recentelijk verstrekte bouwvergunningen (NVM, 2024c). Dit impliceert dat uitgestelde projecten alsnog zijn gestart door hersteld vertrouwen.

Regio Heerenveen

De mediane verkoopprijs per verkochte woning in Zuidoost-Frieland (Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallerland, Weststellingwerf) is in het afgelopen jaar gestegen naar 414.000 euro, wat een aanzienlijke toename van 11,5% betekent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Landelijk gezien is de vierkante meterprijs ook gestegen, met een gemiddelde stijging van 12,3% op jaarbasis (NVM, 2024d). Deze prijsstijgingen reflecteren de voortdurende krapte op de woningmarkt en het zogehete ‘spillover-effect’: de indirecte impact van een veranderingen in een bepaald regio op omliggende regio's. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer huizenprijzen in de ene regio hoog zijn, waardoor woningzoekenden uitwijken naar andere regio's waar de prijzen lager liggen. Dit drijft woningprijzen in veel regio's verder op.

Ontwikkeling	Q3 2023 → Q3 2024	
	Nederland	Zuidoost Friesland
Transactieprijs (bestaand en nieuwbouw)	↑ 12,3%	↑ 11,5%
Aantal transacties	↑ 11%	↓ -6,1%
Aanbod	↓ -10%	↑ 0,1%
NVM krapte-indicator	↓ 2,6 → 2,1	↑ 2,2 → 2,4

Tabel 2: Ontwikkelingen op de woningmarkt (NVM, 2024a; NVM, 2024d).

In het derde kwartaal is er een daling geweest in het aantal transacties ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Het aantal verkochte woningen in de regio Zuidoost-Friesland kwam dit kwartaal uit op 391. Dat is een daling van 6,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De



verklaring hiervoor kan gezocht worden in de afgenomen rol van nieuwbouwwoningen in de verkoopdynamiek. Landelijk werden er 11% meer woningen verkocht dan een jaar geleden (NVM, 2024d; Dynamis, 2024).

In de regio Zuidoost-Friesland staan in het derde kwartaal van 2024 309 woningen te koop. Dit is een lichte stijging van 0,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Daarentegen is het aantal te koop staande woningen landelijk met 10% gedaald in de afgelopen 12 maanden. In het derde kwartaal van 2024 lag de krapte-indicator in de regio op 2,4: een lichte stijging ten opzichte van het derde kwartaal een jaar geleden toen de indicator 2,2 stond. Dit betekent dat woningzoekenden keuze hebben uit 2,4 woningen (NVM Makelaars, 2023d). In tabel 2 wordt verder de regionale ontwikkeling van Zuidoost-Friesland afgezet tegen de landelijke woningmarkt.

Prognose

De Nederlandse woningmarkt blijft uitdagend voor zowel kopers als bouwers. De voortdurende prijsstijgingen zijn een reflectie van de structurele krapte en de hoge vraag. Hoewel de nieuwbouwproductie tekenen van herstel vertoont, is het onzeker of dit voldoende zal zijn om de marktbehoefte bij te houden. Door de stijgende lonen en de verruimde leennormen zal de vraag naar woningen hoog blijven. Daarbij heeft de nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren niet kunnen voldoen aan de hoge vraag naar woningen (ABN AMRO, 2024a). Rabobank heeft onlangs haar prognose voor de prijsontwikkeling van de koopwoningen naar boven bijgesteld; van een verwachte prijsstijging van 5,2% naar 10,7% in 2025 (Rabobank, 2024). Om deze reden kan worden verwacht dat de woningprijzen in Nederland in de komende jaren blijven stijgen.

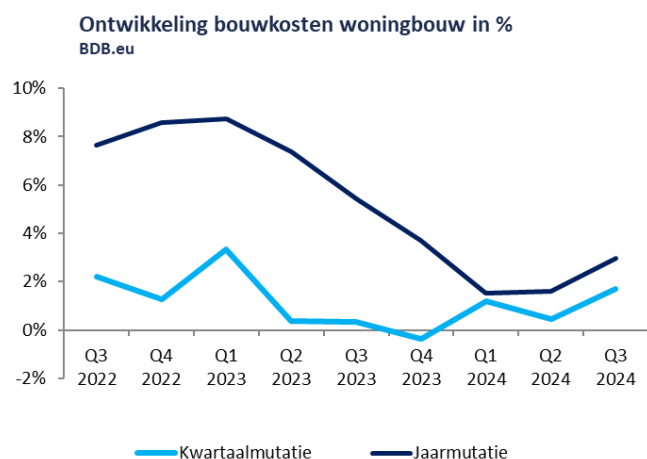
Op de korte termijn (2025) verwacht Metafoor voor vrije sectorwoningen op gemiddelde woningbouwlocaties, zoals Heerenveen, een woningprijsontwikkeling van +7% tot +10%. Op de middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een woningprijsontwikkeling van +4% tot +7%. Op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor dat de woningprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van ECB (+2%).

Voor de grondexploitatie in nabijgelegen dorpen, zoals De Fjilden, Nieuwehorne, De Eide, Tjalleberd, Haskerdijken en Jubbega dat door Metafoor aangemerkt wordt als basis-woningbouwlocaties, voorziet Metafoor een vergelijkbare woningprijsontwikkeling als Heerenveen. Op korte termijn verwacht Metafoor een woningprijsontwikkeling van +7% tot +10%. Op de middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een woningprijsontwikkeling van +4% tot +7%. Op lange termijn (2028 e.v.) verwachten Metafoor dat de woningprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van ECB (+2%).

Woningbouwkosten

Trends en ontwikkelingen

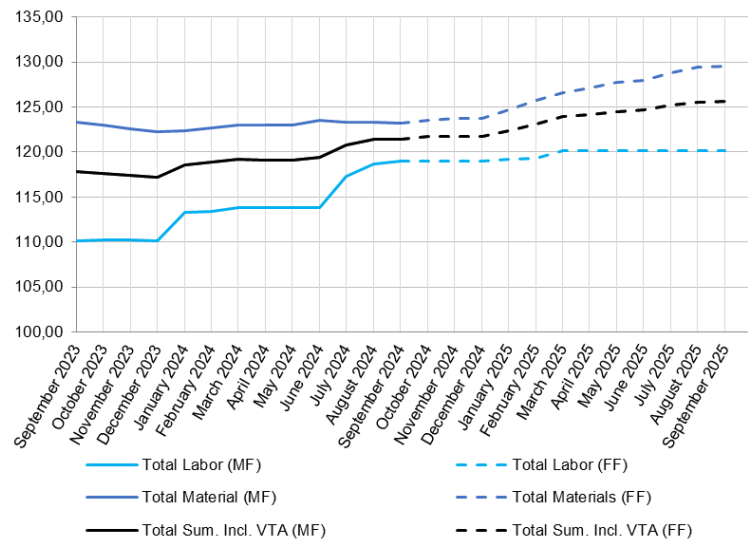
De sterke kostenstijging als gevolg van de coronacrisis en de geopolitieke spanning in onder meer Oekraïne lijkt achter ons te liggen zoals figuur 4 aantoont. De afvlakkende trend van de bouwkostenstijging die in 2023 zichtbaar was, lijkt nu ten einde te zijn gekomen. In het afgelopen kwartaal zijn de woningbouwkosten met 1,69% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024. Wel is deze kostenstijgingen in vergelijking



Figuur 4: Ontwikkeling bouwkosten woningbouw (BDB, 2024a)

met het derde kwartaal van 2023, met 2,98%, significant lager. Toen betrof de stijging op jaarbasis 5,41% (BDB, 2024a).

De prijzen van cement, beton en bakstenen zijn het afgelopen jaar gestegen, terwijl de prijzen van andere materialen stabiel zijn gebleven. Over het geheel genomen zijn de materiaalprijzen gelijk gebleven in vergelijking met het tweede kwartaal (BDB, 2024a). Energieprijzen blijven een factor; deze zijn hoog vergeleken met het pre-energiecrisisniveau, ondanks de recente stabilisatie. Hier bestaat onzekerheid, aangezien huidige geopolitieke spanningen en aantrekkende vraag uit China snel kunnen leiden tot hogere energieprijzen en daarmee plotseling hogere productiekosten van energie-intensieve materialen (BBN, 2024). Grafiek (figuur 5) geeft de ontwikkeling weer van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar de materiaal- en looncomponent.



Figuur 5: Bouwkostenontwikkeling nieuwbouwwoningen september 2023 t/m september 2024 (BDB, 2024a)

De prijsstijgingen dit jaar van de woningbouwkosten zijn hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van personeelskosten in de bouwsector: dit was voor de woningbouw op jaarbasis 8% (BDB, 2024a). Deze stijging lijkt een direct gevolg van een omvattende CAO-loonsverhoging: in januari en juli met 3,5% en daarboven maandelijks € 50 (Bouwend Nederland, 2024). Met aankomende nieuwe CAO-onderhandelingen in 2024 wordt verwacht dat de lonen opnieuw zullen stijgen. Daarnaast blijft er sprake van een krappe arbeidsmarkt (wat vertraging oplevert voor nieuwe bouwprojecten). De werkvoorraden van aannemers zijn gelijk gebleven voor woning- en utiliteitsbouw, maar door stijgende bouwkosten neemt het aantal afgegeven vergunningen af. Dit kan ervoor zorgen dat de werkvoorraad afneemt, wat mogelijk leidt tot scherpere biedingen van aannemers (BBN, 2024).

Prognose

De factoren die de hoge bouwprijzen aandrijven blijven bestaan en zullen naar verwachting in 2024 niet afnemen. Er is krapte op de arbeidsmarkt, en de loonkosten zullen waarschijnlijk stijgen door nieuwe CAO-onderhandelingen. Het achterblijvend aantal bouwvergunningen kunnen aannemers dwingen om scherper in te schrijven om aan het werk te blijven.

Naar verwachting zullen de bouwkosten in het begin van 2024 verder oplopen. Vanwege de aanhoudende onzekerheid gaat Metafoor uit van een relatief grote bandbreedte. Metafoor verwacht voor de gemeente Heerenveen een bouwkostenstijging van +3% tot +6% op korte termijn (2025). Op middellange termijn (2026 – 2027) verwacht Metafoor een bouwkostenstijging van +2% tot +5%. De ontwikkeling van de bouwkosten op middellange termijn is in sterke mate afhankelijk van het opnieuw op gang komen van de bouwproductie. Op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor dat de bouwkostenstijging aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

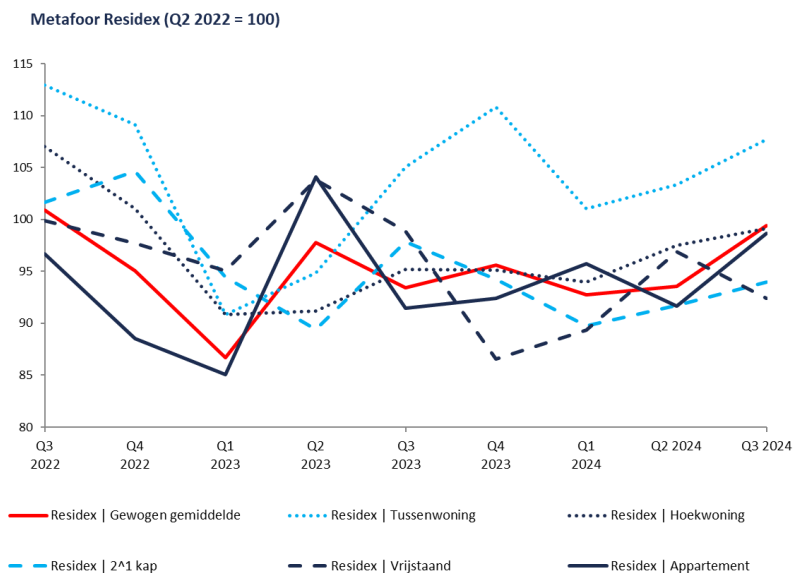
Grondwaarde woningbouw

Trends en ontwikkelingen

De gemiddelde prijs van een bouwkvael in Nederland (nieuwbouw en bestaande bouw) stijgt in het derde kwartaal van 2024 stabiel naar € 762 per m² (Kadaster, 2024b). De ontwikkeling van de transactieprijzen van bouwkvaelen loopt echter iets achter op de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde, die een directe weerspiegeling van de markt is.

Metafoor hanteert voor de residueel berekende grondwaarde een eigen Residex-index, die het gemiddelde

verloop van de theoretische waarde van bouwgrond weergeeft. De Residex-index heeft zich het afgelopen jaar stabiel ontwikkeld, maar toont in het laatste kwartaal een forse stijging ten opzichte van het vorige kwartaal met 6,23%, te zien in figuur 6 (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2024c). Dit komt doordat de ontwikkeling van de grondprijzen van woningbouw nauw samenhangt met de ontwikkeling van de nieuwbouwprijzen en bouwkvaelen. Het afgelopen jaar heeft er geen stijging van de nieuwbouwprijzen op totaal niveau plaatsgevonden, echter wel per vierkant meter. Deze stijging (op jaarbasis 3,7%) was groter dan de bouwkvaelenstijging van afgelopen jaar (2,98%). Dit heeft effect gehad op de residuele grondwaarde dat is gestegen. Op korte termijn verwacht Metafoor dat deze trend doorzet. De stijging van de nieuwbouwprijzen zal de stijging van bouwkvaelen overtreffen gezien de recentelijke opleving van de nieuwbouwmkt. Door de hefboomwerking op de grondwaarde zullen de stijgende woningprijzen een sterkere doorwerking hebben in de ontwikkeling van de grondwaarde dan de stijging van de bouwkvaelen. Hierbij zullen woningen met een lagere grondquote een grotere impact ervaren. Er zullen dus grote verschillen ontstaan tussen woningen uit verschillende segmenten. Daarmee zal de lijn ingezet in het eerste kwartaal van 2024 doorzetten: de residuele grondwaarde zal toenemen. Figuur 7 geeft een indicatie van de grondwaardestijging die kan plaatsvinden naar aanleiding van de stijging van de woningprijzen en bouwkvaelen.



Figuur 6: Metafoor Residex (Q2 2022 = 100) (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2024b).

		Ontwikkeling grondprijs per m ² als gevolg van stijging/daling van VON-prijzen en bouwkosten																				
VON-prijs > Bouwkosten v		-10%	-9%	-8%	-7%	-6%	-5%	-4%	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
-5,0%		-21%	-17%	-14%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	11%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	32%	36%	39%	42%
-4,5%		-22%	-19%	-15%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	10%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	34%	38%	41%
-4,0%		-23%	-20%	-16%	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	33%	37%	40%
-3,5%		-24%	-21%	-18%	-14%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	11%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	32%	35%	39%
-3,0%		-25%	-22%	-19%	-15%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	34%	38%
-2,5%		-26%	-23%	-20%	-17%	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	33%	36%
-2,0%		-27%	-24%	-21%	-18%	-14%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	32%	35%
-1,5%		-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	34%
-1,0%		-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	33%
-0,5%		-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	32%
0,0%		-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	16%	19%	22%	25%	28%	31%
0,5%		-32%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
1,0%		-33%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	13%	17%	20%	23%	26%	29%
1,5%		-34%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	16%	19%	22%	25%	28%
2,0%		-35%	-32%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	14%	18%	21%	24%	27%
2,5%		-36%	-33%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-12%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	13%	17%	20%	23%	26%
3,0%		-38%	-34%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	15%	19%	22%	25%
3,5%		-39%	-35%	-32%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-11%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	14%	18%	21%	24%
4,0%		-40%	-37%	-33%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-12%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	13%	16%	20%	23%
4,5%		-41%	-38%	-34%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-10%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	15%	19%	22%
5,0%		-42%	-39%	-36%	-32%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-11%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	14%	17%	21%

Figuur 7: Residuele grondwaardeontwikkeling bij een grondquote van 32% (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2024c)

Metafoor adviseert om de residuele grondwaardestijgingen geleidelijk door te voeren in de gemeentelijke grondprijzen. Dit om een stabiel grondprijnsbeleid te voeren, die niet met elke schommeling van de markt meebeweegt.

Prognose

Voor woningbouw in de vrije sector hebben ontwikkelaars meer ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de vrij op naam prijs ten opzichte van betaalbare woningbouw of sociale woningbouw. Eventuele prijsstijgingen zullen een doorwerking hebben in de grondprijs. Woningbouw in de sociale huur zal naar verwachting meer gevolgen ondervinden van de gestegen bouwkosten. Voor de vrije sector woningbouw verwacht Metafoor een grondprijsstijging op korte en middellange termijn.

Zoals eerdergenoemd ziet Metafoor Heerenveen als een gemiddelde woningbouwlocatie en de kleine omliggende kernen als basislocatie. Op de korte termijn (2025) verwacht Metafoor voor grondopbrengsten voor de vrije sector woningen in de kern Heerenveen een prijsontwikkeling van +8% tot +11%. Op de middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een grondprijsontwikkeling van +5% tot +8%. Op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van ECB (+2%).

Voor de omliggende dorpen voorzien we een prijsontwikkeling dat past bij een basis markt. Metafoor verwacht voor vrije sector woningen een grondprijsontwikkeling van +8% tot 11%. Op de middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een grondprijsontwikkeling van +5% tot +8%. Op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van ECB (+2%).

Hierbij moet vermeld worden dat de daadwerkelijke procentuele verandering sterk afhangt van het type woningen. Woningbouwcategorieën met een begrensde prijsklasse (sociaal en tot de NHG-grens) hebben weinig ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de vrij op naam prijzen. Metafoor houdt bij het uitbrengen van dit advies rekening met een verhoging van de betaalbaarheidsgrens medio 2025 in de gemeente Heerenveen. Om deze reden verwacht Metafoor een grondprijs ontwikkeling voor

betaalbare koopwoningen tussen +2% tot +5% in 2025. Op de middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een grondprijsontwikkeling van +2% tot +4%. Op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van ECB (+2%).

Grondprijzen in het sociale woningbouwsegment en het middeldure huursegment groeien over het algemeen stabiel. De opbrengstpotentie voor woningen in dit segment is gemaximaliseerd. Daarnaast zijn er voor wat betreft de sociale woningbouw vaak langjarige afspraken met woningcorporaties over de grondprijs (verhogingen). In gemeente Heerenveen zijn er afspraken gemaakt met de woningbouwcoöperaties om de opbrengsten te koppelen aan consumentenprijsindex (CPI). De verwachting voor de grondprijzen in dit segment is dat deze hooguit zullen stijgen met de consumentenprijsindex. Voor sociale woningbouw en middenhuur verwacht Metafoor daarom op korte termijn voor de kern Heerenveen als de dorpen een prijsontwikkeling van +2,5% tot +4,5%. Op de middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een prijsontwikkeling van +1,5% tot +3,5%. Op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van ECB (+2%).

Gemeente Heerenveen heeft Metafoor verzocht maatwerk toe te passen op twee vrije sector woningen in Jubbega (grondexploitatie Schoollocaties Jubbega). De vrije kavels in deze grondexploitatie staan al geruime tijd te koop, zonder concrete belangstelling. Metafoor acht een prijsstijging op deze locatie in de komende jaren onrealistisch. Daarom wordt geadviseerd om op korte en middellange termijn veiligheidshalve geen grondprijsontwikkeling door te voeren voor deze vrije kavels. Voor de lange termijn (vanaf 2028) verwacht Metafoor dat de grondprijsontwikkeling zal aansluiten bij het langjarig gemiddelde van de streefinflatie van de ECB (+2%).

Commerciële vastgoedmarkt

Kantorenmarkt

Trends en ontwikkelingen

Het totale aantal kantoorgebouwen neemt al jaren af en bedraagt momenteel 94.000, ten opzichte van ruim 97.500 in 2015. Tevens zakte de opname van kantoren dit kwartaal volledig in. De opname was 42% lager dan het vorige kwartaal en ook 40% lager dan vorig jaar (CBS, 2024d).

Het investeringsvolume staat in het derde kwartaal van 2024 op 1,07 miljard euro, een daling van ongeveer 19% ten opzichte van Q3 2023. Het aandeel van kantoren in het totale investeringsvolume is daarmee historisch laag, met slechts 15%, wat significant lager is dan in voorgaande jaren. Deze afname komt door een groot verschil tussen vraag- en biedprijzen, waardoor transacties worden beperkt. Daarnaast beïnvloeden internationale marktontwikkelingen de investeringsactiviteit in Nederland, waarbij minder urgentie bestaat om kantoren te verkopen. Ondanks de hoge overdrachtsbelasting (10,4%) blijven de fundamenteën van de Nederlandse markt sterk, en een mogelijke renteverlaging kan de transacties in de nabije toekomst stimuleren (Cushman & Wakefield, 2024).

De kantooropname voor kantoren laat in 2024 een stijging zien naar een opname van circa 560.000 m² kantooroppervlak, een toename van 20% ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Ongeveer 60% van de verhuurde ruimte ligt in de vijf grootste steden van Nederland. Het verhuisgedrag van huurders wordt voornamelijk gedreven door de wens om te upgraden naar kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoorruimtes in centraal gelegen, goed bereikbare stedelijke gebieden met veel voorzieningen (Cushman & Wakefield, 2024).



Volgens een recente enquête van het NVM concentreert de vraag naar kantoorruimte zich steeds meer op kwalitatief hoogwaardige panden, vooral met een goed energielabel en op aantrekkelijke locaties zoals stadscentra en stationsgebieden. Op andere locaties blijft de vraag echter achter, met kantoren die langer te huur of te koop staan. Hoewel huurprijzen stabiel blijven, stijgen de transactieprijzen voor panden op toplocaties, en worden turn-key kantoren steeds populairder. De impact van thuiswerken is nog voelbaar, maar wordt deels gedempt door langlopende huurcontracten (NVM, 2024g).

In Friesland was de opname van kantoorruimte in 2023 beperkt. Met een opnamevolume van 15.700 m² lag het net onder het gemiddelde, terwijl het aantal transacties met 18 aanzienlijk lager was dan het gemiddelde van 29. Bijna driekwart van deze opnames (11.500 m²) vond plaats in Leeuwarden. In Heerenveen ging het vooral om kleinere opnames, goed voor 2.400 m² aan kantoorruimte. Ook in Friesland is er een dalende trend in het beschikbare aanbod: begin 2024 stond er 76.000 m² kantoorruimte te huur of te koop, wat neerkomt op 7,9% van de totale voorraad (NVM, 2024f).

Het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties is de afgelopen 2 kwartalen gelijk gebleven met 6%. Op jaarbasis heeft er echter wel een stijging plaatsgevonden van 0,65-procentpunt (BNP Paribas, 2024). De verwachting is echter dat de BAR van kantoorruimte (licht) gaat dalen als gevolg van de dalende rentetarieven (Cushman & Wakefield, 2024).

Prognose

Door meer faillissementen, personeelstekorten en de verschuiving naar thuiswerken is de verwachting dat vraag naar kantoorruimte en daarmee de vraag het totale aantal kantoorgebouwen zal blijven afnemen (ING, 2024d). Uitzondering hierbij is de vraag naar hoogwaardig en duurzaam kantoorvastgoed in centraal gelegen stedelijke gebieden, wat zal blijven toenemen. Investeringsvolumes kunnen licht stijgen dankzij mogelijke renteverlagingen. De grondprijzen zullen op toplocaties dan ook harder stijgen dan op overige locaties, waar een stabilisatie op te merken zal zijn. Met deze redenen verwacht Metafoor dat de grondwaarden voor dit type vastgoed voor Heerenveen, wat Metafoor kenmerkt als een basislocatie, in 2025 tussen de -1% en +1%. Ook op middellange termijn (2026 – 2027) verwacht Metafoor een grondprijzontwikkeling tussen de -1% en +1% en op lange termijn (2028 e.v.) verwacht Metafoor een grondwaardestijging die in lijn ligt met het langjarige inflatiegemiddelde dat de ECB nastreeft (2%).

Bedrijfsruimtemarkt

Trends en ontwikkelingen

De industrie ondervindt sinds 2023 economische tegenwind en een afnemende vraag, met name in sectoren als transportmiddelen, machinebouw en de elektrische apparatenindustrie. Dit drukt de productievolumes en beperkt verdere uitbreidingen. Als gevolg hiervan neemt ook de vraag naar logistieke ruimte af (NVM, 2024g).

Een enquête van het NVM laat zien dat er blijvende krapte is in de bedrijfsruimtemarkt, vooral voor kleine tot middelgrote ruimten. De grootste vraag is er naar kwalitatief hoogwaardige, duurzame objecten en nieuwbouw, maar het aanbod blijft beperkt door hoge bouwkosten, schaarse grond en problemen met elektriciteitscapaciteit. Om deze reden blijven de huurprijzen stijgen, vooral voor objecten tot 2.500 m² (NVM, 2024g).

De opname van bedrijfsruimten daalde het derde kwartaal van 2024 met 13% naar 1,11 miljoen m², hoewel er wel sprake is van een jaar-op-jaar stijging van 12% (NVM, 2024g). Eenzelfde soort ontwikkeling vond ook plaats aan de aanbodzijde van bedrijfsruimtes. Het aanbod van daalde ook in het derde kwartaal met 1,3% naar 8,33 miljoen m², ten opzichte van het vorige kwartaal, maar ook hier was sprake van een jaar-op-jaar stijging van 23%. Het aantal beschikbare objecten daalde met

2% naar 5.436. In de meeste provincies steeg het aanbod, vooral in Noord-Brabant, terwijl Friesland en Zeeland een daling kenden. Door de krapte zijn de gemiddelde huurprijzen licht gestegen naar € 87 per m² en de kooprijzen naar € 1.267 per m² (NVM, 2024g).

Het bruto aanvangsrendement (BAR) voor bedrijfsruimte op toplocaties bleef de afgelopen drie kwartalen gelijk met 5,9%. Op jaarbasis is er sprake van een minimale stijging met 0,05-procentpunt (BNP Paribas, 2024). De recente stabilisatie van de aanvangsrendementen op de beste locaties lijken er ook op te wijzen dat de commerciële vastgoedmarkt niet verder afkoelt (ING, 2024b).

Prognose

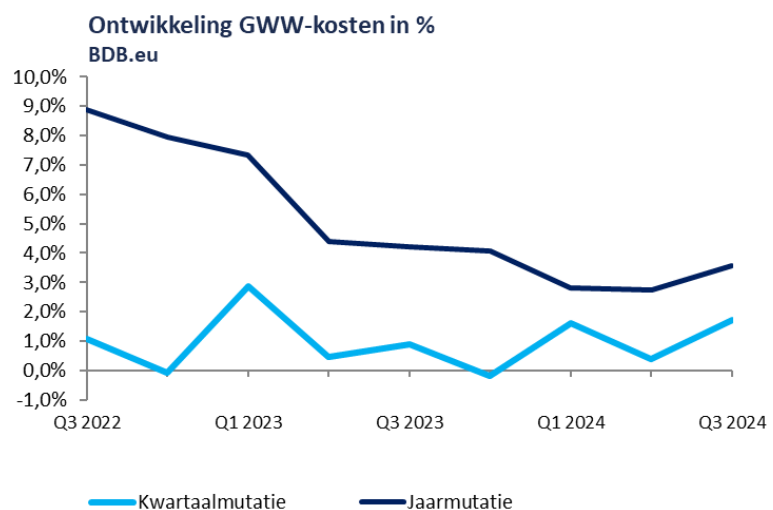
Door de goede bereikbaarheid via de rijkswegen van de bedrijventerrein en de centrale ligging van Heerenveen in Noord-Nederland schat Metafoor Heerenveen in als gemiddelde bedrijfslocatie. De huurprijzen stijgen en het bruto aanvangsrendement laat een relatief stabiele ontwikkeling zien. De beperkte ruimte voor nieuwbouw en de dalende rentetarieven zullen waarschijnlijk een opdrijvend effect hebben op zowel huur- als investeringsprijzen. Daarentegen kunnen geopolitieke risico's, zoals mogelijke handelsbelemmeringen, leiden tot lagere exportgroei, wat ertoe kan leiden dat bedrijven leveringsrisico's hoger inschatten en bestellingen eerder plaatsen, waardoor ze goederen langer op voorraad houden. Dit beperkte negatieve effect van de lagere handelsstromen op de gebruikersvraag naar logistiek vastgoed valt hierdoor kleiner uit (ING, 2024c). Tegelijkertijd kan toekomstig beleid de bouw van nieuwe grootschalige logistieke centra beperken. De overheid streeft naar een balans tussen economische groei en de impact op ruimte en leefomgeving (ING, 2024c). Metafoor voorziet om deze reden een stabiele ontwikkeling van de grondprijzen oplopend tot een lichte stijging.

Om deze redenen verwacht Metafoor voor Heerenveen dat de grondwaarden op korte termijn (2025) een stabiele ontwikkeling doormaakt (0% - +2%). Ook op middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor eveneens een stabiele grondwaarde ontwikkeling van 0% - +2%. Op lange termijn (2028 e.v.) sluit Metafoor aan op het langjarig streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

Kosten voor Grond-, Weg- Waterbouw (GWW)

Trends en ontwikkelingen

De ontwikkeling van de Grond-, Weg- en Waterbouwsector (GWW) kosten zijn vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling. De GWW-kosten zijn in 2024 vergeleken met voorgaande jaren minder hard gestegen en hebben zich afgelopen jaar gestabiliseerd, weliswaar op een hoog niveau. De GWW-kosten verschuiven steeds meer van nieuwe aanlegprojecten naar onderhoud en renovatie. Beperkte budgetten bij zowel de Rijksoverheid als lokale overheden vormen hierbij een uitdaging. Toch blijft de vraag hoog, mede door de noodzaak van de energietransitie en klimaatadaptatie. De groeipotentie van de sector zal in belangrijke mate afhangen van de beschikbare overheidsbudgetten en investeringscapaciteit (Bouw en Uitvoering, 2024).



Figuur 7: GWW-kostenontwikkeling kwartaal 3 2022 t/m kwartaal 3 2024 (BDB, 2024a)

Op dit moment zijn door de nieuwe regering diverse initiatieven opgenomen die de sector verder kunnen bevorderen. Zo wordt jaarlijks 500 miljoen euro gereserveerd voor infrastructuur gekoppeld aan nieuwe woningbouwprojecten, is omvangrijke verzwaring van netcapaciteit gepland en streeft het kabinet ernaar om 17 van de in 2023 stilgelegde infraprojecten nieuw leven in te blazen.

De financiële betekenis van deze trends moet echter nog blijken. Voorlopig is de gemiddelde werkvoorraad in GWW-sector opnieuw licht gedaald (ING, 2024a). Bovendien blijft een tekort aan personeel een aanhoudend probleem (Infrasite, 2024). Sinds medio 2023 ligt de aanbestedingsindex voor GWW-kosten onder de bouwkostenindex, dat in 2024 voortduurt (BDB, 2024b). Dit wijst op prijsconcurrentie bij aanbestedingen, wat een drukkend effect heeft op de GWW-kosten (Bouwkostenkompas, 2024).

Prognose

De verwachting is dat de GWW-kosten zullen toenemen de komende periode als gevolg van de stijging van de lonen in de bouw. Bouwkostenindex voorziet een kostenstijging op korte termijn 3,4% (Bouwkostenindex, 2024). Bijkomend wordt verwacht dat de materiaalprijzen, na een stabiele ontwikkeling in 2024, weer zullen stijgen. Daarnaast zullen meer nieuwbouwprojecten doorgang vinden door de verwachte stijging in de woningprijzen, die ruimte in de verdienmodellen van ontwikkelaars tot gevolg heeft.

Metafoor verwacht om deze reden een GWW-kostenstijging van 3% tot 6% op korte termijn (2025). Op middellange termijn (2026-2027) verwacht Metafoor een GWW-kostenontwikkeling van 2% tot 5%. Op lange termijn (2028 e.v.) sluit Metafoor aan bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

Planontwikkelingskosten

Trends en ontwikkelingen

De plankosten bij gemeenten omvatten de kosten voor het maken van gemeentelijke plannen, onderzoekskosten en planbegeleiding. Dit omvat zowel personeelskosten als de kosten voor benodigde producten, zoals een stedenbouwkundig ontwerp. Zowel intern personeel als extern ingehuurd personeel kan hierbij worden ingezet. De ontwikkeling van deze kosten wordt beïnvloed door de situatie op de arbeidsmarkt en algemene economische omstandigheden.

De vakbonden hebben vorig jaar een akkoord bereikt met de VNG en de WSGO over een loonsverhoging voor gemeenteambtenaren. De huidige CAO loopt af op 31 maart 2025 en onderhandelingen over het nieuwe CAO gaan eind 2024 van start. In het eerste concept voor deze nieuwe CAO 'Arbeidsvoorwaardennota Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2026' opgesteld door de VNG en de WSGO, speelt inclusie een centrale rol. Werkgevers willen echter gedurende de looptijd pas de loonontwikkeling afspreken 'die past bij de financiële ontwikkelingen voor gemeenten en gemeentelijke organisaties'. Momenteel is daarover nog niks bekend (VNG & WSGO, 2024).

Op dit moment is het arbeidsaanbod hoog en zal naar verwachting hoog blijven (Centraal Planbureau, 2024a & 2024b). Hierdoor blijft de arbeidsmarkt krap. Deze krapte zorgt voor een opwaartse druk op de personeelskosten. Door de grote bouwopgaven in Nederland is de verwachting ook niet dat de vraag naar ambtelijke capaciteit zal afnemen. Hoewel de goedereninflatie inmiddels is gestabiliseerd, blijft de inflatie van arbeidsintensieve diensten hoog. Dit zorgt ervoor dat de algehele inflatie langzaam daalt, mede door de aanhoudende hoge loonstijgingen die het gevolg zijn van de krapte op de arbeidsmarkt (Centraal Planbureau, 2024a; Centraal Planbureau, 2024b).

Prognose

Een groot deel van deze stijging moet geplatest worden in het licht van inflatiecorrectie. Zoals eerder genoemd vlakt de inflatie en daarmee de gemiddelde CAO-loongroei af. Metafoor verwacht desondanks op korte termijn een forse prijsontwikkeling van apparaatskosten in 2025 van +4% tot +7%. Voor de middellange termijn (2026-2027) zal dit aflakken en voorziet Metafoor een stijging van +2% tot +5%, terwijl Metafoor voor de lange termijn (2028 e.v.) het ECB-inflatiegemiddelde van +2% aanhoudt.



Parametertabel

Voortkomend uit bovenstaande bandbreedtes, adviseert Metafoor gemeente Heerenveen in de grondexploitaties de parameters zoals gepresenteerd in tabel 3 te gebruiken. Metafoor adviseert om voor de grondopbrengsten in de vrije sector het midden van de genoemde bandbreedtes te hanteren in de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2025. Dit wordt door ons als marktconform beoordeeld voor de gemeente Heerenveen. Met het in acht nemen projectspecifieke informatie (bijv.: kavels op een top- of minder goede locatie binnen een grondexploitatie) kan worden afgewogen om af te wijken van dit advies. Een voorbeeld hiervan is voor grondexploitatie Schoollocaties Jubbega. Metafoor adviseert geen stijging van de grondopbrengsten door te voeren op de korte en middellange termijn voor de vrije sector woningen. Voor betaalbare koopwoningen hanteert de gemeente momenteel een maximale, gefixeerde VON-prijs van € 355.000. Hoewel er in de Friese woondeals is besloten om de grens voor betaalbare koopwoningen op €355.000 (NHG grens 2022) te houden in afwachting van een onderzoek naar betaalbaarheid van Friesland, ligt het voor de hand, net als op andere beleidsterreinen, om de grens te indexeren. In de komende periode wordt er nagedacht over de gehanteerde prijsklassen en eventuele aanpassing hiervan in het woonbeleid. In geval van een marktconforme verhoging van de VON-prijs adviseert Metafoor om het midden van de genoemde bandbreedtes te hanteren in de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2025. Voor sociale woningbouw wordt geadviseerd om de opbrengstenstijging mee te laten stijgen met de verwachte consumentenprijsindex ontwikkeling. De parameters voor de lange termijn (vanaf 2028) sluiten aan op het langjarige inflatieniveau van 2% wat de Europese Centrale Bank (ECB) nastreeft. Ten slotte wordt geadviseerd om de benoemde bandbreedtes in acht te nemen bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen rondom de gemeentelijke grondexploitaties.

Parameters 2025 en verder	2025	2026 - 2027	2028 e.v.
<u>Grondopbrengstenstijging voor:</u>			
Woningbouw Heerenveen			
Vrije sector woningen	9,5%	6,5%	2,0%
Betaalbare woningbouw	3,5%	3,0%	2,0%
Sociale (en middenhuur) woningbouw	3,5%	2,5%	2,0%
Woningbouw omliggende dorpen			
Vrije sector woningen	9,5%	6,5%	2,0%
Betaalbare woningbouw	3,5%	3,0%	2,0%
Sociale (en middenhuur) woningbouw	3,5%	2,5%	2,0%
Jubbega			
Vrije sector woningen	0,0%	0,0%	2,0%
Overig			
Kantoren	0,0%	0,0%	2,0%
Bedrijfsruimten	1,0%	1,0%	2,0%
<u>Kostenstijging grondexploitatiekosten:</u>			
Grond-, weg- en waterbouw	4,5%	3,5%	2,0%
Plankosten	5,5%	3,5%	2,0%

Tabel 3 Geadviseerde parameters kosten en opbrengsten gemeente Heerenveen





Bronnenlijst

ABF Research (2021). *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt: Prognose en scenario's 2021-2035*.

ABF Research (2024a). *Primos-prognose 2024*

ABF Research (2024b). *Primos-prognose ABF-regio Heerenveen*

ABN AMRO (2024a). *Huizenprijzen stijgen naar verwachting met 8,5 procent in 2024 en met 7 procent in 2025*

ABN AMRO (2024b). *Woningmarktmonitor juli 2024*.

BBN (2024). *Marktontwikkelingen Bouwkosten visiedocument, juni 2024*.

BDB (2024a). *Forecast figures oktober 2024*.

BDB (2024b). *Bouw(kosten)data 2024*.

Bouw en Uitvoering (2024). *Bouwsector kent veel uitdagingen, maar vooruitzichten redelijk*

Bouwend Nederland (2024). *Loon- en salaristabellen cao Bouw & Infra per januari 2024*.

Bouwkostenkompas (2024). *Index cijfers, GWW*.

CBS (2024a). *Ontwikkeling cao-lonen*

CBS (2024b). *Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100*

CBS (2024c). *Bevolkingsgroei eerste drie kwartalen lager dan in 2023*

CBS (2024d). *Verkoopprijzen van kantoren nu een jaar in een dalende trend*

CBS (2025). *Economisch beeld iets minder negatief in december*

Centraal Planbureau (2024a). *Macro Economische Verkenning 2025*

Centraal Planbureau (2024b). *Verantwoording Macro Economische Verkenning 2025*

Cushman & Wakefield (2024). *The Netherlands MarketBeat offices Q3 2024*

De Nederlandsche Bank (2024). *DNB Voorjaarsraming*.

Dynamis (2024). *Regiorapporten Noord-Nederland W2 2024*

Financieel Dagblad (2024a). *Grootste stijging van de huizenprijzen sinds twee jaar*

Financieel Dagblad (2024b). *Rentestijging dwingt grote vastgoedbeleggers tot verkoop duizenden huizen*.

Infrasite.nl (2024). *Werkvoorraad GWW daalt: 'Onvoldoende orders en personeel'*.

ING (2024a). *Infrasector: Lichte groei verwacht in 2024 en 2025.*

ING (2024b). *Commerciële vastgoedmarkt zet kleine stap richting herstel*

ING (2024c). *Logistiek vastgoed: ruimte voor verdere huurgroei houdt aan*

ING (2024d). *Kantoren: onzekerheid over verschuiving naar thuiswerken maakt beleggers terughoudend*

Ipsos I&O. (2024). *Prinsjesdagonderzoek 2024: Politiek vertrouwen toegenomen, economisch pessimisme daalt.*

Kadaster (2024a). *Woningmarkt 2e kwartaal 2024: Jongeren kopen meer, doorstromers betalen meer.*

Kadaster (2024b). *Bouwkavels*

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2024a). *Outlook Grondexploitaties 2025*

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2024b). *Kwartaalbericht Grondexploitaties Q3 2024*

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2024c). *Data Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling*

NVM (2024a). *Marktoverzicht Nederland 3^e kwartaal 2024*

NVM (2024b). *Marktoverzicht nieuwbouw Nederland 3e kwartaal 2024*

NVM (2024c). *Marktoverzicht Nederland 2e Kwartaal 2024.*

NVM (2024d). *Regio analyse Zuidoost Friesland 3e Kwartaal 2024.*

NVM (2024e). *Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2024*

NVM (2024f). *Kantorenmarkt Rapport, De feiten, trends & analyses van 2024*

NVM (2024g). *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2024*

Planbureau Fryslân (2024). *Demografische overgang in Fryslân*

Rabobank (2024). *Kwartaalbericht Woningmarkt: prijsstijging koopwoningen zwelt aan*

VNG & WSGO (2024). *Concept arbeidsvoorwaardennota Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2026*

BNP Paribas (2024). *Commercieel vastgoed Bruto Aanvangsrendementen*