

Gemeente Leeuwarden

Inhoudsopgave

Inhoud

Position Paper grondexploitaties 2026	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 01-01-2026 kosten (GWW)	5
3.2 Prijspeil aanpassing 01-01-2026 en verder kosten (GWW).....	5
3.3 Plankosten.....	5
4. Opbrengstenstijging	7
4.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2026 opbrengsten	7
4.2 Prijspeil aanpassing opbrengsten woningbouw na 2026 en verder.....	9
4.3 Woningbouw in dorpen	9
5. Woningbouwprogramma en planning	11
5.1 Woningbouwprogramma.....	11
5.2 Planning woningbouw.....	14
6. Niet-woningbouw	16
6.1 Kantorenmarkt.....	16
6.2 Bedrijfsruimtemarkt.....	16
6.3 Retailmarkt.....	18
7. Rekenrente en discontovoet	20
7.1 Rekenrente.....	20
7.2 Discontovoet.....	20
Bijlage 1. Prijsaanpassing GWW per 01-01-2026	21
Bijlage 2. Besluit Begroting en Verantwoording.....	22
Bijlage 3. Opbrengsten en planning woningbouw Zuidlanden/Middelsee.....	25
Bijlage 4: Ingeplande hoeveelheden niet woningbouw	26
Bijlage 5: Stand van zaken leads bedrijventerreinen.....	27
Bijlage 6: Bronnen	28
Bijlage 7: Parameters per 01-01-2025.....	29

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van dit document

Doel van dit document is om het gemeentelijk standpunt te bepalen ten aanzien van de verschillende parameters voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026. 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 2026 doorlopen door de planeconomen, samen met deskundigen van bouwen, wonen en economische zaken. In samenspraak met de controller en P&C adviseurs van de sector GES (Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf) heeft dit geleid tot het bepalen 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 1-1-2026:

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

	Vanaf 1-1-2025 tot 1-1-2026	Vanaf 1-1-2026 tot 1-1-2027	vanaf 01-01-2027 tot 01-1-2028	vanaf 01-01- 2028 >
Parameter kostenstijging				
Woningbouw	1,1	3,0	2,0	2,0
Niet-woningbouw	1,1	3,0	2,0	2,0
Plankosten	4,0	4,0	3,0	2,0
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	3,0	2,0	2,0
Kantoren	1,0	1,0	2,0	2,0
Winkels	1,0	1,0	2,0	2,0
Parameter rente en discontovoet				
Rekenrente	1,50	1,50	1,50	1,50
Discontovoet	2,0	2,0	2,0	2,0

De bovenstaande parameters worden in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd:

- Hoofdstuk 3 de kostenstijging woningbouw en niet-woningbouw
- Hoofdstuk 4 opbrengstenstijging woningbouw
- Hoofdstuk 6 opbrengstenstijging niet-woningbouw
- Hoofdstuk 7 rente en discontovoet

De gehanteerde parameters liggen binnen de bandbreedtes die Metafoor in de Outlook grondexploitaties 2026¹.

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-2026)

3. Kostenstijging

3.1 Prijspeil aanpassing tot 01-01-2026 kosten (GWW)

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 woonrijp maken van 1,1 % over 2025 (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 kan worden of dat er maatwerk wordt gehanteerd.

De gehanteerde index tot 01-01-2026 ligt 1,4 % lager in vergelijking tot de prognose van vorig jaar (2,5% prognose 1,1% versus huidige inzichten). Voor de projecten die in de beginfase zitten (waar nog geen maatwerk gehanteerd kan worden) betekent dit een financiële verbetering ten opzichte van vorig jaar.

3.2 Prijspeil aanpassing 01-01-2026 en verder kosten (GWW)

Voor 2026 is de verwachting dat het personeelstekort binnen de sector er toe kan leiden dat de prijzen gaan stijgen.

Amerikaanse invoerheffingen hebben op korte termijn weinig effect op de Nederlandse bouwsector door het beperkte handelsvolume met de VS.

Op langere termijn kan heroriëntatie van Chinese export leiden tot meer wereldwijd staaanbod en dalende prijzen. Tegelijkertijd neemt de prijsdruk op beton en hout verder toe (BDB, 2025).

In 2026 gaan we uit van 3% kostenstijging. 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

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

De stijging van de lonen in de cao-sector overheid neemt af. Volgens het CBS (2026) is de stijging voor de CAO sector overheid met 2,7% gestegen. De ontwikkeling van de cao-lonen voor bedrijven, relevant voor de analyse over de loonontwikkeling voor externe inhuur, is sterker gestegen, een stijging van 5,2% op jaarbasis (CBS, 2026). Het gemiddelde van de CAO sector overheid en CAO lonen bedrijven is afgerond 4% over 2025. Dit ligt lager dan het percentage wat we vorig jaar hadden ingeschat (6,6%).

Gezien de loonontwikkeling, de krappe arbeidsmarkt en de complexe opgaven gaan we uit van 4,00% stijging in 2025, en 2026. In 2027 is de verwachting dat de CAO lonen verder afvlakken en dat is de reden dat we uitgaan van 3%. Langjarig sluiten we aan bij het streven van 2% inflatie van de Europese Centrale Bank.

4. Opbrengstenstijging

4.1 Prijspeil aanpassing per 01-01-2026 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 2025 met 8% is gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (Marktoverzicht Noord Friesland NVM, Q4 2025).

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	266	305	290	9,1%	-4,8%
Hoekwoning	304	314	334	9,9%	6,4%
2-onder-1-kap	354	360	381	7,9%	5,9%
Vrijstaand	467	511	499	6,8%	-2,4%
Appartement	281	290	290	6,1%	-4,4%
Totaal	350	371	366	8,0%	-0,4%

De stijgende prijzen van bestaande koopwoningen stuwden 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.

Tabel 2. Transactieprijs per type woning Nieuwbouw (bron NVM)

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	437	481	492	12,5%	2,3%
Hoekwoning	489	504	511	4,5%	1,6%
2-onder-1-kap	607	649	643	5,9%	-1,0%
Vrijstaand	782	801	797	1,9%	-0,4%
Appartement	414	427	422	1,7%	-1,0%
Totaal	473	494	494	4,8%	0,1%

4.1.2 Bouwkosten woningen

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

De bouwkostenkompasindex 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

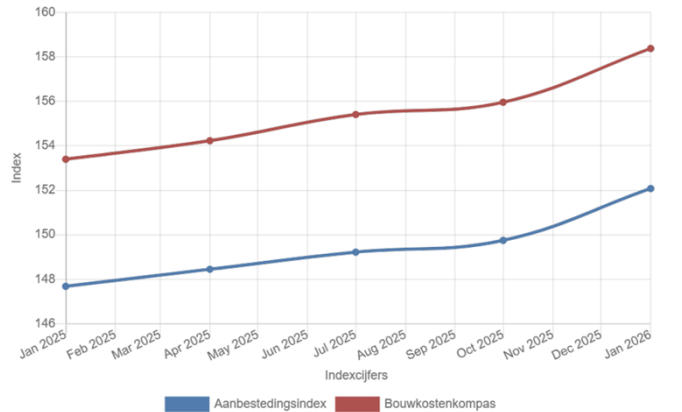
kosten de toeslagen voor uitvoering et cetera en winst & risico).

Grafiek 2. Ontwikkeling aanbestedingsindex en bouwkostenkompasindex (bron bouwkostenkompas)

Indexcijfers -

Van: 2025

Tot: 2026



In de grafiek is te zien dat de bouwkostenindex van januari 2025 tot januari 2026 een stijging laat zien van circa 3%. De aanbestedingsindex laat ook percentage van circa 3% zien. Als de bouwkostenindex en de aanbestedingsindex nagenoeg genoeg gelijk zijn betekent dit dat de vraag naar bouwprojecten en het aanbod van aannemers redelijk in balans zijn. Anders gezegd er is geen extreme concurrentie, maar ook geen oververhitte markt.

4.1.3 Conclusie prijspeil aanpassing per 01-01-2026 opbrengsten

Op basis van de verwachte ontwikkeling van de v.o.n. prijzen, de bouwkosten en de aanbestedingsindex onderbouwen wij de grondwaarde ontwikkeling per 01-01-2026 als volgt:

Tabel 3. Voorbeeld residuele berekening vergelijking prijspeil 2025/2026

OPBRENGSTENINDEX 2025-2026 ZUIDLANDEN RESIDUEEL VRIJE SECTOR 6-2-2026				
Omschrijving	Vrijstaand	2/1 kap	RIJ	Index
Prijspeil 2025				
VON-prijs incl. btw	€ 552.000	€ 395.000	€ 335.000	
VON-prijs ex. btw	€ 456.198	€ 326.446	€ 276.860	
Bouwkosten excl. btw	€ 189.000	€ 161.000	€ 143.000	
Bijkomende kosten	€ 64.000	€ 55.000	€ 49.000	
Grondprijs	€ 203.198	€ 110.446	€ 84.860	
Prijspeil 2026				
	3,40%	3,95%	4,75%	
VON-prijs incl. btw	€ 570.768	€ 410.603	€ 350.913	
VON-prijs ex. btw	€ 471.709	€ 339.341	€ 290.010	
Bouwkosten excl. btw	€ 195.426	€ 166.474	€ 147.862	3,40%
Bijkomende kosten	€ 67.200	€ 57.750	€ 51.450	5,00%
Grondprijs	€ 209.083	€ 115.117	€ 90.698	
Indexering grondprijs	2,9%	4,2%	6,9%	4,1%
<i>Weging</i>	33%	33%	33%	100%

Op basis van deze berekening zouden de grondprijzen met 4 %² kunnen stijgen. Ook hier geldt maatwerk omdat binnen de verschillende deelgebieden de samenstelling qua typologieën kan afwijken. In de Benchmark grondprijsbeleid van Stec³ is opgenomen dat gemeenten in Noord-Nederland de grondprijzen met gemiddeld 5,8% verhogen in 2025. Met 4% verhoging zitten we lager dan de gegevens uit de Benchmark van Stec. Maar wel in lijn met omliggende gemeenten. Dit is de reden dat we de grondprijzen per prijspeil 01-01-2026 voor de vrije sector woningen met 4 % verhogen ten opzichte van 01-01-2025.

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% (binnen de bandbreedte van de Outlook van Metafoor).

4.2 Prijspeil aanpassing opbrengsten woningbouw na 2026 en verder

Voor 2026 is het lastig om te voorspellen hoe grondprijzen zich gaan bewegen. Vooruitkijkend verwacht ING Research⁴ dat de huizenprijzen volgend jaar verder zullen toenemen. Wel zullen de prijzen naar verwachting minder hard stijgen dan dit jaar.

Door afvlakkende groei van lonen, verwacht ING dat de grondprijzen woningbouw in 2026 minder hard zullen stijgen. Daarnaast wordt door de BDB een bouwkostenstijging van 4% verwacht in 2026. Op basis van een residuele berekening gaan we voor 2026 uit van een opbrengstenstijging van 4% voor vrije sector woningen. Dit percentage ligt aan de onderkant van de bandbreedtes die Metafoor hanteert (gehanteerde bandbreedte tussen de 4% en 8% vrije sector).

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% (binnen de bandbreedte van de Outlook van Metafoor).

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 Wirdum zijn de eerste woningen in verkoop.

² Het betreft een voorzichtige inschatting omdat slechts de helft van de prijsstijging bestaande bouw is ingerekend, bij elke uitgifte zal de marktconformiteit getoetst worden

³ [Benchmark grondprijzen - Stec Stat](#)

⁴ <https://www.ing.nl/particulier/klantenservice/mail/huizenprijs2026>

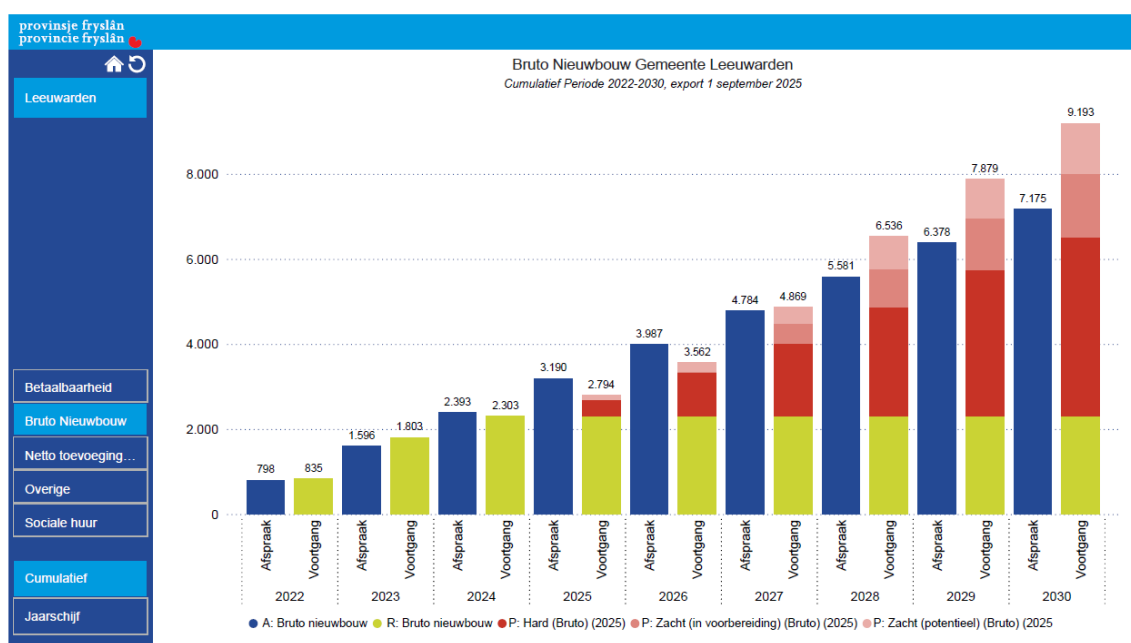
In september 2024 is het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie van Steenslân fase II (Stiens) door de raad vastgesteld. Het woningbouwplan beslaat 105 woningen waarvan 30% sociale woningbouw. Daarnaast is het plan door de Vereniging Circulair Friesland aangemerkt als impactproject, waardoor aanvullende expertise beschikbaar is om de circulaire doelstellingen in dit project te ondersteunen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

5. Woningbouwprogramma en planning

5.1 Woningbouwprogramma

Voor het woningbouwprogramma wordt jaarlijks overleg gevoerd met de Provincie en worden afspraken meerjarig vastgelegd in de Woondeal. In de herijking van de Woondeal (d.d. 3 juli 2025 periode 2022 – 2030) wordt planologische ruimte geboden voor het realiseren van bruto 7.175 woningen tot en met 2030. Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord waarbij ook gekeken wordt naar het planaanbod en de hardheid van deze plannen. Hieronder de bijbehorende factsheet waaruit op te maken is dat we goed op koers liggen.

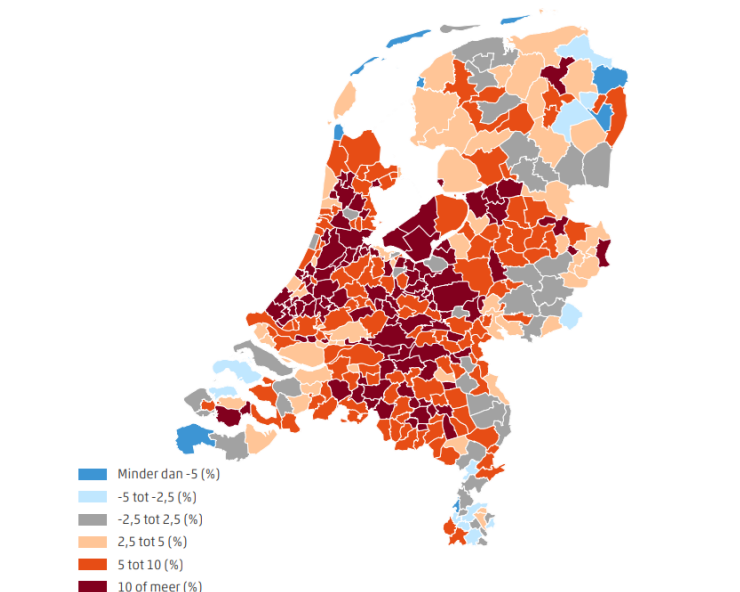
Afbeelding 1. Bruto Nieuwbouw gemeente Leeuwarden (bron provincie Friesland)



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.

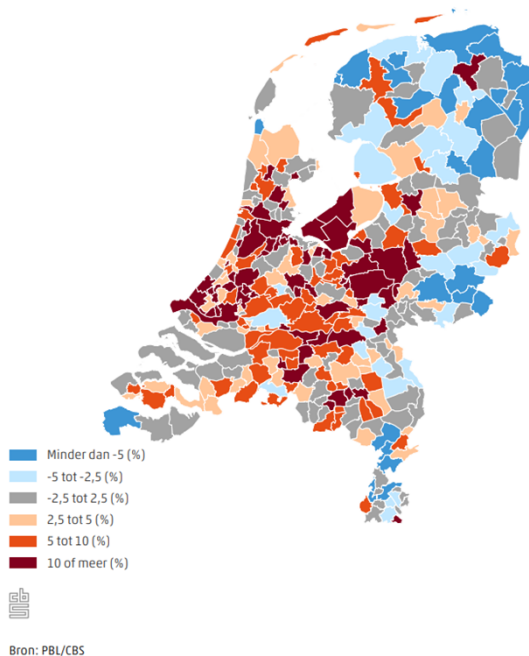
⁵Eigen onderzoek provincie 2024

Afbeelding 2. PBL/CBS Regionale huishoudensprognose 2022-2035⁶



Het aantal huishoudens lag in 2022 op 62.056 in de gemeente Leeuwarden. De prognose is dat de huishoudens in Leeuwarden zullen stijgen (tussen de 5 en 10%). Het aantal huishoudens ligt in 2026 op 64.170⁷. Dit is een stijging van 3,4 % in 4 jaar tijd.

Afbeelding 3: 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

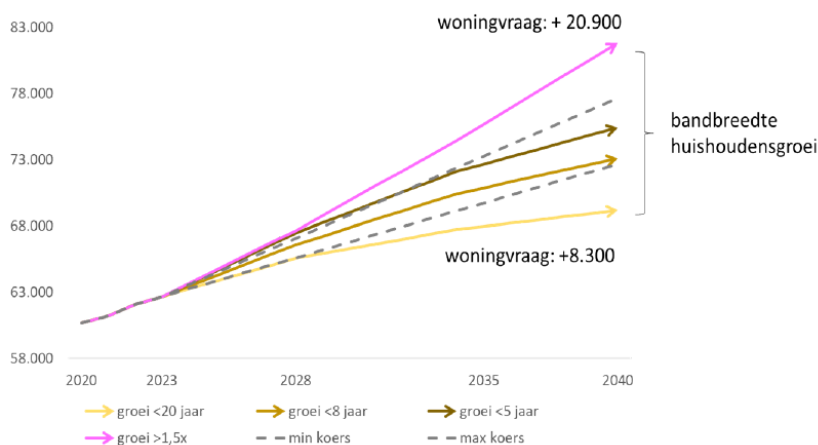
⁶ [Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050 - Steden en randgemeenten groeien verder](#)

⁷ [Leeuwarden - Huishoudens - Gemeente Leeuwarden](#)

begin 2026 op 130.179. 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 olopende 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.

Afbeelding 4: Groeiscenario's woningvraag



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 plannen. Ook wordt nabij voorzieningen ingezet op woningen voor ouderen. Buitenstedelijk wordt 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.

Om het bouwen van extra woningen aan te moedigen, is de Realisatiestimulans geïntroduceerd door het Rijk. De Realisatiestimulans is een bijdrage die voor iedere gemeente beschikbaar én laagdrempelig aan te vragen is. De bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning wordt in het volgende kalenderjaar uitgekeerd voor het totaal aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart. De laatste bijdragen van de Realisatiestimulans worden verstrekt in 2030, voor betaalbare woningen waarvan de bouw in 2029 is gestart. Het college is voornemens om deze realisatiestimulans deels in de

grondexploitatie Zuidlanden/Middelsee te laten landen. In 2025 is er in Zuidlanden/Middelsee gestart met de bouw van circa 50 betaalbare woningen.

5.1.1 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.

5.2 Planning woningbouw

Zoals ook in Leeuwarden in 2025 te merken was, zijn het aantal transactie op de nieuwbouwmarkt in 2025 hoog geweest.

Dat vrije kavels in trek zijn is gebleken bij de uitgifte van kavels 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 vanaf 2023 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 t.a.v. stikstof vergunningsplichtig wordt. Op 22 januari 2025 heeft de rechtbank Den Haag uitspraak gedaan in de rechtszaak die door Greenpeace Nederland is aangespannen tegen de Staat. De overheid moet nu uiterlijk in 2030 de stikstofdoelen halen anders volgt een dwangsom van € 10 mln.

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

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.

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.

Op 3 december 2025 is de zitting bij de Raad van State voor het bestemmingsplan van De Hem geweest. Uitspraak wordt 1e kwartaal 2026 verwacht. Bij een positieve uitspraak wordt in 2026 nog gestart met bouwrijp maken van de eerste kavels.

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 bouwkavels opgenomen.

6. Niet-woningbouw

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

6.1 Kantorenmarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2025)

De landelijke kantorenmarkt in 2025 laat een wisselend maar voorzichtig herstellend beeld zien: de totale opname daalt op jaarbasis, maar kwartaalcijfers tonen een duidelijke opleving, vooral in grote steden en in het segment tot 2.000 m². De vraag verschuift sterk richting kwalitatief hoogwaardige, duurzame en centraal gelegen kantoren, terwijl verouderde panden structureel minder in trek zijn.

Regionale ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken Kantorenmarkt 2025)

Leeuwarden is de economische motor van Friesland en de belangrijkste kantorenstad van de provincie. De stad heeft “alles wat nodig is voor een vitale economie”, maar mist voldoende nieuwe, duurzame en hoogwaardige kantoorroimte. De vraag is stabiel, maar kwaliteit bepaalt de transacties: bedrijven willen modern, energiezuinig en goed bereikbaar.

Conclusie kantorenmarkt

Friesland en vooral Leeuwarden hebben een stabiele maar sterk kwaliteitsgedreven kantorenmarkt. De vraag richt zich op moderne, duurzame en goed bereikbare kantoren, maar het aanbod blijft achter. Hierdoor ontstaat kwalitatieve schaarste, terwijl verouderde panden moeilijker verhuurbaar zijn. In het centrum zijn er kantoren getransformeerd naar woningbouw waardoor er behoefte is aan nieuwe kantoorroimte. Ook geven NVM-makelaars aan dat er een duidelijke behoefte is aan nieuwe hoogwaardige kantoorroimte om de economische positie te versterken. Dat de markt voor kantoren enigszins hersteld is te zien gezien het aantal opties op kantoorgebieden aan de Overijsselselaan. We sluiten voor de opbrengstenstijging aan bij de Outlook van Metafoor namelijk tot 2028 een opbrengstenstijging van 1% en langjarig 2%.

6.2 Bedrijfsruimtemarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2025)

De landelijke bedrijfsruimtemarkt in 2025 blijft volgens de NVM opvallend stabiel ondanks geopolitieke spanningen, economische onzekerheid, netcongestie en een teruglopende nieuwbouwproductie. Het totaal aantal vierkante meters dat in een periode nieuw wordt verhuurd of verkocht aan eindgebruikers is iets gedaald in Q1 2025, maar de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten blijft sterk, terwijl vooral grootschalige logistiek onder druk staat.

Regionale ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2025)

De bedrijfsruimtemarkt in Friesland laat in 2025 een opvallend veerkrachtig beeld zien: Friesland is de enige Noord-Nederlandse provincie waar de opname stijgt, terwijl

Leeuwarden duidelijk de motor is van deze groei. De vraag richt zich vooral op moderne, kleinschalige bedrijfsruimten, terwijl verouderde panden en grote logistieke hallen minder goed presteren.

Prijswontwikkeling (Benchmark Stec gemeentelijk grondprijnsbeleid 2025/2026)

Ook op de markt voor bedrijventerreinen zijn prijsstijgingen zichtbaar. In 2025 verhoogde 50% van de gemeenten de grondprijzen, gemiddeld met +4,4%. Gemeenten in Noord-Nederland voerden de sterkste stijging door, met +7%. Deze trend zet zich door in 2026, met een prijsverhoging van gemiddeld +3,4 %. De druk op de grondmarkt voor bedrijventerreinen blijft door geheel Nederland aanwezig. We zien een grote vraag naar uitbreidingsruimte vanuit verschillende segmenten: van grotere, regionale tot lokale, kleinschalige bedrijvigheid. Tegelijkertijd zorgen het overbelaste energienet en regelgeving ervoor dat uitbreiding van het areaal lastig is.

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. Centraal staat bedrijvigheid in de circulaire economie en/of watergebonden activiteiten.

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 5 jaren worden weergegeven in onderstaande tabel:

Bedrijventerrein		2021	2022	2023	2024	2025
Zwette IV	Opp.vl. (m2)			415		
	Gem.prijs (€/m2)			€ 87,50		
Zwette V	Opp.vl. (m2)	10.522	1.940	10.000		14.208
	Gem.prijs (€/m2)	€ 71,44	€ 11,56	€ 72,00		€ 72,04
Frisia	Opp.vl. (m2)	20.191	16.590	5.631	4.221	
	Gem.prijs (€/m2)	€ 54,95	€ 66,88	€ 57,75	€ 63,61	
Overig	Opp.vl. (m2)		9.119			
	Gem.prijs (€/m2)		€ 34,54			
Totaal	Opp.vl. (m2)	30.713	27.649	16.046	4.221	14.208
	gemiddeld	32.230	31.467	29.264	26.133	19.726

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 2025 zijn er twee kavels verkocht op Zwette V. De verkopen liggen daarmee wel iets lager dan in het verleden. Dit wordt soms ook veroorzaakt door één of meer grotere verkopen. Andere verklaringen hiervoor zijn o.a., de problemen met de aansluiting van grootverbruikers op het elektriciteitsnetwerk (netwerkgestie). Ondanks de problemen met netwerkgestie verwachten we door schaarste qua aanbod wel grondwaarde stijgingen van 3 % in 2025. Dit percentage is lager dan de Benchmark Stec gemeentelijk grondprijnsbeleid 2025/2026⁸. Maar in lijn met vergelijkbare omliggende gemeenten.

6.3 Retailmarkt

Landelijke ontwikkelingen (Bron NVM publicatie Stand van zaken retail 2025)

De landelijke retailmarkt liet in 2025 volgens NVM Business een voorzichtig maar duidelijk herstel zien, gedreven door stijgende beleggersinteresse, stabiliserende huurprijzen en een verschuiving richting sterke, toekomstbestendige winkelgebieden. De markt bleef echter ongelijk verdeeld: discounters en dagelijkse voorzieningen presteerden sterk, terwijl mode en niet-dagelijkse retail verder onder druk stonden.

Retail gemeente Leeuwarden (Bron NVM publicatie Stand van zaken retail 2025)

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

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

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

Conclusie retail

Friesland was in 2025 de best presterende retail provincie van Noord-Nederland, met Leeuwarden als belangrijkste motor van herstel. De stad kende veel beweging: meer aanbod, meer transacties en een duidelijke focus op kwaliteit, compactheid en beleving. De markt bleef wel kwetsbaar buiten de kerngebieden.

7. Rekenrente en discontovoet

7.1 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 rentetoe rekening aan de grondexploitaties. Vanaf 2016 was in verband met de invoering van de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor grondexploitaties de rentetoe rekening 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 2024⁹ is toegestaan.

De omslag rente per 01-01-2026 is 1,5%. Zoals bepaald door de sector Financiën en Administratie.

7.2 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.

⁹ De gemeente Leeuwarden hanteert de omslagrente per 01-01-2025

Bijlage 1. Prijsaanpassing GWW per 01-01-2026

We kijken hier naar twee bronnen voor de grond water wegen GWW index. 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 01-01-2026 zijn de cijfers geprognoseerd tot het eind van het jaar. En vervolgens is het gemiddelde genomen van beide indexen.

BDB

Indexcijfer januari (125,38) tot oktober 2025 (127,51) .

$$(127,51-125,38)/125,38 = 1,6962\% : (9/12) = 2,26\% \text{ BDB}$$

CBS

Indexcijfer januari (136,4) tot oktober 2025 (136,3).

$$(136,4-136,3)/136,3 = -0,0073\%. \text{ Dit is nagenoeg gelijk aan de situatie per 01-01-2025.}$$

Gemiddelde van 2,265 % (BDB) en afgerond 0 % (CBS) = 1,13%

Bijlage 2. Besluit Begroting en Verantwoording

Vanwege de invoering van de Omgevingswet is de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken in 2023 geactualiseerd. De omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet zijn gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden.

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 2024 tussentijds winst genomen. Bij het opstellen van de jaarrekening 2025 zal de winstuitname opnieuw bepaald worden op basis van de werkelijk gerealiseerde cijfers in 2025. 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) grondexploitatiebatens.

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

- de grondexploitatie Zuidlanden/Middelsee 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;
- 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. De Provincie geeft toestemming 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 Zuidlanden/Middelsee

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, Overijsselse laan geldt dat alle kavels verkocht zijn.

In 2025 zijn er gronden verkocht voor de bouw van 490 woningen. Dit is meer dan we vorig jaar hadden ingerekend (363 woningen)

In de onderstaande tabel is de planning op basis van de huidige inzichten (januari 2026) voor de komende jaren voor het project Zuidlanden/Middelsee opgenomen:

Planning	Totaal	Gereed	2026	2027	2028	2029 >
Techum	553	533		20		
Jabikswoude (Goutum Sud)	293	293				
Wiarda	392	342	50			
Overijsselse laan	60	60				
Unia	320	143	44	36	60	37
De Klamp	361	326			35	
De Hem	395				150	245
Middelsee/ De Werp (West)	3.413	808	379	345	193	1.688
	5.787	2.505	473	401	438	1.970

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 2026) gaan we uit van de volgende concept planning:

Niet-woningbouw Zuidlanden/Middelsee

Totaal	Totaal m2	Gereed	2026	2027	2028	2029	>
Kantoren/ bedrijven (m2/bvo)	109.978	3.001	10.484	5.554	4.666	2.129	84.144
Winkels/ bedrijven/ horeca incl GDV/PDV (m2/bvo)	92.890	8.876					84.014
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)	102.376	25.333					77.043
GGZ (m2)	29.024	29.024					
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
	434.228	94.817	10.484	5.554	4.666	2.129	316.578

Bedrijventerreinen

Locatie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Zwette IV	3.943 m2	3.943 m2	3.881 m2	3.847 m2	7.456 m2	7.761 m2	6.430 m2	37.261 m2
Zwette V	10.470 m2	21.055 m2	21.831 m2	23.150 m2	19.824 m2	11.438 m2	11.000 m2	118.768 m2
Frisia	1.892 m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	1.892 m2
Totaal	16.305 m2	24.998 m2	25.712 m2	26.997 m2	27.280 m2	19.199 m2	17.430 m2	157.921 m2

Bijlage 5: Stand van zaken leads bedrijventerreinen

Stand van zaken verkopen/opties kavels bedrijventerreinen per januari 2026

Bedrijventerrein De Zwette V					
kavel	m2	prijs per m2 per 1 januari 2026 (niet afgerond)	prijs per m2 per 1 januari 2026 (afgerond)	Status/bijzonderheden	bedrijf/naam
P29	9.752	€ 59,74	€ 60,00	wordt verhuurd bij grondnet voor opslag grond	
1	9.000	€ 72,67	€ 73,00	betaalde optie tot 31 december 2026 (prijs € 42,50)	ME-AT (Vion)
1a	1.000	€ 71,61	€ 0,00	betaalde optie tot 31 december 2026, verplichte afname (prijs € 40,-)	ME-AT (Vion)
2	11.055	€ 72,67	€ 73,00		
3a	7.660	€ 50,39	€ 50,00	hoogspanningsmasten (biodiversiteit?)	
3b	2.076	€ 50,39	€ 50,00	hoogspanningsmasten (biodiversiteit?)	
4	3.000	€ 50,39	€ 50,00	hoogspanningsmasten (biodiversiteit?)	
6	3.581	€ 72,67	€ 73,00	reservering tot 31 december 2026 (prijs 71,00 prijspeil 2025)	De Boer's Expeditiebedrijf
8a	2.570	€ 77,98	€ 78,00	betaalde optie verlengd t/m 31 december 2025	Ennatuurlijk (€ 73,50)
8b	7.900	€ 77,98	€ 78,00	betaalde optie verlengd t/m 31 december 2025	GCL(€ 73,50)
10	11.310	€ 77,98	€ 78,00		
11	14.170	€ 50,39	€ 50,00	hoogspanningsmasten (biodiversiteit?)	
12	9.886	€ 83,28	€ 83,00	over de achterkant loopt hoogspanningstrace	
12a	11.000	€ 83,28	€ 83,00		
13	11.944	€ 93,89	€ 94,00		
18b	3.700	€ 77,98	€ 78,00	betaalde optie tot 1 april 2026	Airpress
Bedrijventerrein De Zwette IV					
kavel	m2	prijs per m2 per 1 januari 2026 (niet afgerond)	prijs per m2 per 1 januari 2026 (afgerond)	Status/bijzonderheden	bedrijf/naam
37	3.847	€ 83,28	€ 83,00	in gebruik als parkeerterrein WTC - Cambuur	
37a	2.550	€ 83,28	€ 83,00	verlenging betaalde optie tot 1 maart 2026	Bureau Schmidt
39b	4.257	€ 79,04	€ 79,00	in gebruik als parkeerterrein WTC - Cambuur	
39c	5.588	€ 79,04	€ 79,00	in gebruik als parkeerterrein WTC - Cambuur	
40	7.885	€ 81,69	€ 82,00	gereserveerd ontsluiting Zwette en Energiecampus	
41	4.346	€ 95,48	€ 95,00		
42	4.887	€ 95,48	€ 95,00		
44	3.881	€ 95,48	€ 95,00	reservering tot 1 april 2026	Van Lieshout en co
Bedrijventerrein Frisia Grou					
kavel	m2	prijs per m2 per 1 januari 2026 (niet afgerond)	prijs per m2 per 1 januari 2026 (afgerond)	Status	bedrijf/naam
28	1.892	€ 68,43	€ 68,00	reservering tot 1 april 2026	Wibrandi Watersport

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 2025
5. NVM publicatie Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2025
6. NVM publicatie Stand van Zaken Retailmarkt 2025
7. Bouwkostenkompas
8. Stec Groep, verdieping vervangingsvraag kantoren 2022
9. Stec Groep, Benchmark gemeentelijk grondprijnsbeleid 2025-2026
10. Bureau Louter Bedrijventerreinen in Fryslan - Eindrapport 3 mei 2021
11. ING research 2025
12. Outlook Metafoor 2026
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 2025

Bijlage 7: Parameters per 01-01-2025

	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 >
<i>Parameter kostenstijging</i>				
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
<i>Parameter Opbrengstenstijging</i>				
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
<i>Parameter rente en discontovoet</i>				
Rekenrente	1,97	1,50	1,50	1,50
Discontovoet	2,0	2,0	2,0	2,0