



Financiële verkenning 2025

Notitie rekenparameters

Financiële verkenning 2025

Notitie rekenparameters

Financiële verkenning 2025 notitie rekenparameters

Gemeente Groningen
Groningen, 2025

Eindverantwoordelijkheid

Afdeling Vastgoed en Grondzaken

Contact

Bart.wolters@groningen.nl
Tom.jonker@groningen.nl

Auteurs

Tom Jonker (planeconoom)
Bart Wolters (planeconoom)

Inhoud

SAMENVATTING

ANALYSE

1	Inleiding.....	7
1.1	Leeswijzer.....	7
2	Marktontwikkeling.....	8
2.1	Economische ontwikkeling en inflatie.....	8
2.1.1	Economische ontwikkeling.....	8
2.1.2	Inflatie.....	9
2.2	Ontwikkelingen woningmarkt.....	10
2.2.1	Woningmarkt Nederland.....	10
2.2.2	Woningmarkt Groningen.....	12
2.2.3	Conclusie woningmarkt.....	14
2.3	Marktontwikkelingen niet-woningmarkt.....	15
2.3.1	Marktonwikkelingen Nederland.....	15
2.3.2	Voorspelling niet-woningmarkt.....	16
2.3.3	Conclusie niet-woningmarkt.....	17
2.4	Bouwkosten nieuwbouw.....	17
2.4.1	Terugblik.....	17
2.4.2	Advies ontwikkelingen bouwkosten.....	19
2.5	Grond- en plankosten.....	20
2.6	Prijspeilcorrectie.....	21
2.6.1	Prijspeilcorrectie kostenindex.....	21
2.6.2	Prijspeilcorrectie opbrengstenindex.....	22
3	Conclusie.....	23
3.1	Rekenparameters.....	23
3.1.1	Grondopbrengsten woningbouw.....	23
3.1.2	Grondopbrengsten niet-woningbouw.....	24
3.1.3	Grondkosten (GWW) en plankosten.....	25
3.2	Rekenrente en discontovoet.....	26
4	Bronnen.....	27

Samenvatting

Parameters 2025

De resultaten van de te hanteren rekenparameters zijn in de onderstaande tabellen samengevat. Deze tabellen geven de bandbreedtes weer waarbinnen de gemeente Groningen en de gebiedsontwikkeling BV's de definitieve parameters kunnen vaststellen.

Tabel 1 Bandbreedte advies opbrengstenindex.

	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Woningbouw	2,00%	7,00%	2,00%	4,00%	2,00%	4,00%	1,00%	2,00%
Bedrijven	1,00%	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%	2,00%
Kantoren	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	1,00%	2,00%

Eventuele grondopbrengsten na 2034 worden niet meer geïndexeerd (dus 0%), zoals dat volgens het besluit begroting en verantwoording (BBV) is vereist.

Tabel 2 Bandbreedte advies kostenindex.

	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Grondkosten	3,00%	6,00%	2,00%	5,00%	2,00%	5,00%	2,00%	2,00%

De rekenrente wordt door de gemeente Groningen bepaald conform de richtlijnen van de actuele Notitie Grondexploitaties van het BBV (2023). Voor 2025 bedraagt de rekenrente 1,70%. De nagecalculeerde grex-rente over 2024 is vastgesteld op 1,59%.

Met ingang van 2025 wordt de grex-rente afgeschaft en wordt het verplicht om het rente-omslagpercentage (ROP) te gebruiken voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties.

ANALYSE

ANALYSE

1 Inleiding

In deze notitie worden economische ontwikkelingen en marktomstandigheden vertaald naar bandbreedtes van relevante parameters binnen gebiedsontwikkeling. De gemeente gebruikt al enige jaren de Outlook Grondexploitaties van Metafoor als brondocument om haar parameters op te baseren. De Outlook geeft een landelijk beeld. Voor de opbrengstenkant hebben we, middels deze notitie, het landelijk beeld weten te verfijnen naar de Groningse marktsituatie. Dit document kan worden beschouwd als brondocument om uiteindelijk tot definitieve parameters te komen voor zowel de gemeente als de verschillende gebiedsontwikkeling BV's. Om ruimte te geven aan de specifieke context van de gebiedsontwikkelingen, worden de parameters in bandbreedtes weergegeven.

1.1 Leeswijzer

De voorliggende notitie beschrijft het advies dat is opgesteld ten aanzien van de te hanteren rekenparameters. In hoofdstuk 2 worden de marktontwikkelingen van verschillende onderdelen toegelicht, waaronder de economie en inflatie, de ontwikkelingen woningbouw en niet-woningbouw, de bouwkosten, GWW, plankosten en prijspeilcorrecties. In hoofdstuk 3 volgen de conclusies, waarbij de geadviseerde rekenparameters worden weergegeven per onderdeel. Daarnaast is informatie opgenomen over de te hanteren rekenrente en de discontovoet.

2 Marktontwikkeling

2.1 Economische ontwikkeling en inflatie

Dit eerste hoofdstuk gaat in op de context waarbinnen kosten en opbrengsten in gebiedsontwikkeling zich ontwikkelen. Die context bestaat uit de huidige economische situatie en de verwachtingen voor de toekomst. Er wordt ingegaan op de te verwachten economische ontwikkelingen en de inflatiecijfers van Nederland.

2.1.1 Economische ontwikkeling

Het groeiherstel dat sinds de coronacrisis plaatsvindt houdt aan. De Nederlandse economie veerde in de tweede helft van 2024 op. Verwacht wordt dat de economische groei over 2024 gemiddeld 1,3 procent zal zijn (De Nederlandsche Bank, 2024).

Geopolitieke onzekerheid kan ervoor zorgen dat de verwachte groei voor 2025 getemperd wordt. De geopolitieke spanningen, zoals ontwikkelingen in het Midden-Oosten, de Russische oorlog en de uitslagen van de Amerikaanse verkiezingen kunnen de economische vooruitzichten beïnvloeden. Het effect van deze spanningen op Nederland kan zeer groot zijn. De van oudsher grote afhankelijkheid van het buitenland, door handel en investeringen, maakt de Nederlandse economie zeer beïnvloedbaar. Negatieve vertrouwenseffecten, voortvloeiend uit geopolitieke onzekerheid, kunnen ook de binnenlandse bestedingen drukken. Ook de dreiging van een handelsoorlog met hogere invoertarieven op internationale handel kan dit effect versterken. De onzekerheid hierover is sinds de verkiezing van Trump tot president van de Verenigde Staten (VS) in november dit jaar sterk toegenomen. Een handelsoorlog kan schadelijk zijn voor de Nederlands economie en heeft grote invloed op de vooruitzichten en ramingen die de grote Nederlandse banken opstellen (De Nederlandsche Bank, 2024).

De groei van de Nederlandse economie moet het vooral hebben van de binnenlandse vraag volgens de Nederlandsche Bank (2024). Een belangrijke drijver daarvoor is het herstel van de consumptiegroei in de tweede helft van 2024. Dit is in lijn met de stijging van huishoudinkomens. In 2025 en 2026 houdt de consumptiegroei aan en daarbij zijn de verwachtingen dat de bedrijfsinvesteringen zullen herstellen. De investeringen in woningen worden gestimuleerd door overheidsmaatregelen, zoals subsidies die gemeenten krijgen voor woningbouw. Overheidsbestedingen dragen de komende jaren ook flink bij aan de groei, in een toch al gespannen economie. Afsluitend verwacht de Nederlandsche Bank (2025) dat het vraagoverschot in de Nederlandse economie groter is dan in het eurogebied (De Nederlandsche Bank, 2024).

In de onderstaande tabel wordt de verwachte economische ontwikkeling voor 2025 weergegeven. De onderstaande tabel laat zien dat, op korte termijn, de financiële instellingen in Nederland op hoofdlijn de verwachtingen van de Europees Centrale Bank volgen. In vergelijking met 2024 zijn de verwachting over 2025 licht positief.

Tabel 3 Verwachte economische ontwikkeling 2025 Nederland (BBP).

Bron	<i>Gepubliceerd</i>	Verwachte BBP 2025
DNB	<i>dec-2024</i>	1,50%
ING	<i>dec-2024</i>	1,30%
ABN AMRO	<i>aug-2024</i>	1,30%
ECB	<i>dec-2024</i>	1,50%
Rabobank	<i>dec-2024</i>	1,75%
Gemiddeld		1,51%

2.1.2 Inflatie

Terugblik 2024

“Hoe krijgt Nederland het inflatiespook – 4,1 procent in december – terug in de fles?” kopt de Volkskrant begin januari in 2025. Over heel 2024 nam de Nederlandse inflatie toe met 3,3 procent. Dat is weliswaar lager dan in 2023, toen de geldontwaarding nog 3,8 procent bedroeg, maar nog altijd een stuk hoger dan de 2 procent die de Europese Centrale Bank nastreeft (CBS, 2024).

Opmerkelijk is dat de inflatie in Nederland momenteel aanzienlijk hoger is dan het Europese niveau. De gemiddelde inflatie in de eurozone bedroeg in december 2,4 procent, terwijl Nederland (volgens de Europese rekenmethode) op 3,9 procent uitkwam (CBS, 2024).

Een kanttekening daarbij is dat de Nederlandse economie de laatste twee kwartalen sneller groeide dan gemiddeld in de eurozone. Om precies te zijn respectievelijk 1,1 en 0,8 procent, tegenover een gemiddelde van 0,2 en 0,4 procent in de eurozone.

Aangezien de inflatie in veel andere eurolanden aan het dalen is, zag de ECB de afgelopen maanden ruimte om de rente te verlagen. Het belangrijkste rentetarief is sinds juni verlaagd van 4 naar circa 3 procent. Voor Nederland, dat geen eigen monetair beleid kan voeren, komen die renteverlagingen momenteel slecht uit (Volkskrant, 2024).

Vooruitblik 2025

De loongroei is in Nederland hoger dan in het eurogebied. De hoge loongroei in 2024 en 2025 volgt uit recent afgesloten cao's (De Nederlandsche Bank, 2024). Door de krapte op de arbeidsmarkt hebben werknemers een sterkere onderhandelingspositie. Mede door de loongroei blijft de inflatie gemiddeld 3,1% in 2025. Daarmee is de inflatie in Nederland beduidend hoger dan in het eurogebied als geheel. Deze hoge inflatie heeft, anders dan in de energiecrisis van 2022, vooral binnenlandse oorzaken: het vraagoverschot in de economie, de hoge loongroei, hogere indirecte belastingen en de doorwerking van de inflatie in gereguleerde prijzen zoals huren. De importinflatie blijft onder meer gematigd door lagere prijzen van producten die worden ingevoerd vanuit China (De Nederlandsche Bank, 2024).

Als de Nederlandse inflatie structureel boven de ECB-doelstelling van 2% blijft kunnen mensen er gewend aan raken en stijgen de inflatieverwachtingen. Dat zou het bereiken van prijsstabiliteit bemoeilijken, doordat hogere inflatieverwachtingen kunnen leiden tot hogere looneisen en afzetzprijzen. Een structureel inflatieverschil met het eurogebied kan bijkomend de Nederlandse concurrentiepositie schaden. Het zorgt voor relatief hoge productiekosten van bedrijven, die daardoor minder concurrerend worden op buitenlandse afzetmarkten. Nederland kan beperkt steunen op het monetaire beleid van de ECB, die zich richt op de inflatie in het eurogebied als geheel. Sociale partners en nationale beleidsmakers hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om hogere inflatieverwachtingen te voorkomen (De Nederlandsche Bank, 2024).

De onderstaande tabel laat zien dat, op korte termijn, de financiële instellingen in Nederland de verwachte inflatiecijfers van de Europees Centrale Bank volgen. De verwachting is dat de inflatie ook in 2025 aan zal houden in Nederland.

Tabel 4 Verwachte inflatie 2025 Nederland

Bron	Gepubliceerd	Verwachte inflatie
DNB	dec-2024	3,2%
ING	dec-2024	3,3%
ABN AMRO	aug-2024	2,8%
ECB	dec-2024	3,2%
Rabobank	dec-2024	3,0%
Gemiddeld		3,1%

2.2 Ontwikkelingen woningmarkt

In de vorige paragraaf is ingegaan op de algemene ontwikkeling van de economie en de inflatie. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op ontwikkelingen en trends op de Nederlandse woningmarkt. De opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw zijn sterk gerelateerd aan de ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen.

2.2.1 Woningmarkt Nederland

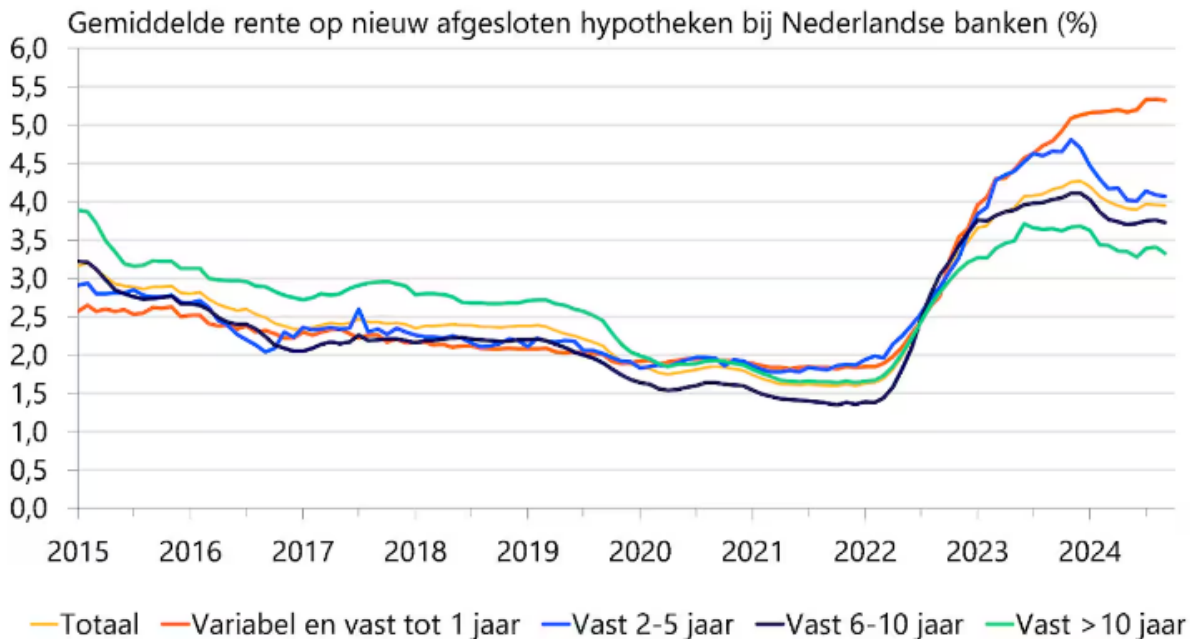
De Nederlandse huizenprijzen stijgen nog steeds hard. In 2024 zijn volgens het CBS de huizenprijzen van bestaande koopwoningen van begin 2024 tot aan november 2024 met 9,5% gestegen. De NVM geeft aan dat de huizenprijzen in 2024 met 11,5% zijn gestegen. In de onderstaande grafiek is de prijsindex voor bestaande koopwoningen in Nederland weergegeven (CBS).

Figuur 1 Huizenprijsindex bestaande koopwoningen Nederland (CBS).



De stijging van de huizenprijzen, weerspiegelt de nog altijd oplopende woningschaarste. De vraag naar huizen neemt door bevolkingsgroei én hoge loongroei nog altijd hard toe, terwijl het woningaanbod achterblijft (Rabobank). De gemiddelde CAO-loonstijging bedroeg in het derde kwartaal van 2024 maar liefst 6,8%. Dankzij stevige loonstijgingen kunnen mensen meer lenen en bieden op een koophuis.

Daarnaast nam over 2024 de leenruimte verder toe doordat veel vaste hypotheekrentes dit jaar daalden en door enkele wijzigingen in de hypotheeknormen. Zo drukt de studieschuld minder zwaar op het maximale hypotheekbedrag en mogen huishouders een extra bedrag lenen voor een energiezuinig huis. Hieronder wordt de gemiddelde rente op nieuw afgesloten hypotheekrentes weergegeven. Te zien is dat de stijging van hypotheekrentes in 2022 zijn begonnen. In de tweede helft van 2023 zijn de rentes gestabiliseerd. In het afgelopen jaar zijn de hypotheekrentes, met uitzondering van de variabele rentes, allemaal gedaald.



Figuur 2. Gemiddelde rente Nederlandse banken (bron DNB).

De Rabobank, ING en de ABN AMRO verwachten in 2025 een verdere toename van transactiepreisen van huizenprijzen. Gemiddeld verwachten zij een stijging van zo'n 7,2%. De belangrijkste redenen voor deze verwachte stijging zijn:

- Hogere leencapaciteit: vooral te verklaren door verwachte loonstijgingen en dalende hypotheekrentes;
- Aanhoudende krapte op woningmarkt: In het derde kwartaal van dit jaar bedroeg de NVM krapte-indicator 2,1, wat duidt op een zeer krappe woningmarkt. Het ING verwacht dat deze krapte volgend jaar aanhoudt;
- Verwachte prijsstijgingen door woningzoekers: Doordat woningzoekers een huizenprijsstijging verwachten, zullen ze mogelijk bereid zijn meer te bieden voor een koopwoning.

Tabel 5 Verwachte transactiepreisen koopwoningen.

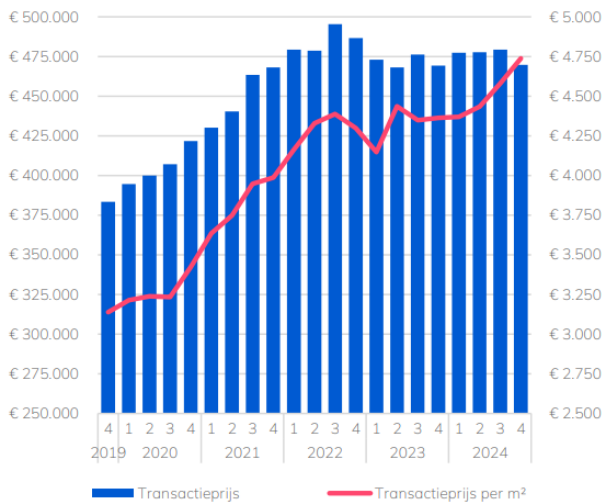
Bron	Gepubliceerd	2024	2025
Rabobank	dec-24	8,8%	9,2%
ING	nov-24	12%	5,5%
ABN AMRO	okt-24	8,5%	7%
Gemiddeld		9,8%	7,2%

Verschillen nieuwbouw en bestaande bouw

Ondanks de hoge prijsstijgingen van woningprijzen is de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen al twee jaar stabiel, rond de € 470.000,-. De stabiliteit komt door de focus van overheden op betaalbare bouw. De toegenomen verkoop van duurdere grondgebonden woningen wordt gecompenseerd door de flinke toename van kleinere, goedkopere woningen (zie figuur hieronder). Hoewel de totale verkoopprijs stabiel blijft, betalen kopers meer per vierkante meter. In 2024 steeg de gemiddelde prijs per vierkante meter van € 4.360,- naar € 4.740,-, een toename van 8,7% (NVM). Dit komt doordat kleinere woningen over het algemeen een hogere prijs per vierkante meter hebben. Nieuwbouwwoningen blijven zo betaalbaar, maar kopers krijgen wel minder ruimte voor hetzelfde geld.

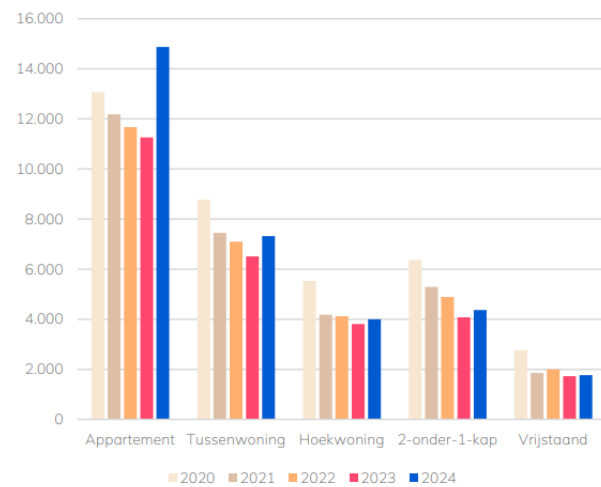
Mediane transactieprijs nieuwbouwwoningen

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet naar woningtype

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Figuur 3 Mediane transactieprijs nieuwbouw.

Figuur 4 Aantal nieuwbouwwoningen per type.

2.2.2 Woningmarkt Groningen

In de gemeente Groningen worden opbrengsten in belangrijke mate gegenereerd uit de uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw. Het CBS houdt de prijsstijgingen- en dalingen van bestaande koopwoningen, nieuwbouw koopwoningen en het totaal van koopwoningen bij. De verkoop van nieuwbouw en het totaal van koopwoningen wordt gemeten over heel Nederland. Voor de verkoop van bestaande woningen meet het CBS de ontwikkelingen ook op regionaal niveau. Voor de prijsstijging- en daling op lokaal niveau wordt gekeken naar cijfers van het NVM. De data van de NVM bestaat uit de verkoop van bestaande woningen.

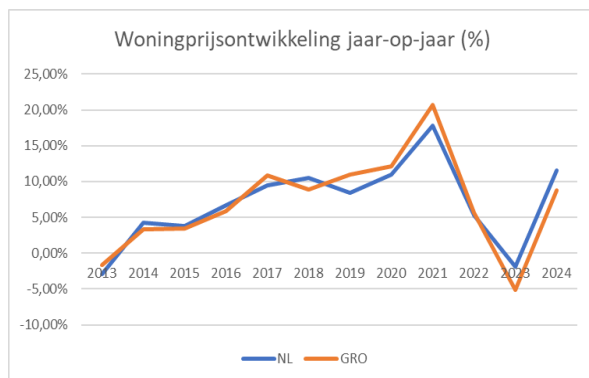
In de volgende tabel worden de prijsontwikkelingen van de koopwoningen in Nederland en de gemeente Groningen weergegeven. Per jaar zijn verschillen te constateren tussen de gemeente Groningen en Nederland, echter volgt de prijsontwikkeling op langere termijn een vergelijkbaar beeld (10-jaar gemiddelde NVM data: 8,2% in Nederland versus 8,2% in gemeente Groningen).

Tabel 6. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen NVM.

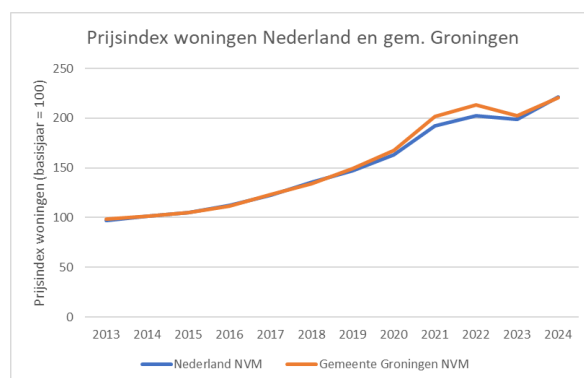
Jaar	Nederland NVM (%)	gemeente Groningen NVM (%)
2013	-2,9%	-1,6%
2014	4,2%	3,3%
2015	3,8%	3,4%
2016	6,7%	5,9%
2017	9,5%	10,9%
2018	10,5%	8,9%
2019	8,4%	11,0%
2020	11,0%	12,1%
2021	17,8%	20,7%
2022	5,3%	5,7%
2023	-1,9%	-5,1%
2024	11,5%	8,8%
5 jrs-gemiddelde 2020-2024	8,7%	8,4%
10 jrs-gemiddelde 2015-2024	8,2%	8,2%

Wanneer we bovenstaande data projecteren in een grafiek ontstaat het onderstaande beeld. We constateren dat:

- De Groningse woningmarkt voor bestaande koopwoningen in absolute prijzen van periode 2013 t/m 2024 een vrijwel identieke beweging laat zien als de Nederlandse markt;
- De bewegingen, zowel in een dalende als stijgende markt, iets sterker lijken te zijn dan het Nederlandse gemiddelde.



Figuur 6 Woningprijsontwikkeling (%).



Figuur 5 Prijsindex gem Groningen en NL.

De bovenstaande constatering sluit aan bij de verwachting van de Rabobank (2025). De Rabobank verwacht sterker stijgende huizenprijzen in Groningen en de randen van Nederland. In het volgende figuur heeft de Rabobank dit gevisualiseerd.

Verwachte ontwikkeling huizenprijzen 2025

-  Minder dan 8,5%
-  8,5% tot 9,5%
-  9,5% tot 10,5%
-  10,5% of meer



Figuur 7 Verwachte ontwikkelingen huizenprijzen 2025 (bron: Rabobank).

2.2.3 Conclusie woningmarkt

- Wij voorzien op basis van bovenstaande data geen directe aanleiding om af te wijken van landelijke voorspellingen omtrent transactiepreizen;
- Het prijsverloop van woningen laat in absolute prijzen een soortgelijk verloop zien als in de rest van Nederland;
- Mogelijk dat in een stijgende markt de transactiepreizen in Groningen iets sneller stijgen dan in de rest van Nederland. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe adviseren we om deze (onzekere) aanvullende prijsstijging niet mee te nemen bij het bepalen van de rekenparameters;
- We verwachten op basis van voorgaande data voor 2025 een stijging van huizenprijzen in de gemeente Groningen van circa 7% (let op: dit gaat niet om grondwaardeontwikkeling).

2.3 Marktonwikkelingen niet-woningmarkt

In de vorige paragraaf is ingegaan op de ontwikkeling van woningmarkt in Nederland en de gemeente Groningen. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op ontwikkelingen en trends op de Nederlandse niet-woningmarkt (ofwel de commerciële vastgoedmarkt).

2.3.1 Marktonwikkelingen Nederland

Het CBS heeft in samenwerking met het Kadaster en DNB een landelijke prijsindex bepaald voor commercieel vastgoed (zie onderstaande tabel). Na de forse prijsstijgingen in 2021 en 2022 is er in 2023 sprake geweest van een prijsdaling, die is veroorzaakt door tegenvallende cijfers in de kantoren- en winkelmarkt. De voornaamste oorzaak van de daling van de prijzen in 2023 is de stijging van de rentes. Hierdoor is de vraag naar commercieel vastgoed afgenomen. Om te compenseren voor hogere financieringskosten hebben beleggers hun rendementseisen verhoogd. Dit heeft de prijs die ze bereid zijn te betalen verlaagd (ING).

Uit de cijfers van het CBS (zie onderstaande tabel) blijkt dat in 2024 een licht herstel is opgetreden in de commerciële vastgoedmarkten, met een gemiddelde stijging van 1,7%. Zo viel het beleggingsvolume in het eerste half jaar van 2024 44% hoger uit dan in het eerste half jaar van 2023. Desondanks ligt de activiteit van beleggers vergeleken met andere jaren nog steeds relatief laag. In de onderstaande tabel is de data van het CBS weergegeven.

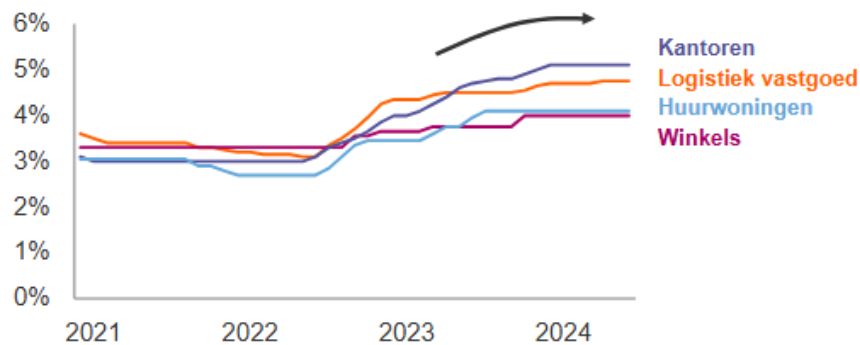
Tabel 7 Index prijzen commercieel vastgoed (CBS, 2024 t/m Q3).

Commercieel Vastgoed	index gemiddeld	% gemiddeld	kantoren	industrie-panden	winkels
2015	100,4	-2,0%	-4,7%	2,1%	-3,2%
2016	106,0	5,6%	7,6%	6,2%	2,9%
2017	110,5	4,3%	7,3%	6,1%	-0,7%
2018	117,7	6,5%	11,3%	6,6%	0,9%
2019	123,4	4,8%	3,6%	7,2%	3,5%
2020	129,3	4,8%	5,3%	7,3%	1,1%
2021	141,9	9,8%	12,6%	10,2%	5,7%
2022	156,3	10,1%	7,8%	10,1%	13,2%
2023	155,3	-0,6%	-1,8%	4,9%	-6,2%
2024 (t/m Q3)	157,9	1,7%	1,5%	1,0%	2,5%
5 jrs-gemiddelde 2020-2024		5,2%	5,1%	6,7%	3,3%
10 jrs-gemiddelde 2015-2024		4,5%	5,1%	6,2%	2,0%

De recente stabilisatie van de aanvangsrendementen (de verwachte netto huuropbrengsten in het eerste jaar gedeeld door de aankoopprijs) van winkels, kantoren, huurwoningen en logistiek vastgoed op de beste locaties lijken er ook op te wijzen dat de commerciële vastgoedmarkt niet verder afkoelt.

Aanvangsrendementen stabiliseren in 2024

Netto aanvangsrendement van vastgoed in 'prime' segment*



Figuur 8 Stabilisering aanvangsrendementen in 2024 (ING.).

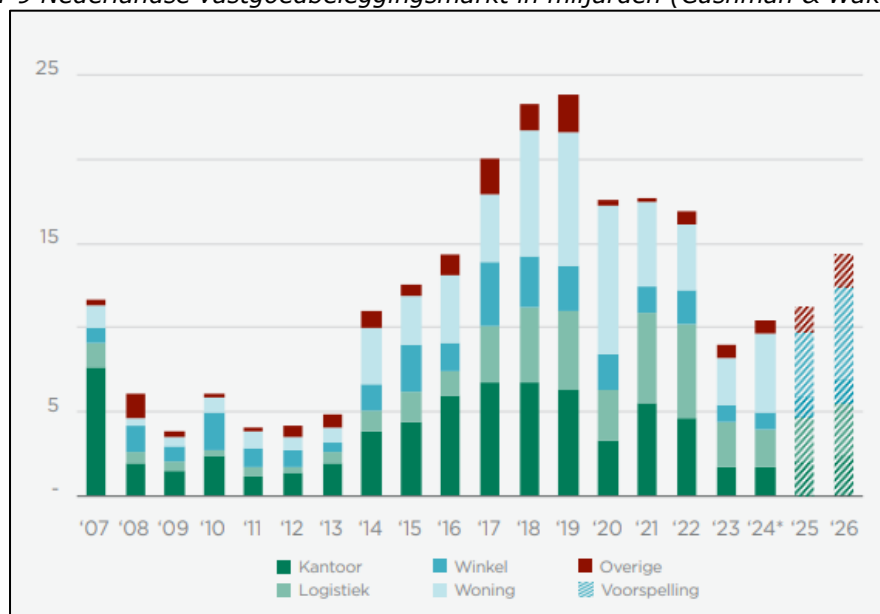
2.3.2 Voorspelling niet-woningmarkt

Het stabiliseren van de aanvangsrendementen in combinatie met de eerste cijfers over 2024 lijken erop te wijzen dat de commerciële vastgoedmarkten na een periode van afkoeling weer kunnen aantrekken. Een snel herstel voor deze markten lijkt echter niet in het verschieft (ING).

Cushman & Wakefield verwacht dat in 2025 de commerciële vastgoedmarkt zal voortborduren op een zekere mate van marktherstel die in 2024 zichtbaar werd. Hoewel vastgoedbeleggers nog voorzichtig blijven, is het sentiment onmiskenbaar verbeterd. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt.

De verwachting voor 2025 is dat in alle segmenten marktherstel zal optreden. In hoeverre het verbeterde sentiment zich zal door vertalen naar fors hogere volumes, valt nog te bezien. Op basis van een basisraming van Cushman & Wakefield zou het investeringsvolume kunnen uitkomen op een niveau tussen de € 11 en € 12 miljard.

Figuur 9 Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt in miljarden (Cushman & Wakefield).



2.3.3 Conclusie niet-woningmarkt

Het beeld dat in de bovenstaande paragraaf wordt geschetst is besproken met verschillende medewerkers van het team grond- en vastgoedontwikkeling van de gemeente Groningen. De trends die hierin worden beschreven worden herkent in de Groningse marktsituatie. Het beeld dat uit de Groningse markt naar voren komt is in lijn met de landelijke markt in het commercieel vastgoed, namelijk:

- Kantoren: voor de kantorenmarkt geldt dat in de praktijk nieuwbouwlocaties lastig te realiseren zijn binnen de gemeentegrenzen;
- Bedrijventerreinen: de verkoop van bedrijfskavels verloopt goed binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast kan schaarste voor prijsopdrijvende effecten zorgen.

Wij adviseren om, op basis van de gepresenteerde data en de marktsituatie in de gemeente Groningen, met name voor kantoren voorzichtig te zijn met het inrekenen van prijsstijgingen in de rekenparameters. Ondanks dat een licht herstel lijkt op te treden in 2025 heerst er nog onzekerheid in de markt voor commercieel vastgoed. Voor de bedrijfskavels ligt dit anders en zijn er mogelijk wel prijsstijgingen in te rekenen.

2.4 Bouwkosten nieuwbouw

De indexering aangaande de grondopbrengsten-ontwikkelingen kan niet één-op-één worden overgenomen door de opbrengstenstijging voor woningbouw en niet-woningbouw in te calculeren. Ook de ontwikkeling van de bouwkosten voor zowel nieuwbouwwoningen als utiliteitsbouw zijn van invloed.

2.4.1 Terugblik

Eerst is onderzocht hoe de bouwkosten zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. Voor woningbouw wordt gekeken naar de woningbouwkostenindex en voor niet-woningbouw wordt er gekeken naar de index voor utiliteitsbouw.

Nieuwbouw woningen

In de onderstaande tabel worden voor de bouwkostenindex twee reeksen weergegeven, de 'bouwkostenindex' en de 'aanbestedingsindex'. De bouwkostenindex volgt kortgezegd de directe inkoop en tarieven van de aannemer, terwijl de aanbestedingsindex een beeld geeft van de kosten die worden gerekend voor het totale project. De aanbestedingsindex heeft een nauwere relatie met bewegingen in de markt.

Tabel 8 Bouwkostenindex woningbouw (bouwkostenindex.nl per 10-1-2025).

BOUWKOSTEN-INDEX overall woningbouw	Bouwkostenindex mutatie in %	Aanbestedingsindex mutatie in %
jaarmutatie 2015 => 2016	1,5	5,2
jaarmutatie 2016 => 2017	1,5	4,6
jaarmutatie 2017 => 2018	4,4	4,1
jaarmutatie 2018 => 2019	6,0	8,1
jaarmutatie 2019 => 2020	3,9	0,3
jaarmutatie 2020 => 2021	1,5	-2,0
jaarmutatie 2021 => 2022	4,7	8,8
jaarmutatie 2022 => 2023	9,0	8,2
jaarmutatie 2023 => 2024	2,7	-2,4
jaarmutatie 2024 => 2025*	4,6	5,9
5-jrs gemiddelde	4,5	3,7
10-jrs gemiddelde	4,0	4,1

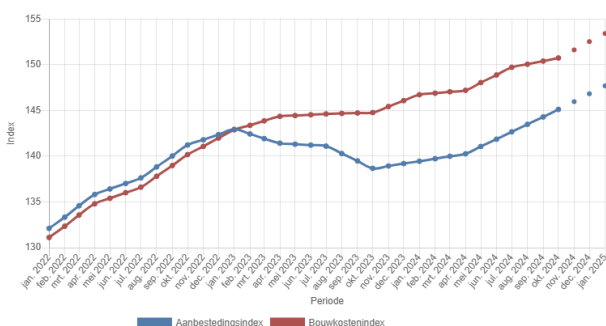
* Met extrapolatie naar 1-1-2025

In de grafiek hieronder is zijn de bouwkostenontwikkelingen vanaf januari 2022 weergegeven. Over 2024 is een stijging van zowel de bouwkosten (materiaal en arbeid) als de aanbestedingsindex te zien. Inclusief een extrapolatie van oktober 2024 t/m januari 2025 komt de stijging uit op een bouwkostenstijging van circa 5%. Daarbij is van belang om te vermelden dat de geëxtrapoleerde maanden nog veel onzekerheid bevatten.

De belangrijkste factoren die de stijging van de bouwkosten hebben beïnvloed zijn onder andere:

- Duurdere en schaarse materialen, zoals bijv. hout, staal en beton;
- Stijgende arbeidskosten, schaarste aan mensen en loonstijgingen;
- Strengere regelgeving en duurzaamheidseisen;
- Werkvoorraad woningbouwers weer op recordhoogte.

Zoals hierboven is aangegeven is de werkvoorraad van de woningbouwers weer op recordhoogte. Hierdoor is er minder concurrentie op de markt voor werk, waardoor de woningbouwers niet al te scherp hoeven in te schrijven bij aanbestedingen. De totale bouwkosten van woningbouwprojecten nemen hierdoor toe.



Figuur 10 Bouwkostenindex (bouwkostenindex.nl)

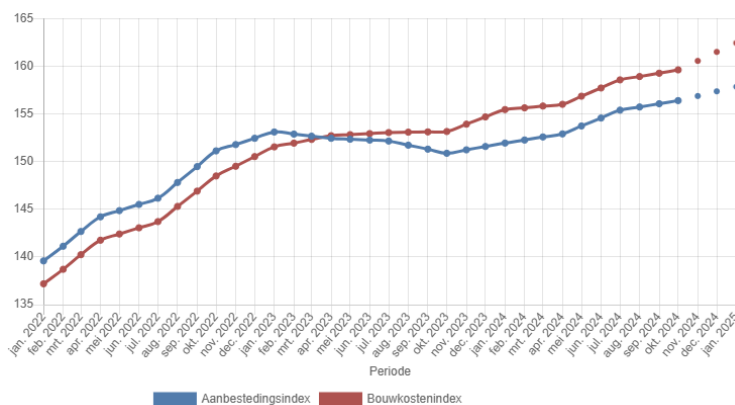


Figuur 11 Werkvoorraad woningbouwers (ING)

In de onderstaande index worden wederom de bouwkosten- en de aanbestedingsindex weergegeven, ditmaal voor utiliteitsbouw. Te constateren valt dat in hoofdlijnen een soortgelijke trend wordt gevolgd als bij de nieuwbouwkosten woningbouw. Over 2024 zijn de bouwkosten met circa 4% gestegen.

Tabel 9 Bouwkostenindex utiliteitsbouw (bouwkostenindex.nl per 10-1-2025).

BOUWKOSTEN-INDEX Utiliteitsbouw	Bouwkostenindex mutatie in %	Aanbestedingsindex mutatie in %
jaarmutatie 2015 => 2016	1,3	5,4
jaarmutatie 2016 => 2017	1,4	4,8
jaarmutatie 2017 => 2018	4,3	3,8
jaarmutatie 2018 => 2019	5,9	8,0
jaarmutatie 2019 => 2020	3,4	0,0
jaarmutatie 2020 => 2021	1,6	-1,2
jaarmutatie 2021 => 2022	4,7	8,3
jaarmutatie 2022 => 2023	10,5	9,7
jaarmutatie 2023 => 2024	2,6	-0,7
Jaarmutatie 2024 => 2025*	4,5	3,9
5-jrs gemiddelde	4,8	4,0
10-jrs gemiddelde	4,0	4,2



Figuur 12. Bouwkosten utiliteitsbouw (bouwkostenindex.nl).

2.4.2 Advies ontwikkelingen bouwkosten

Voor de ontwikkeling van de bouwkosten is het advies om aan te sluiten bij de verwachtingen van de Outlook van Metafoor. Metafoor geeft aan in 2025 een hogere stijging te verwachten dan het ECB-streefpercentage van 2% en komt uit op circa 3% tot 6%. Op de middellange termijn verwacht Metafoor een gematigde stijging van bouwkosten. Extreme bouwkostenstijgingen zoals we de afgelopen jaren hebben gezien worden niet voorzien. Het advies van Metafoor ligt in grote lijnen in lijn met wat BBN (2024) verwacht voor 2025.

Tabel 10. Woningbouwkosten Metafoor.

	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	min	max	min	max	min	max	Min	max
Woningbouwkosten (Metafoor)	3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%

2.5 Grond- en plankosten

Voor de kostenstijging van de civiele kosten hanteert de gemeente Groningen de Outlook grondexploitaties van Metafoor en wordt er geen afzonderlijke bespiegeling gegeven. Zowel het Ingenieursbureau van de gemeente als Metafoor hanteren de GWW-index als basis voor de kostenstijging parameter. Vanuit het Ingenieursbureau zijn er geen signalen dat de aanbestedingsmarkt voor civiele werken in Groningen afwijkt van de rest van Nederland. We zijn dan ook van mening dat de Outlook van Metafoor een reëel beeld geeft voor de Groningse situatie.

Tabel 11. GWW en plankostenindex Metafoor.

	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	min	max	min	max	min	max	Min	max
GWW-Index (metafoor)	3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Plankostenindex (Metafoor)	4,0%	7,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%

Bovenstaand is advies uitgebracht over de indexering van de GWW-kosten en de plankosten. Het advies is om deze indexen afzonderlijk voor deze kostensoorten toe te passen. De restbudgetten kunnen afzonderlijk met de bijbehorende index worden geactualiseerd.

De gemeente Groningen hanteert, afhankelijk van het grondexploitatie-model, één kostenindex(reeks) voor de GWW-kosten én de plankosten. Daarvoor zal een gemiddelde moeten worden bepaald uit de plankostenindex en de GWW-kostenindex. De omvang van de kosten kunnen namelijk verschillen. Ook kent de index voor de GWW-kosten een ander verloop dan die van de plankosten. Dit gemiddelde kan worden gewogen aan de hand van de nog te realiseren kosten binnen de grondexploitatie. Om tot een bandbreedte te komen is er gekozen om een (veelgebruikte) verhouding van 80% en 20% aan te houden. In de tabellen in de volgende paragraaf is deze weging aangegeven.

In onderstaande tabel is het advies samengevat en voor de verwachte kostenstijging van de gemeente Groningen.

Tabel 12 Advies kostenindex.

	Weging	2025		2026		2027		2028 e.v.	
		min	max	min	max	min	max	min	max
GWW	80%	3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Plankosten	20%	4,0%	7,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Gewogen gemiddelden		3,2%	6,2%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Advies index		3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%

2.6 Prijspeilcorrectie

In de grondexploitaties van de gemeente en de BV's dienen zowel de kosten als de opbrengsten van 1-1-2024 naar 1-1-2025 geïndexeerd te worden. Hieronder wordt weergegeven wat ons advies is met betrekking tot de prijspeilcorrectie van deze posten.

2.6.1 Prijspeilcorrectie kostenindex

Stadsingenieurs stellen jaarlijks een advies op om tot een prijspeilindexering van de GWW-kosten in de grondexploitaties te komen. Het advies van dit jaar geeft het onderstaande weer.

Terugkijkend op 2024 geeft de GWW-index van het CBS (Q1 t/m Q3) een kostenstijging weer van 1,70%. Dit cijfer geeft echter nog geen compleet beeld, aangezien de laatste cijfers van het 4^e kwartaal nog niet bekend zijn. In het 4^e kwartaal geeft bouwkostenkompas.nl aan dat de grootste stijging juist in het laatste kwartaal plaatsvindt.

Indexcijfers: Volgens de laatste gegevens van Bouwkostenindex.nl zijn de inputprijsindexcijfers voor de grond-, weg- en waterbouw (GWW) als volgt:

Januari 2024:	140,34
April 2024:	140,73
Juli 2024:	142,66
Oktober 2024:	142,91
December 2024:	144,23
Januari 2025:	144,89

Berekening indexeringspercentage:

Indexeringspercentage: $(144,89 - 140,34) / 140,34 \times 100\% = 3,24\%$

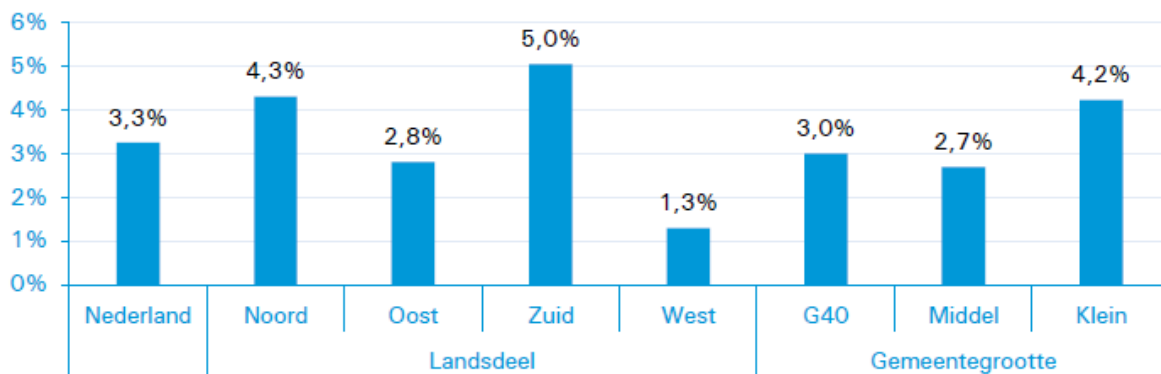
Conclusie: Op basis van de bovenstaande berekeningen wordt geadviseerd een indexeringspercentage van **3,24%** te hanteren voor civiele infraprojecten van prijspeil januari 2024 naar januari 2025. Dit percentage is gebaseerd op de laatste beschikbare indexcijfers van IGG Bouweconomie (Bouwkostenindex.nl). Dit sluit aan bij de prognoses van Bouwkostenkompas.nl en bij het algemene inflatiecijfer in Nederland over 2024 (3,3%, CBS).

2.6.2 Prijspeilcorrectie opbrengstenindex

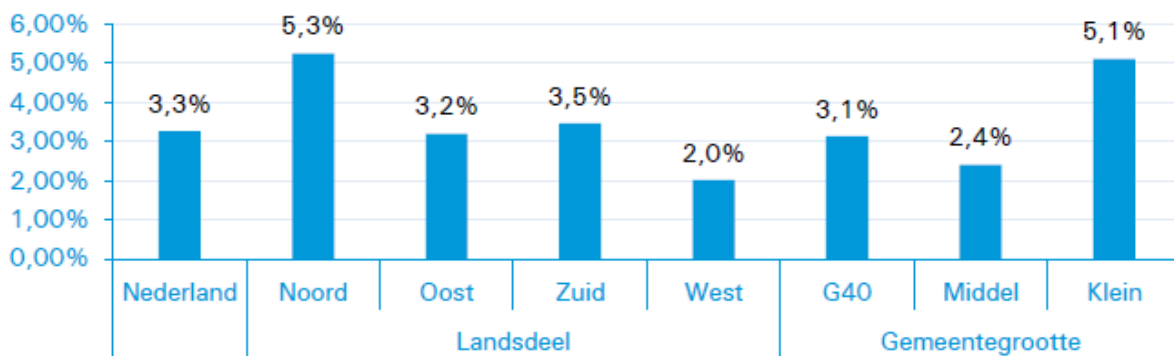
Bij het corrigeren van het prijspeil van de grondopbrengsten adviseren wij ten eerste om op basis van de meest recente inzichten een nieuwe opbrengstenraming op te stellen, zodat deze aansluit bij de huidige marktomstandigheden. Voor de grondopbrengsten-ontwikkeling van vastgoed bestaan grote verschillen tussen type woningen en type bedrijvigheid, zoals kantoren, bedrijven en winkels. Daarnaast zijn locatie-specifieke kenmerken van belang om de prijspeilcorrectie goed in te kunnen schatten. Het is daardoor vrijwel onmogelijk om, zoals bij kosten wel het geval is, één percentage voor de prijspeilcorrectie te adviseren.

Mocht er toch voor worden gekozen om de opbrengsten met één vast percentage te indexeren adviseren wij om aan te sluiten bij de gemiddelde stijging van de grondprijzen van G40 gemeenten zoals is opgenomen in het benchmark rapport van STEC over gemeentelijk grond(prijs)beleid (zie de figuren hieronder).

Dit betekent voor woningbouw een stijgingspercentage van 3,0% en voor bedrijventerreinen 3,1%. Voor kantoren adviseren wij om het ECB-streefpercentage van 2,0% te hanteren.



Figuur 13. Gemiddelde stijging grondprijzen woningbouw in 2024 (STEC).



Figuur 14. Gemiddelde stijging grondprijzen voor bedrijventerreinen in 2024 (STEC).

3 Conclusie

3.1 Rekenparameters

In deze paragraaf worden de voorgestelde bandbreedtes gepresenteerd van de te hanteren rekenparameters voor de gemeente Groningen en de BV's van verschillende gebiedsontwikkelingen. We onderscheiden hierin de volgende parameters: grondopbrengsten woningbouw, grondopbrengsten kantoren, grondopbrengsten bedrijventerreinen en grondkosten.

3.1.1 Grondopbrengsten woningbouw

Voor de grondopbrengsten woningbouw adviseren wij om binnen de onderstaande bandbreedtes te blijven bij het vaststellen van de rekenparameters. De bandbreedtes zijn in perspectief geplaatst met het advies van Metafoor.

Tabel 13. Advies bandbreedte grondprijzen woningbouw.

Grondprijzen	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Advies bandbreedte	2,00%	7,00%	2,00%	4,00%	2,00%	4,00%	1,00%	2,00%

Voor de indexering van de grondopbrengsten sluiten we op hoofdlijnen aan bij de Outlook Grondexploitaties 2025, uitgebracht door Metafoor. Op langere termijn (2028 en verder) sluit deze Outlook aan het streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank, zijnde 2%.

Op middellange termijn (2025 t/m 2027) wordt in de Outlook onderscheid gemaakt tussen categorieën, zoals sociale huur, betaalbare koop en de vrije sector. Voor de sociale huur wordt een bandbreedte gegeven van 0 tot 2% en voor de betaalbare koop van 2% tot 5%. De onderkant van de bandbreedte van betaalbare koop, zijnde 2%, nemen wij over als minimum percentage.

Voor de vrije sector wordt een stijging verwacht van 7% tot 11% in 2025 en 4% tot 8% in 2026 en 2027. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe houden wij voor de indexering in onze grondexploitaties de onderkant van de Outlook Grondexploitaties, zijnde 7% in 2025 en 4% in 2026 en 2027, aan als maximum van de bandbreedte.

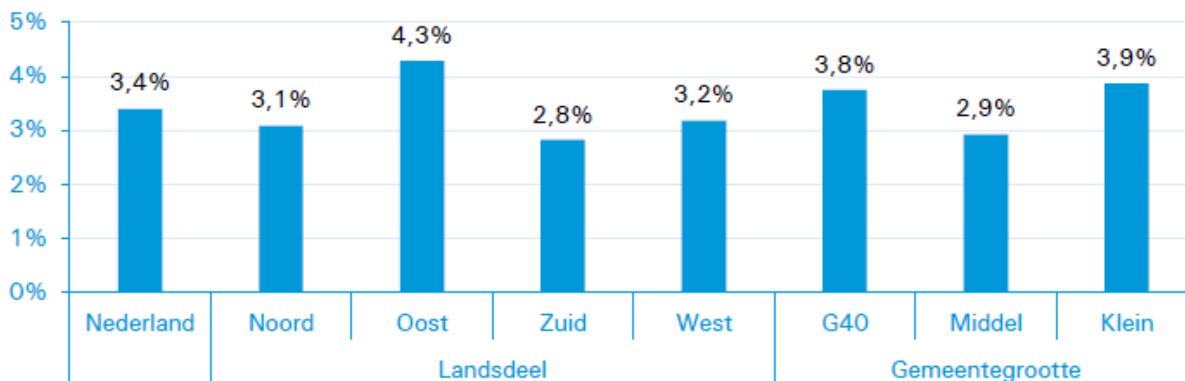
In de onderstaande tabel zijn de verwachte grondprijzontwikkelingen van de Outlook van Metafoor weergegeven.

Tabel 14. Grondopbrengsten woningmarkt Outlook Metafoor.

Grondprijzen	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Vrije sector	7,00%	11,00%	4,00%	8,00%	4,00%	8,00%	2,00%	2,00%
Betaalbare koop	2,00%	5,00%	2,00%	4,00%	2,00%	4,00%	2,00%	2,00%
Sociale woningbouw	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In aanvulling op bovenstaande is het benchmark rapport van STEC over het grond(prijs)beleid geraadpleegd. Op basis van het onderzoek van STEC verwachten zij over 2025 een verwachte grondprijzenstijging van 3,8% voor G40 gemeenten en 3,1% voor noordelijke gemeenten. Deze

verwachte percentages liggen binnen de door ons geadviseerde bandbreedte voor de rekenparameters.



Figuur 15. Verwachte stijging grondprijzen voor woningbouw in 2025 (STEC).

Eventuele grondopbrengsten na 2034 worden niet meer geïndexeerd (dus 0%), zoals dat volgens het besluit begroting en verantwoording (BBV) is vereist.

3.1.2 Grondopbrengsten niet-woningbouw

Voor de grondopbrengsten niet-woningbouw zien wij op basis van gepresenteerde data en de ervaringen van de medewerkers van het team grond- en vastgoedontwikkeling aanleiding om een onderscheid te maken bij de indexering van grondopbrengsten voor kantoren en bedrijventerreinen. De geadviseerde bandbreedtes worden hieronder weergegeven.

Grondopbrengsten kantoren

Ondanks dat een licht herstel lijkt op te treden in 2025 heerst er nog onzekerheid in de markt voor commercieel vastgoed en specifiek voor kantoren. Voor de grondopbrengsten van kantoren adviseren wij om voorzichtigheidsbeginsel in acht te nemen en binnen de onderstaande bandbreedtes te blijven bij het vaststellen van de rekenparameters. Deze bandbreedte sluit aan bij de outlook van Metafoor voor kantoren in het midden segment.

Tabel 15. Advies bandbreedte opbrengsten kantoren.

Grondprijzen	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	min	max	min	max	min	Max	min	max
Groningen	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	1,00%	2,00%
Metafoor (midden)	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Eventuele grondopbrengsten na 2034 worden niet meer geïndexeerd (dus 0%), zoals dat volgens het besluit begroting en verantwoording (BBV) is vereist.

Grondopbrengsten bedrijventerreinen

Voor de grondopbrengsten bedrijventerreinen adviseren wij om binnen de onderstaande bandbreedtes te blijven bij het vaststellen van de rekenparameters. De bandbreedtes zijn in perspectief geplaatst met het advies van Metafoor. We adviseren deze bandbreedtes omdat:

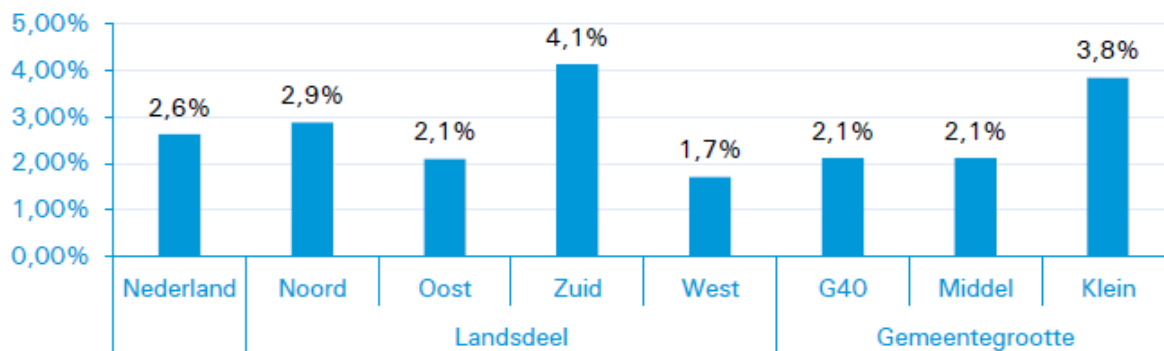
- Op basis van de gepresenteerde data en de ervaringen binnen de eigen gemeentegrenzen verwachten we voor bedrijventerreinen een positievere prijsontwikkeling ten opzichte van ander type commercieel vastgoed;

- De bandbreedtes om de grondopbrengsten positief te indexeren zijn daarom breder ten opzichte van kantoren;
- Voor de minimale opbrengstenstijging per jaar adviseren we een percentage van 1,00% voor alle jaren. Voor de maximale opbrengstenstijging adviseren we om in de jaren 2025, 2026 en 2027 maximaal 3,00% te indexeren. Een en ander in lijn met de verwachtingen van het benchmark rapport van STEC (zie figuur hieronder).

Tabel 16. Advies bandbreedte opbrengsten bedrijventerreinen.

Grondprijzen	2025		2026		2027		2028 e.v.	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Groningen	1,00%	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%	2,00%
Metafoor (top)	3,00%	6,00%	3,00%	6,00%	3,00%	6,00%	2,00%	2,00%
Metafoor (midden)	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In aanvulling op bovenstaande is het benchmark rapport van STEC over het grond(prijs)beleid geraadpleegd. Op basis van het onderzoek van STEC verwachten zij over 2025 een verwachte grondprijzenstijging van 2,1% voor G40 gemeenten en 2,9% voor noordelijke gemeenten.



Figuur 16. Verwachte stijging grondprijzen voor bedrijventerreinen in 2025 (STEC).

Eventuele grondopbrengsten na 2034 worden niet meer geïndexeerd (dus 0%), zoals dat volgens het besluit begroting en verantwoording (BBV) is vereist.

3.1.3 Grondkosten (GWW) en plankosten

Voor de grondkosten en plankosten adviseren wij om één kostenindex te hanteren die binnen de onderstaande bandbreedtes valt. Wij zien geen aanleiding om voor de te hanteren rekenparameters van de grond- en plankosten af te wijken van de landelijke trends en ontwikkelingen. We kiezen er daarom voor om aan te sluiten bij het advies van Metafoor omtrent de grond- en plankosten.

De bandbreedtes uit het advies van Metafoor zijn gebruikt door een gewogen gemiddelde te hanteren van de grond- en plankosten. We hebben daarbij een wegingsfactor van 80% voor de grondkosten en 20% voor de plankosten aangehouden. Dit resulteert in de onderstaande bandbreedtes.

- We verwachten voor 2025 in de gemeente Groningen stijgende grondkosten van circa 3% tot 6%.
- We verwachten voor 2026 en 2027 een matige stijging van de bouwkosten van 2% tot 5%.
- Op de lange termijn van 2028 e.v. verwachten we dat de bouwkosten bewegen naar het langjarige gemiddelde van 2%.

Tabel 17 Advies kostenindex

	Weging	2025		2026		2027		2028 e.v.	
		min	max	min	max	min	max	min	max
GWW	80%	3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Plankosten	20%	4,0%	7,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%
<i>Gewogen gemiddelden</i>		<i>3,2%</i>	<i>6,2%</i>	<i>2,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>5,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>
Advies index		3,0%	6,0%	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%	2,0%

3.2 Rekenrente en discontovoet

De rekenrente wordt door de gemeente Groningen bepaald conform de richtlijnen van de actuele Notitie Grondexploitaties van het BBV (2023). Voor de rekenrente hanteert de gemeente het gewogen gemiddelde van de totale leningenportefeuille afgesloten voor de verschillende gebiedsontwikkelingen. Voor 2025 bedraagt de rekenrente 1,70%. De nagecalculeerde grexrente over 2024 is vastgesteld op 1,59%.

Met ingang van 2025 wordt de grex-rente afgeschaft en wordt het verplicht om het rente-omslagpercentage (ROP) gebruiken voor de rentetoe-rekening aan de grexen.

De gemeente Groningen bepaalt voor alles grondexploitaties het resultaat op netto contante waarde (NCW). Eventuele verliesvoorzieningen worden ook getroffen op NCW. Hiervoor moet het saldo contant 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 een percentage van 2% (meerjarig streefpercentage Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone).

4 Bronnen

ABN (2024, 10 15) *Huizenprijzen blijven stijgen, ook in 2025*. Opgehaald van abnamro.nl:
<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-oktober-2024.html>

ABN Amro. (2024, 8 29). Nederland - Daling inflatie duurt langer door huren en lonen. Opgehaald van abnamro.com/:
<https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/nederland-daling-inflatie-duurt-langer-door-huren-en-lonen>

ABN Amro. (2024, 10 15). Woningmarktmonitor. Opgehaald van assets.abnamro.com/:
<https://assets.abnamro.com/api/public/content/woningmarktmonitor-oktober-2024.pdf>

ABN Amro. (2025, 1 14). Hypotheekrente verwachting Ontwikkeling hypotheekrentetarieven in 2025. Opgehaald van www.abnamro.nl/:
<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actuele-hypotheekrente/voorspelling-ontwikkeling-hypotheekrente.html#:~:text=De%20renteverwachting%20van%2013%20december,1%2C75%25%20eind%202025.>

BBN (2024 08 06) Prijsstijgingen bouwprojecten houden aan. Opgehaald van binnenlandsbestuur.nl:
<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/bbn-adviseurs/prijsstijgingen-bouw-houden-aan>

Bouwkostenindex (2025 1 10) *Bouwkostenindex*. Opgehaald van bouwkostenindex.nl:
<https://www.bouwkostenindex.nl/>

CBS (2025, 1 10) *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100*. Opgehaald van opendata.cbs.nl:
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85773NED/table?ts=1736496623688>

CBS. (2024, 1 14). Inflatie stijgt naar 4,1 procent in december. Opgehaald van cbs.nl:
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-stijgt-naar-4-1-procent-in-december>

CBS. (2025, 1 20). Economische groei. Opgehaald van cs.nl:
[https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/bbp/economische-groei#:~:text=Volgens%20de%20laatste%20berekening%20van,groter%20dan%20een%20kwartaal%20eerder.&text=In%20vergelijking%20met%20een%20jaar,toe%20met%201%2C7%20procent.&text=Wil%20je%](https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/bbp/economische-groei#:~:text=Volgens%20de%20laatste%20berekening%20van,groter%20dan%20een%20kwartaal%20eerder.&text=In%20vergelijking%20met%20een%20jaar,toe%20met%201%2C7%20procent.&text=Wil%20je%20)

CBS (2025 11 8) *Prijsindex commercieel vastgoed*. Opgehaald van cbs.nl:
<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/45/prijsindices-commercieel-vastgoed>

Centraal Planbureau. (2025). *Concept*. Den Haag: Centraal Planbureau.

CNV. (2024, 11 1). Cao Bouw en Infra: inflatie en reële loonstijging. Opgehaald van cnv.nl:
<https://www.cnv.nl/bouw/bouwnijverheid/cao-bouw-en-infra/nieuws/cao-bouw-en-infra-inflatie-en-reele-loonstijging-2024-11-01/>

Cushman & Wakefield. (2024, 12 16). Netherlands Outlook 2025. Opgehaald van
<https://www.cushmanwakefield.com/>
<https://www.cushmanwakefield.com/en/netherlands/insights/netherlands-outlook-2025#:~:text=In%202025%2C%20the%20commercial%20real,cautious%2C%20sentiment%20has%20undeniably%20improved.>

De Hypotheker. (2024, 12 9). Dit verwachten onze rente-experts voor 2025. Opgehaald van <https://www.hypotheker.nl/>:
<https://www.hypotheker.nl/actueel/nieuwsberichten/2024/verwachting-hypotheekrente-2025/>
De Nederlandsche Bank. (2024). DNB Najaarsraming. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

ECB. (2024, 12). Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area countries. Opgehaald van [ecb.europa.eu](https://www.ecb.europa.eu/):
<https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/annex/eurosystemstaffprojectionsbreakdown202412.nl.pdf>

ECB. (2024, 12 30). Macro-economische projecties. Opgehaald van <https://www.ecb.europa.eu/>:
https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202412_eurosystemstaff~71a06224a5.nl.html

ING (2024, 11, 27) De Nederlandse woningmarkt, Actuele situatie en onze verwachtingen. Opgehaald van [ing.nl](https://www.ing.nl/):
<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/nederlandse-woningmarkt>

ING. (2024, 12 5). Outlook Nederland 2025: groei van achter de dijken. Opgehaald van [ing.nl](https://www.ing.nl/):
<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/outlook-nederlandse-economie>

Metafoor. (2025, 12 8). Outlook Grondexploitaties 2025. Opgehaald van [Metafooro.nl](https://www.metafoorro.nl/):
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2025/>

NVM. (2024). Nieuwbouwoverzicht Nederland Q4. Utrecht.

NVM. (2025). Analyse woningmarkt 4e kwartaal 2024. Utrecht.

NVM. (2025, 1 20). Marktinformatie koopwoningen. Opgehaald van <https://www.nvm.nl/>:
<https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>

PWC. (2024, 6 26). Ontwikkelingen in de Nederlandse Vastgoedmarkt. Opgehaald van in de Nederlandse: <https://www.pwc.nl/nl/marktsectoren/vastgoed/documents/vastgoed-ontwikkelingen-2024.pdf>

Rabobank. (2024, 12 6). Kwartaalupdate: koopkrachtherstel laat Nederlandse economie in 2025 en 2026 groeien, en draagt bij aan hogere brede welvaart. Opgehaald van [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl/):
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011459365-kwartaalupdate-koopkrachtherstel-laat-nederlandse-economie-in-2025-en-2026-groeien-en-draagt-bij-aan-hogere-brede-welvaart>

Rabobank. (2024, 12, 11) Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen blijven stijgen, maar in lagere versnelling. Opgehaald van [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl/):
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011459838-kwartaalbericht-woningmarkt-huizenprijzen-blijven-stijgen-maar-in-lagere-versnelling>

STEC (2024 12 18) Benchmark gemeentelijk grond(prijs)beleid. Opgehaald van stec.nl:
<https://stec.nl/benchmark-gemeentelijk-grondprijnsbeleid-2024-2025/>

VNG. (2024, 8 10). Concept arbeidsvoorwaardennota Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2026. Opgehaald van <https://vng.nl/>: https://vng.nl/sites/default/files/2024-09/concept_arbeidsvoorwaardennota_cao_gemeenten_en_cao_sgo_2025_2026.pdf

Volkskrant. (2024, 1 7). Is de hardnekkig hoge inflatie in Nederland nog te beteugelen? Opgehaald van [Volkskrant.nl](https://www.volkskrant.nl/): <https://www.volkskrant.nl/economie/is-de-hardnekkig-hoge-inflatie-in-nederland-nog-te-beteugelen~b059469c/>