Toelichting over indexatie en prijsontwikkeling bij actualisatie grondexploitaties 2026

Rente

In de begroting voor 2026 van de gemeente is een rekenrente van 1,1% opgenomen, die wordt gehanteerd vanaf 1 januari 2026.

Kosten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen indexatie en kostenstijging (die ook negatief kan zijn). Indexatie betreft de bijstelling van kostenramingen van prijspeil 1 januari 2025 naar prijspeil 1 januari 2026. Kostenstijging ziet op de veronderstelde ontwikkeling van kosten vanaf 1 januari 2026.

Indexatie

De indexatie naar het prijspeil 2026 van de (uitvoerings-)kosten voor bouw- en woonrijp maken vindt plaats op basis van de index voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) van het CBS. Vanaf het derde kwartaal van 2025 gezien betreft dit een stijging van 4,6% op jaarbasis (CBS, 2025). Voor de indexatie over het jaar 2025 gaat de gemeente Hilversum uit van een indexatie van 4,6% voor deze (uitvoerings-)kosten.

Voor zover de planontwikkelingskosten nog niet op prijspeil 2026 zijn is de indexatie van deze gebaseerd op de algemene inflatie (alle huishoudens), zoals vastgesteld door het CBS. Deze inflatie is door het CBS voorlopig bepaald op 3,3% over het jaar 2025.

Kostenstijging

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling publiceert jaarlijks de OUTLOOK Grondexploitaties, waarin op onderbouwde wijze ramingen worden gegeven voor diverse parameters die worden gebruikt bij de actualisatie van grondexploitaties. De gemeente Hilversum hanteert deze publicatie als belangrijkste referentie voor het bepalen van de verwachte kostenstijgingen.

Metafoor geeft voor de ontwikkeling van GWW de volgende inschatting af:

- GWW over 2026: bandbreedte tussen 2,5% en 4,5%.
- GWW over 2027-2028: bandbreedte tussen 2% en 4%.
- GWW over 2029 en verder: 2%.

Metafoor geeft voor de ontwikkeling van plankosten de volgende inschatting af:

- Plankosten over 2026: bandbreedte tussen 3,5% en 5,5%.
- Plankosten over 2027-2028: bandbreedte tussen 2% en 4%.
- Plankosten over 2029 en verder: 2%.

De gemeente Hilversum baseert de actualisatie van de grondexploitaties op het gemiddelde van de afgegeven bandbreedtes. In de onderstaande tabel zijn de percentages opgenomen die zijn gehanteerd bij de actualisatie van de grondexploitaties 2026.

	2026	**2027-2028**	**2029 en verder**
GWW	3,5%	3,0%	2,0%
Plankosten	4,5%	3,0%	2,0%

Opbrengsten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen indexatie en opbrengstenstijging (die ook negatief kan zijn). Indexatie betreft de bijstelling van opbrengstenramingen (grondprijzen) van prijspeil 1 januari 2025 naar prijspeil 1 januari 2026. Opbrengstenstijging ziet op de veronderstelde ontwikkeling van opbrengsten (grondprijzen) vanaf 1 januari 2026.

Indexatie

Het Kadaster houdt de prijsontwikkeling van bouwkavels bij. In 2025 zijn aanzienlijke fluctuaties zichtbaar geweest, waarbij de trend zich aftekent dat deze schommelingen zich rond de nullijn bewegen. Daarom kiest gemeente Hilversum voorzichtigheidshalve voor 0% opbrengstenstijging over het jaar 2025.

Opbrengstenstijging

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, een adviesbureau gespecialiseerd in planeconomie en gebiedsontwikkeling, publiceert jaarlijks de “Outlook Grondexploitaties” waarin op onderbouwde wijze ramingen worden gegeven voor diverse parameters die worden gebruikt bij de actualisatie van grondexploitaties. De gemeente Hilversum hanteert deze publicatie als belangrijkste referentie voor het inschatten van kostenstijgingen.

De ontwikkeling van grondprijzen is slechts voor de grondexploitatie Stationsplein van belang, de grondexploitatie Anna’s Hoeve is per 31-12-2025 gereed en afgesloten. Omdat de grondwaarde in de grondexploitatie Stationsplein voor het overgrote deel bepaald wordt door de woningen en de rest van het programma een ondergeschikte rol speelt in de grondwaarde, wordt aangesloten op de inschatting van de ontwikkeling van deze grondopbrengsten.

De Outlook Grondexploitaties maakt onderscheid in de prijsontwikkeling tussen toplocaties, midden en basis locaties. Voor het Stationshart in Hilversum is de inschatting dat dit in de Nederlandse woningmarkt een toplocatie is. Metafoor geeft voor de ontwikkeling van de grondopbrengsten de volgende inschatting af:

- Grondprijzen TOP over 2026: bandbreedte tussen 4% en 7%.
- Grondprijzen TOP over 2027-2028: bandbreedte tussen 2% en 5%.
- Grondprijzen TOP over 2029 en verder: 2%.
- Grondprijzen MIDDEN over 2026: bandbreedte tussen 5% en 8%.
- Grondprijzen MIDDEN over 2027-2028: bandbreedte tussen 3% en 6%.
- Grondprijzen MIDDEN over 2029 en verder: 2%.

Stadkwadraat is een financieel-economisch adviesbureau gespecialiseerd in planeconomie en gebiedsontwikkeling en publiceert jaarlijks prognoses voor parameters die worden toegepast in grondexploitaties. De meest bruikbare parameter in dit geval is de prognose omtrent de ontwikkeling van grondprijzen van woningen. Zij verwachten over het jaar 2026 een positieve grondprijsontwikkeling van tussen de 2% tot 5%.

Aan de hand van bovenstaande informatie bepaalt de gemeente Hilversum de parameters die gebruikt worden bij de actualisatie grondexploitaties 2026. De Outlook Grondexploitaties is hierbij de belangrijkste bron. De prognose van Stadkwadraat kan eventueel gebruikt worden om de afronding binnen de bandbreedte te beïnvloeden.

Het gehanteerde basisuitgangspunt ligt lager dan geadviseerd in de Outlook Grondexploitaties. Ook de grondprijsontwikkeling voor 2026 is lager vastgesteld dan de prognose van Stadkwadraat. Ondanks de positieve signalen in de Outlook Grondexploitaties kiest de gemeente Hilversum voor lagere stijgingspercentages. De (lokale) marktomstandigheden, waaronder schaarste aan aannemers en personeel en daarmee samenhangende uitvoeringsrisico's, leiden tot een verhoogde risicosfeer en een terughoudendere inschatting van de grondprijsontwikkeling.

In de onderstaande tabel zijn de percentages opgenomen die zijn toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties 2026.

	2026	**2027-2028**	**2029 en verder**
TOP (OUTLOOK)	5,5%	3,5%	2%
MIDDEN (OUTLOOK)	6,5%	4,5%	2%
Actualisatie Hilversum	3,5%	2,0%	2%

De opbrengstenstijging heeft alleen effect op de grondexploitatie voor het Stationsgebied. De opgave op deze locatie is complex, waardoor de verhouding tussen verkoopopbrengsten en bouwkosten minder gunstig kan uitvallen. De mislukte aanbesteding in 2025 geven aanleiding om voorzichtig om te gaan met de opbrengstenstijging.