gemeente Westervoort

Nota van uitgangspunten 2026

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2026

Januari, 2026



Inhoud

01 Inleiding....3
02 Uitgangspunten en parameters....4
2.1 Samenvatting....4
2.2 Prijsontwikkeling kosten....4
2.3 Prijsontwikkeling opbrengsten....7
2.4 Rente....8
2.5 Disconteringsvoet....8
2.6 Tussentijdse winstneming....8

01 Inleiding

Sinds 2023 is de economie afgekoeld en gematigd gegroeid, na een periode van hoge inflatie en stijgende rente. De Nederlandse economie liet in 2024 een bescheiden groei zien van circa 1,1%, en in het afgelopen jaar 2025 lag de groei rond de verwachtte 1,6-1,7%. Voor 2026 wordt een gematigde groei van 1,2% tot 1,4% voorspeld. De Nederlandsche Bank wijst echter op de aanhoudende onzekerheden, met name door geopolitieke spanningen en handelsbeperkingen en kwetsbaarheden in de wereldhandel. Factoren zoals de toegenomen concurrentie van de Chinese markt en de mogelijke verdere verandering in de Amerikaanse handels- en importtarieven blijven risico's voor de Europese economische positie vormen.

Hoewel de inflatie volgens de Nederlandsche Bank afneemt, blijft deze wel relatief hoog. In 2025 bedroeg de inflatie ongeveer 3,0%. In 2026 wordt een afname verwacht naar 2,4% en een verdere afname in 2027 naar 2,3%. De lonen zijn in 2025 gemiddeld met 5% gestegen, wat een positieve invloed heeft gehad op de koopkracht. Deze stijging van de koopkracht is echter niet volledig in lijn met de afname van de inflatie, wat het proces trager maakt. Het verschil tussen inflatie en loonstijging resulteert in een koopkrachtstijging van circa 2,0%. In 2026 wordt echter een lagere loonstijging verwacht, waardoor de koopkrachtstijging vrijwel stagneert.

Geopolitieke onzekerheden kunnen de economische stabiliteit van Nederland en Europa verder onder druk zetten. Binnen de eurozone breed ligt de inflatie rond het ECB-doel van circa 2%. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de rente gestabiliseerd en niet verlaagd, de economische en financiële ontwikkelingen wijzen op een evenwichtig rente niveau. Tegelijkertijd zijn de risico's rond inflatie nog aanwezig en blijft er veel onzekerheid rondom Amerikaans economisch beleid. Verdere handelsbeperkingen vanuit de V.S. kunnen de inflatie verder opstuwen en de rentetarieven verhogen. Dit zou de Nederlandse exporteconomie voor uitdagingen stellen, met de nodige economische onzekerheden in het vooruitzicht.

Te midden van deze bredere economische context neemt de gemeente Westervoort een voorzichtige en behoudende benadering aan ten opzichte van haar grondexploitaties. Kosten worden reëel begroot en opbrengsten worden conservatief geraamd, met als achterliggende gedachte om niet te optimistisch te zijn over de financiële vooruitzichten. Hierbij sluiten we aan bij de gedragslijn die is vastgelegd in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Als algemeen uitgangspunt voor de toe te rekenen kosten naar de grondexploitatie geldt dat alleen de kosten die tot het project worden gerekend die:

- Zijn geautoriseerd op basis van een projectdocument en opdracht;
- Vermeld worden in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit;
- Zijn toe te rekenen tot de ontwikkel- en uitvoeringskosten die in geval van een particulier initiatief ook bij deze particulier in rekening zouden gebracht kunnen worden op basis van de Omgevingswet (voormalig grondexploitatiewet) en opgenomen zijn op de zogenaamde limitatieve lijst.

02 Uitgangspunten en parameters

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de uitgangspunten die worden aangehouden voor de MPG 2026 (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties). Allereerst wordt een samenvatting gegeven van de uitgangspunten. Vervolgens wordt er per uitgangspunt een onderbouwing gegeven in de paragrafen verder gelegen in dit hoofdstuk.

2.1 Samenvatting

Bij het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gekeken naar de verwachte prijsontwikkelingen. Als de activiteiten aanleiding geven, worden er (externe) deskundigen gevraagd om (civieltechnische) ramingen te maken om te borgen dat deze aansluiten op het actuele marktprijsniveau. Voor activiteiten zonder inhoudelijke herziening van de raming volstaat het indexeren van prijzen volgens de onderstaande tabel. Tabel 1 hieronder geeft een samenvatting van de aangehouden uitgangspunten voor de parameters van de MPG 2026.

Tabel 1 - Aan te houden uitgangspunten voor parameters MPG 2026[1].

MPG 2026			
Jaren	**2026**	**2027-2028**	**2029 - 2035**
Prijsontwikkeling kosten			
GWW-kosten	3.50%	3.00%	2.00%
Plankosten	4.50%	3.00%	2.00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten			
Woningbouw vrije sector	4.00%	4.50%	2.00%
Woningbouw betaalbaar	3.50%	2.50%	2.00%
Woningbouw huur	2.50%	2.50%	2.00%
Retail	0.00%	1.00%	2.00%
Lopende contracten	*Conform gesloten overeenkomsten.*		
Rente & Disconteringsvoet			
Rente	0.70%	1.10%	1.10%
Disconteringsvoet	2.00%	2.00%	2.00%

**Opbrengsten na een termijn van tien jaar mogen conform BBV niet geïndexeerd worden.*

Voor de opbrengstindexatie wordt jaarlijks bekeken of een bijstelling van de geraamde grondopbrengsten nodig is. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de Grondprijzenbrief 2026. Mocht de grondprijzenbrief geen uitkomst bieden dan kunnen de parameters uit de tabel aangehouden worden.

2.2 Prijsontwikkeling kosten

De kostenontwikkeling in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) sector is de laatste jaren sterk beïnvloed door een aantal externe en interne factoren. Net als in de algemene bouwsector, hebben stijgende materiaalkosten, arbeidskosten en energieprijzen invloed op de kosten van GWW-projecten. Deze prijsontwikkeling heeft zich echter enigszins gestabiliseerd.

[1] **Bron: Outlook Grondexploitaties Metafoor 2026**

Materiaalkosten

De prijsstijgingen van bouwmaterialen, zoals asfalt, beton, zand en grind, hebben de afgelopen jaren de kosten voor veel GWW-projecten verhoogd. De stijgingen van de materiaalprijzen zijn aan het stabiliseren, maar staan nog onder druk door blijvende onzekerheid door regionale verschillen en verschillen tussen materialen. Zo zijn er flinke prijsschommelingen in staal, ijzer en andere metalen. De kostenstijgingen drukken op de winstmarges van bouwbedrijven. De prijzen van olie-, zand- en grindproducten zijn echter flink gedaald en de stabilisatie van de energiekosten heeft naar verwachting een stabiliserend effect op de materiaalkosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen stabiel stijgen in 2026.

Arbeidskosten

De arbeidskosten in de GWW-sector stijgen door de schaarste op de arbeidsmarkt. Er is een aanhoudend tekort aan vaktechnisch personeel, wat leidt tot hogere loonkosten en een afname van de uitvoeringscapaciteit. Door deze afname kunnen minder aannemers zich inschrijven op projecten, waardoor de concurrentiedruk afneemt. Uiteindelijk kan dit leiden tot stijgende bouwprijzen.

Energieprijzen

De energieprijzen spelen een belangrijke rol in de kostenontwikkeling in de GWW-sector, vooral vanwege de energie-intensieve aard van veel werkzaamheden, zoals het draaien van zware machines en het transport van materialen. Wereldwijd is er een groeivertraging, waardoor de energievraag en daardoor de prijzen dalen. De energie-inflatie blijft hoog door dure contracten, maar neemt af door lagere olie- en gasprijzen, waardoor de energiekosten relatief stabiel blijven. Het directe effect op de operationele kosten van GWW-bedrijven blijft hiermee enigszins beperkt.

Regelgeving en duurzaamheid

Daarnaast heeft de invoering van strengere milieuregels en duurzaamheidseisen invloed op de kosten in de GWW-sector. De nadruk op duurzame en klimaatbestendige infrastructuur, zoals waterkering, verantwoorde ontgronding, en circulaire materialen, kan leiden tot hogere initiële kosten voor projecten. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van duurzamere materialen of het toepassen van technieken die energieverbruik reduceren.

Verwachtingen voor de toekomst

Voor de komende jaren wordt verwacht dat de kosten in de GWW-sector op de korte en middellange termijn zullen blijven stijgen, vooral door de blijvende druk op arbeidskosten. De materiaalprijzen ontwikkelen gematigd door de stabiele energieprijzen, maar de verwachting is dat deze stabiel blijven stijgen in 2026, ook omdat handelsmaatregelen op termijn een prijsverhogend effect kunnen hebben. De overgang naar duurzamere en circulaire

bouwmethoden zal ongetwijfeld leiden tot hogere initiële kosten, maar biedt op de lange termijn mogelijkheden voor kostenbesparingen en een duurzamer gebruik van materialen. Bovendien kunnen nieuwe technologieën, zoals digitalisering en geavanceerde machines, helpen om de efficiëntie te verbeteren en de kosten te beheersen.

Samenvatting

Op basis van Outlook Grondexploitaties Metafoor 2026 is voor de grond-, weg-, en waterbouw een stijgingspercentage vastgesteld. Het gehanteerde percentage van 3,50% is een gemiddelde van de bandbreedte voor 2026. Reden is dat de GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder stijgen. De cao-loonsverhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen stabiel zullen blijven stijgen. Voor de periode 2027-2028 wordt daarom voorgesteld om het percentage nog rond de 3% te houden, binnen de voorgestelde bandbreedte van Metafoor. Voor de periode daarna (2029 en verder) wordt voorgesteld om aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook als basis wordt gehanteerd door de commissie BBV (2%).

Plankosten

De plankosten bij gemeenten omvatten zowel de kosten voor (planologische en/of advies-) producten als de personele inzet die nodig is voor gebiedsontwikkeling. Hierbij gaat het om de kosten voor de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. De ontwikkeling van deze kosten wordt beïnvloed door de situatie op de arbeidsmarkt en algemene economische condities, zoals het inflatiecijfer.

In april 2025 hebben de vakbonden een akkoord bereikt met de VNG en de WSGO over een nieuwe Cao gemeenten en CAO SGO die loopt van 1 april 2025 tot en met 31 maart 2027. In deze periode stijgen de lonen in totaal met 6,7%, plus een vaste verhoging van €35 per 1 januari 2026. Op 1 juli 2026 is er een aanvullende salarisverhoging van 1,25% en ten slotte een aanvullende salarisverhoging van 1,6% op 1 januari 2027.

Door de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de aanzienlijke bouwopgaven in Nederland blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit onverminderd hoog. Landelijk gezien is er een tekort aan circa 2.000 fte, waar ook extern personeel voor ingehuurd wordt. De kosten voor extern personeel zullen meestijgen met de kosten voor intern personeel. Voor de korte en middellange termijn is de verwachting dat de stijging van de plankosten hoger ligt dan de inflatie. Op de lange termijn wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde (2%) van de ECB.

2.3 Prijsontwikkeling opbrengsten

De parameters voor de opbrengststijging zijn onder te verdelen naar verschillende type grond. Er worden in deze nota twee typen grond onderscheiden, namelijk:

- Grond voor woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:
  - Vrije sector
  - Betaalbare koop
  - Huur, midden en sociaal
- Grond voor Retail

In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de te hanteren indexatie bij deze twee typen.

Indexatie residuele grondprijzen woningen

De grondprijsontwikkeling wordt residueel bepaald. Het resultaat van de verandering is afhankelijk van de VON (Vrij Op Naam) -prijsontwikkeling en de verandering in de bouwkosten. Het effect verschilt per woningtype en is afhankelijk van de verhouding tussen kosten en opbrengsten in de vastgoedexploitatie en daarmee de grondquote. In de prognose voor de residuele grondprijsontwikkeling van woningen wordt rekening gehouden met de aanbestedingsindex ten aanzien van de kostenontwikkeling van nieuw te realiseren woningen.

De residuele grondwaarde bleef tussen medio 2023 en 2024 vrij stabiel. Sinds het tweede kwartaal van 2024 kantelt dit beeld en is een duidelijke stijging zichtbaar. In 2026 groeit de residuele grondwaarde verder. Deze stijging is het gevolg van de stijging van de verkoopprijzen, afgezet tegen de minder hard stijgende bouwkosten. Door het hefboomeffect op de grondwaarde is de verwachting dat grondwaardes zullen stijgen op de korte, middellange en lange termijn. Door het hefboomeffect zullen de stijgende woningprijzen een sterkere doorwerking hebben in de ontwikkeling van de grondwaarde dan de stijging van de bouwkosten. Wel zullen er verschillen optreden in verschillende woningtypen en woningmarktgebieden.

Vrije sector

In de stijging van de residuele grondwaarden is een onderscheid te maken naar de verschillende categorieën. Voor woningbouw in de vrije sector is er ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de verkoopprijs. Eventuele prijsstijgingen zullen een direct gevolg hebben voor de hoogte van de residuele grondwaarde. Gezien de voorziene woningprijsstijgingen tegenover gematigde bouwkostenstijging zal de grondwaardestijging in deze sector aanzienlijk zijn.

De stijging van de vrije sector grondprijzen is naar verwachting 6% in 2026, en 4,5% in 2027 en 2028. Voorzichtigheidshalve wordt er voor 2026 echter uitgegaan van een stijging van 4%, om zo rekening te houden met eventuele tegenvallers.

Betaalbare koop

Bij betaalbare woningbouw (tot € 420.000) is de ruimte om bouwkostenstijgingen door te rekenen in de VON-prijzen gelimiteerd, gezien hier aftoppingsgrenzen van toepassing zijn. Een trend die met name in dit segment zichtbaar is, is die van kleiner wordende woningen. Doordat deze woningen kleiner worden is de absolute prijsstijging beperkt, al stijgt de vierkante meterprijs wel. Dit heeft een doorwerking in de residuele grondwaarde.

Voor betaalbare koopwoningen (tot € 405.000) wordt een meer gematigde stijging voorzien van de grondprijzen van 3,50% in 2026. In 2027 en 2028 bedraagt deze stijging naar verwachting 2,50%.

Huur, midden en sociaal

Sinds de Wet Betaalbare huur van kracht is, is de situatie rondom huurwoningen in het middensegment vergelijkbaar: hier geldt sinds 1 juli 2024 ook een beperkte ruimte om kostenstijging door te rekenen. In het middenhuursegment wordt dan ook een beperkte grondwaardestijging voorzien. De ontwikkeling van de grondwaarde in het sociale woningbouwsegment is over het algemeen stabiel. Ook de opbrengstpotentie van dit segment is gemaximaliseerd.

Naar verwachting bedraagt de stijging in deze segmenten 2,50% op korte en middellange termijn.

Over subsidies en bijdragen worden geen opbrengstenstijging gerekend.

Indexatie residuele grondwaarde Retail

De winkelmarkt houdt stand en laat voorzichtig herstel zien, ondanks de aanhoudende druk van online verkoop. Er zijn de eerste tekenen zichtbaar dat het aantal online aankopen stabiliseert. Consumenten geven nog steeds hun voorkeur voor fysiek winkelen, waardoor vraag blijft bestaan, waarbij locatie en beleving steeds bepalender is. Winkelgebieden met weinig onderscheidend vermogen hebben last van leegstandproblemen. De verwachting is dat grondprijzen op toplocaties zullen stijgen, maar dat de grondprijzen op minder aantrekkelijke locaties zullen stagneren of dalen. Daarom wordt geadviseerd om voor het komende jaar een opbrengstenindexatie van 0% te hanteren in de grondexploitaties, en voor de daaropvolgende twee jaren een indexatie van 1%.

2.4 Rente

Conform de regels opgesteld door de Commissie BBV dient de werkelijk betaalde rente gehanteerd te worden voor de grondexploitaties. Hierdoor wordt het rentepercentage voor het jaar 2025 vastgesteld op 0,70%. Vanwege het defensieve standpunt van de gemeente Westervoort wordt er gekozen om een rentepercentage van 1,10% aan te houden voor de komende jaren.

2.5 Disconteringsvoet

Conform de BBV wordt er een disconteringsvoet van 2.00% gehanteerd, gebaseerd op het streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor inflatie in de Eurozone.

2.6 Tussentijdse winstneming

Volgens het BBV is tussentijdse winstneming verplicht bij winstgevende projecten, bepaald op basis van het percentage of completion (POC) en aangepast voor eventuele risico's. Jaarlijks beoordelen we de winstgevendheid van elke grondexploitatie en passen we, indien nodig, de tussentijdse winstneming aan op basis van de voortgang.