

## Memo

Team projectmanagement gebiedsontwikkeling

---

Aan : PO Grondexploitaties  
Van : Marc Georges  
Datum : 10 september 2025  
Onderwerp : Voorlopige uitgangspunten actualisatie MPG 2026

---

### Inleiding

In het kader van de doorkijk naar het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 wordt een prognose gemaakt van de bij de actualisatie van het MPG te hanteren (voorlopige) uitgangspunten. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de parameters van de verwachte kosten-, opbrengstenstijging en rente, waarbij met name de te hanteren kosten- en opbrengstenstijging sterk afhankelijk is van macro-economische ontwikkelingen. Dit memo gaat in op de voorlopige uitgangspunten voor de actualisatie van het MPG 2026. Tevens wordt deze ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

In het MPG zijn ook kosten en opbrengsten opgenomen waarover contractuele afspraken gemaakt zijn over indexering. Voor deze posten geldt de contractueel overeengekomen index. Dit is met name bij facilitaire exploitaties het geval.

De parameters voor kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks bepaald door analyse van ontwikkelingen in de eerste helft van het lopend jaar en een prognose over de tweede helft van het jaar. In dit memo betreft dit de ontwikkeling over de eerste helft van 2025 en een prognose voor de tweede helft.

Aan de kostenkant is na een hoge stijging van de bouwkosten en kosten voor grond-, weg en waterbouw sinds 2023 een trend van stabilisatie waarneembaar, waarbij deze zijn gedaald richting de ca. 3% tot 4% op jaarbasis. De woningprijzen zijn in 2024 gestegen, waarbij deze worden aangejaagd door aanhoudende schaarste en verbeterde financieringsmogelijkheden (door hogere lonen en gedaalde rente).

De markt is echter nog steeds dynamisch. Zo is de ontwikkeling van materiaalprijzen afhankelijk van o.a. energieprijzen en bouwproductie en deze zijn naar de toekomst onzeker. Een en ander wordt versterkt door onzekerheid in de internationale handelspolitiek. Dit maakt het lastig om een nauwkeurige voorspelling voor de toekomst te maken. De parameters zijn daarmee nadrukkelijk voorlopig.

Begin 2026 zal voorafgaand aan de actualisatie van het MPG daarom gekeken worden naar de werkelijke ontwikkelingen over heel 2025. Op basis van deze inzichten zullen de parameters, indien nodig, bijgesteld worden. Ook zullen de grondopbrengsten per 2026, voor zover deze nog niet contractueel zijn vastgelegd, worden vastgesteld door middel van (externe) taxaties c.q. deskundigenadviezen en worden de civiele kosten per 2026 (indien nodig) opnieuw geraamd.

Onderstaand wordt achtereenvolgens eerst de samenvatting gepresenteerd met de tabel herziene parameters en volgt een beschrijving van de belangrijkste wijzigingen. Vervolgens worden beknopt de huidige trends en ontwikkelingen beschreven, gevolgd door beschrijving van de algemene uitgangspunten bij de herziening van het MPG per 1-1-2026. Tenslotte

wordt per kosten- en opbrengstensoort een toelichting gegeven op de onderbouwing van de herziene parameters.

### Samenvatting parameters

In de onderstaande tabel staan de voorlopige parameters voor het MPG 2026. Hierbij is per kosten- en opbrengstensoort aangegeven op welke wijze deze op prijspeil 1 januari 2026 wordt gebracht en met welk percentage deze vanaf 1 januari 2026 wordt geïndexeerd. Ook vermeldt de tabel de te hanteren discontovoet. Dit is de disconteringsrente waarmee het resultaat op contante waarde en (bij verlieslatende exploitaties) de verliesvoorziening wordt berekend. Deze wordt door de Commissie BVV voorgeschreven.

| parameter                                  | MPG 2025   |           | MPG 2026   |  |           |
|--|--|-----------|--|--|-----------|
|  | 2025-2029  | 2030 e.v. | 2025-2026  | 2026-2030                                      | 2031 e.v. |
| <b>Rente</b>                               |  |           |  |  |           |
| Rente grondexploitaties*                   | 2,50%  | 2,50%     | gerealiseerde rente (2,50%)                              | 2,50%  | 2,50%     |
| Rente facilitaire exploitaties voor 2017*  | 2025 - 2026:<br>1,07%<br>2027 - 2029:<br>1,75%           | 1,75%     | gerealiseerde rente (1,07%)                              | 2025 - 2026:<br>1,07%<br>2027 - 2029:<br>1,75% | 1,75%     |
| Rente facilitaire exploitaties na 2017*    | 0,00%  | 0,00%     | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%     |
| <b>Discontovoet*</b>                       | 2,00%  | 2,00%     | 2,00%  | 2,00%  | 2,00%     |
| <b>Prijswontwikkeling kosten</b>           |  |           |  |  |           |
| Verwervingskosten                          | gerelateerd aan prijswontwikkeling te verwerven object** |           | gerelateerd aan prijswontwikkeling te verwerven object** |  |           |
| Civieltechnische kosten                    | 3,00%  | 2,00%     | 3,50% / o.b.v. herziene ramingen                         | 3,00%  | 2,00%     |
| Plankosten***                              | 3,50%  | 2,00%     | 5,00%  | 3,00%  | 2,00%     |
| <b>Prijswontwikkeling grondopbrengsten</b> |  |           |  |  |           |
| Wonen sociale en middeldure huur           | 1,00%  | 2,00%     | o.b.v. richtprijs/ taxatie                               | 1,00%  | 2,00%     |
| Wonen vrije sector koop                    | 2,50%  | 2,00%     | o.b.v. taxatie   | 2,50%  | 2,00%     |
| Overige functies commercieel               | 1,50%  | 2,00%     | o.b.v. taxatie   | 1,50%  | 2,00%     |
| Overige functies maatschappelijk           | 1,00%  | 2,00%     | o.b.v. taxatie   | 1,00%  | 2,00%     |
| Bij lopende overeenkomsten                 | conform overeenkomst                                     |           | conform overeenkomst                                     |  |           |

\* Conform BBV, geen beleidsvrijheid gemeentes

\*\* Volgt de prijswontwikkeling van de grondopbrengsten van de te verwerven functie

\*\*\* Met uitzondering van de interne plankosten, waarvan de tarieven door 'Financiën' worden vastgesteld

Tabel 1. Parameters MPG 2026 ten opzichte van 2025

### Belangrijkste conclusies:

- De rente en disconteringsvoet zijn per 2025 ongewijzigd en worden in lijn met de regelgeving van de commissie BBV vastgesteld.
- Civieltechnische kosten stijgen de komende jaren minder dan voorgaande jaren, maar sterker dan het langjarig gemiddelde. Dit wordt ingegeven door stabilisatie van de materiaalprijzen en de loonstijgingen, die zich nog altijd op een relatief hoog niveau bevinden. Voor 2025 wordt ten opzichte van de parameters van het MPG 2025 een licht hogere stijging verwacht, namelijk 3,50% t.o.v. 3,00%.
- De stijging van de plankosten zal door krapte op de arbeidsmarkt en inflatie, die op dit moment met ca. 3,0% nog relatief hoog is, naar verwachting ook komende jaren relatief hoog zijn. Vanaf 2026 wordt ten opzichte van de parameters van het MPG 2025 een licht lagere stijging verwacht, namelijk 3,00% t.o.v. 3,50%.

- Stijging van de VON-prijzen per m<sup>2</sup> voor woningbouw, wat bij eveneens stijgende stichtingskosten leidt tot een verwachte lichte stijging van de (residuele) grondopbrengsten over de komende jaren. Een en ander is echter onzeker en sterk afhankelijk van ontwikkeling (hypotheek)rente, consumentenvertrouwen en ontwikkeling bouwkosten. Hierbij wordt gedifferentieerd naar segment. Zo kent het sociale en middeldure huursegment door regulering van de huren, hoge stichtingskosten, een beperktere stijging van de (residuele) grondopbrengsten dan het vrije sector koopsegment.
- Voor commerciële- functies wordt komende jaren een lichte stijging verwacht door de aanhoudende vraag naar met name bedrijfsperven voor middelgrote bedrijfsruimten (tot ca. 2.000m<sup>2</sup>).
- Voor maatschappelijke functies wordt een beperkte stijging van de grondopbrengsten verwacht. Nog altijd hoge stichtingskosten, bouweisen en beperkte opbrengstpotentie zetten druk op grondopbrengsten.

### **Trends en ontwikkelingen**

De economische groei is beperkt en kwam voor 2024 uit op ca. 1,0%. Ook komende jaren wordt een beperkte groei rond de ca. 1% verwacht. Zo komt de groei van het bruto binnenlands product (bbp) in 2025 naar verwachting uit op ca. 1,1% . Voor 2026 en 2027 wordt een groei van respectievelijk ca. 0,9% en ca. 1,1% verwacht<sup>1</sup>.

De inflatie kwam voor 2024 uit op ca. 3,2% . De komende jaren wordt een geleidelijke daling verwacht van ca. 3,0% in 2025 tot ca. 2,6% in 2027. De inflatie blijft hiermee hoger dan de door de Europese Centrale Bank (ECB) gehanteerde norm van 2,0% en ligt op een hoger niveau dan in de rest van het Eurogebied.

Door krapte op de arbeidsmarkt en hoge inflatie in de afgelopen jaren, zijn de lonen flink gestegen. In 2024 kwam deze uit op ca. 6,7%. De afnemende inflatie zal komende jaren ook te zien zijn in de loonontwikkeling. Voor 2025 wordt een gemiddelde loonstijging van ca. 4,8% verwacht, welke in 2026 en 2027 zal dalen tot respectievelijk ca. 3,3% en ca. 2,7%<sup>2</sup>. De geraamde loonstijging in 2025 zal gecombineerd met de lager geraamde inflatie voor 2025 leiden tot een stijging van de koopkracht<sup>3</sup>.

De werkloosheid neemt de komende jaren naar verwachting licht toe tot 4,4% in 2027, maar is hiermee nog altijd laag. De arbeidsmarkt blijft dus krap.

Een afname in de stijging is eveneens waarneembaar in de civieltechnische kosten (GWW-kostenindex) en bouwkosten voor woningen (IGG bouwkostenindex). Opgemerkt wordt dat de stijging in beide gevallen sterk wordt aangejaagd door de loonkosten. De prijsstijging voor bouwmaterialen lijkt momenteel in balans<sup>4</sup>. Onzekerheid met betrekking tot de internationale handelspolitiek kunnen echter in de toekomst voor prijsschommelingen zorgen.

De stijging van de huizenprijzen in de bestaande bouw zette zich in 2024 verder door. Dit uit zich zowel in een stijging van de m<sup>2</sup> prijzen als een stijging in het aantal transacties. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn schaarste en een betere financierbaarheid door hogere lonen.

---

<sup>1</sup> DNB, Voorjaarsraming 2025, juni 2025

<sup>2</sup> DNB, Voorjaarsraming 2025, juni 2025

<sup>3</sup> CPB, Centraal economisch plan 2025, februari 2025

<sup>4</sup> Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties Q1 en Q2 2025, mei en augustus 2025

Voor bestaande bouw zijn de prijzen in de eerste helft 2025 met ca. 3% gestegen<sup>5</sup>. Ook wordt inmiddels drie op de vier woningen boven de vraagprijs verkocht, waarbij gemiddeld ca. 5,5% meer wordt betaald dan de vraagprijs. Ook staan woningen nog steeds kort te koop; de meeste woningen worden binnen 4 weken verkocht en slechts ca. 10% staat langer dan een kwartaal te koop. Door uitponding van huurwoningen gedurende de afgelopen 1,5 jaar, bestaat een groot deel van het aanbod uit appartementen. De krapteindicator is afgelopen jaar licht gestegen tot 2,3; medio 2024 bedroeg deze 2,1. Dit betekent dat een woningzoekende nu gemiddeld 2,3 woningen heeft om uit te kiezen. Bij een indicator lager dan 5 wordt gesproken van een krappe markt.

De verkoop van nieuwbouwwoningen is in het tweede kwartaal van 2025 afgevlakt, ondanks de aanhoudende vraag. Zo bestaat het aanbod door binnenstedelijke ontwikkeling en de vraag naar betaalbare woningen voor ca. 59% uit appartementen, terwijl er een relatief grotere vraag is naar grondgebonden woningen. Daarnaast worden de aangeboden woningen met oog op de betaalbaarheid ook kleiner. De gemiddelde verkoopprijs voor nieuwbouwwoningen blijft hierdoor stabiel, terwijl de prijs per m<sup>2</sup> stijgt. Door zowel de verkoop van overwegend appartementen, als de verkleining van woningen is de verkoopprijs per m<sup>2</sup> over het afgelopen jaar met ca. 8,9% is gestegen<sup>6</sup>.

De markt voor bedrijfsmatig vastgoed is in 2025 met name voor kleinere bedrijfspercelen ten behoeve van bedrijfsruimten tot ca. 2.000m<sup>2</sup> krap<sup>7</sup>. Het bruto aanvangsrendement voor reguliere bedrijven op toplocaties bedraagt in het eerste kwartaal ca. 7,25%<sup>8</sup>.

De leegstand in de markt voor kantoorvastgoed daalt. Echter drukken hoge kosten, geopolitieke onzekerheid en het hybride werken de opname. Het bruto aanvangsrendement op toplocaties is beperkt gestegen en komt op moment van schrijven van dit memo uit op ca. 5,0%<sup>9</sup>.

## **Algemene uitgangspunten**

### *Beleid*

In het MPG wordt de actualisatie van de grondexploitaties en risicoanalyses verwerkt, op basis van eerder vastgesteld beleid. Voorgenomen wijzigingen in ruimtelijke plannen en projecten met effect op de vastgestelde grondexploitaties worden separaat door college en raad, met inbegrip van de financiële consequenties en dekking, vastgesteld. De parameters worden jaarlijks door het college vastgesteld en verwerkt in het MPG. De financiële consequenties van het MPG 2026 worden verwerkt in het programmaverslag 2025.

### *Reserve grondexploitaties*

Bijstelling van de verliesvoorzieningen en tussentijdse winstnemingen die voortvloeien uit mutaties van de saldi van de grondexploitaties, verlopen via de Reserve grondexploitaties. Ook het resultaat van afgesloten projecten wordt toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Als de Reserve grondexploitaties na verwerking van alle jaarmutaties een positief saldo kent, kan afdracht aan de Reserve wonen en infra voorgesteld worden aan de raad. Dit behoudens claims en reserveringen waartoe eerder besloten is.

## **Uitgangspunten parameters**

---

<sup>5</sup> Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties Q1 en Q2 2025, mei en augustus 2025

<sup>6</sup> NVM, Analyse woningmarkt 2e kwartaal 2025

<sup>7</sup> Stadskwadraat, Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025, halfjaarlijkse update

<sup>8</sup> Troostwijk, Bedrijfsruimte Nederland, eerste kwartaal 2025

<sup>9</sup> Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties Q2 2025, augustus 2025

Bovenstaande tabel 1 geeft per kosten- en opbrengstensoort aan op welke wijze deze bij de herziening van het MPG worden vastgesteld. Dit is door middel van (her)taxatie of indexatie. Uit te geven gronden die tijdens de vorige actualisatie van het MPG al volledig zijn getaxeerd en waar geen sprake is van inhoudelijke wijzigingen, zullen voor de herziening van het MPG door middel van een 'markttechnische update' worden getaxeerd.

Naast de indexatie naar 1-1-2026 geeft de tabel aan met welke percentage de verschillende kosten- en opbrengstensoorten vanaf 2026 worden geïndexeerd. Ook vermeldt de tabel de toe te schrijven rente en de te hanteren discontovoet. Deze laatste is de rente waarmee het resultaat op contante waarde en (bij verlieslatende exploitaties) de verliesvoorziening wordt berekend. De parameters worden hieronder per categorie toegelicht.

### ***Rente***

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft vanaf juli 2022 tot september 2023 als maatregel tegen de hoge inflatie in 10 stappen haar depositorente verhoogd van -0,5% tot 4,00%. Nu de inflatie is afgenomen, heeft de ECB vanaf juni 2024 tot juni 2025 de rente in stappen verlaagd tot 2,00%.

Een lagere rente zal te zijner tijd bij het aantrekken van nieuwe leningen doorwerken in de rekenrente van de grondexploitaties. Deze rekenrente sluit aan bij de berekeningsmethodiek van het BBV<sup>10</sup>. Opgemerkt wordt dat door gewijzigde BBV regels de rekenrente voor grondexploitaties vanaf 2025 is gewijzigd. Vanaf dat jaar wordt deze gelijkgesteld aan de omslagrente, die 2,50% bedraagt. Deze wijziging is reeds verwerkt in het MPG.

Voor facilitaire exploitaties voor 2017 blijft de tot 2025 gehanteerde rekenrente gelden. Deze is gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningenportefeuille van de gemeente vermenigvuldigd met de verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Deze bedraagt momenteel 1,07%. Indien de op basis van bovenstaande systematiek berekende rente hoger uitkomt dan de gehanteerde rente plus 0,5% vindt een bijstelling plaats. Door de afdeling financiën wordt ingeschat dat dit vanaf 2027 het geval zal zijn. De rente stijgt op basis van actuele prognoses naar 1,74% in 2027. Vanaf 2027 is derhalve rekening gehouden met een rekenrente van 1,75%. Dit is reeds verwerkt in het MPG 2024.

Aangezien de rekenrente voor het MPG afhankelijk is van het aandeel vreemd vermogen en de gemiddeld te betalen rente en dit op voorhand onzeker is, is het risico van een snellere en/of hogere rentestijging opgenomen in de conjuncturele risicoanalyse.

### ***Discontovoet (disconteringsrente)***

De disconteringsvoet die, volgens het BBV, moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten gelijkgesteld aan het streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor inflatie op middellange termijn binnen de Eurozone. Deze is vastgesteld op 2,0%. Wanneer het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit aanleiding vormen voor de Commissie BBV om deze stellige uitspraak opnieuw te bezien. Het percentage voor de disconteringsvoet voor het MPG 2026 blijft voornamelijk ongewijzigd.

---

<sup>10</sup> Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeentes, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, december 2023

### ***Prijsonwikkeling kosten***

Ten aanzien van de kosten is onderscheid gemaakt naar verwervingskosten, civieltechnische kosten en plankosten. Onderstaand wordt per kostensoort ingegaan op de wijze van vaststelling per prijspeil 1 januari 2026. Ook wordt ingegaan op de verwachte prijsontwikkeling vanaf 2026. Dit laatste is van belang voor de te hanteren parameters in het MPG.

#### Verwervingskosten

##### *Vaststelling per prijspeil 1 januari 2026*

Bij verwerving van onroerende zaken zal de prijs die tot stand komt in de regel zijn gebaseerd op de marktwaarde van het te verwerven object, eventueel vermeerderd met een schadeloosstelling. Aangezien de vastgoedmarkt in ontwikkeling is en de waarde sterk afhankelijk is van het type object en de locatie, zullen de verwervingsprijzen per 2025 voor (substantiële) verwervingen door middel van een externe taxatie worden vastgesteld. Als tijdens de vorige actualisatie van het MPG al een volledige taxatie is uitgevoerd en geen sprake is van inhoudelijke wijzigingen, zal voor de herziening van het MPG door middel van een 'markttechnische update' worden getaxeerd. Het betreft hier verwervingen waarover nog geen (contractuele) overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt. Verwervingen waarover al overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt zullen in lijn met de contractuele afspraken op prijspeil 2026 worden gebracht.

##### *Te hanteren index vanaf 2026*

In het MPG opgenomen verwervingen waarover nog geen overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt, worden vanaf prijspeil 2026 geïndexeerd met de opbrengstenstijgingsparameter die correspondeert met de betreffende functie (wonen, overig commercieel of overig maatschappelijk) van het te verwerven object, zie tabel 1. De aankoopwaarde van grond volgt namelijk de ontwikkeling van de markt. Verwervingen waarover al overeenstemming over de aankoop prijs is bereikt worden geïndexeerd met de contractueel overeengekomen index.

#### Civieltechnische kosten

##### *Vaststelling per prijspeil 1 januari 2026*

De kostenstijging over 2025 wordt gebaseerd op analyse van de ontwikkelingen en cijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) index van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de GWW-index van Bouwkostenkompas en externe onderzoeken door Metafoor en Stadskwadraat. De GWW-kosten vormen een indicator van de prijsontwikkeling van een van de grootste kostenposten binnen de grondexploitaties (bouw- en woonrijp maken). Externe prognoses voor 2025 geven een bandbreedte aan van 3% tot 6%, waarbij de meest recente prognose voor 2025 van Stadskwadraat van juli 2025 uit komt op een bandbreedte van 3% tot 5%. Deze lagere bijstelling is ook zichtbaar in de tweede kwartaalrapportage van Metafoor, waarbij de stijging over de eerste helft van 2025 uitkomt op ca. 2,4%, waarbij in het tweede kwartaal enige stagnatie optreedt. Dit komt vermoedelijk door een afvlakkende stijging in de loonontwikkeling. Ook ligt de aanbestedingsindex sinds medio 2023 onder de GWW bouwkostenindex, hetgeen aantoont dat sprake is van prijsconcurrentie bij aanbesteding.

De inmiddels gerealiseerde indexcijfers (CBS) en Bouwkostenkompas laten over de eerste helft van 2025 een stijging zien van respectievelijk 0,5% en 1,0%.

Alles overwegend stellen wij voor om uit te gaan van 3,5% kostenstijging voor heel 2025.

Gezien de onzekerheid over de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> helft van 2025 wordt voorafgaand aan de actualisatie van het MPG de marktontwikkeling opnieuw tegen het licht gehouden en zal voor de grotere civiele werken een herziene kostenraming worden opgesteld.

#### *Te hanteren index vanaf 2026*

Voor de meerjarige prognose van de prijsontwikkeling wordt gekeken naar het meerjarig (5 jaar) en het langjarig gemiddelde (10 jaar) van de GWW-index van het CBS, alsmede externe onderzoeken.

In de periode 2015–2025 was de gemiddelde kostenstijging ca. 4,4% per jaar. De gemiddelde kostenstijging van de afgelopen 5 jaar bedroeg ca. 5,9% per jaar, waarbij met name de stijging over de jaren 2021 en 2022 met respectievelijk ca. 12,7% en ca. 10,1% het gemiddelde aanzienlijk omhoogtrekt.

Extern onderzoek door Metafoor<sup>11</sup> prognosticeert voor de jaren 2026 en 2027 een stijging van 2% tot 5% per jaar en voor de periode daarna 2% per jaar. Stadkwadraat prognosticeert in zijn recente halfjaarlijkse outlook (juli 2025)<sup>12</sup> voor 2025 een stijging van 3% tot 5% per jaar.

Gelet op de huidige prijsontwikkeling in 2025 en de verwachtingen in bovengenoemde externe onderzoeken, stellen wij voor de periode 2026–2030 een index voor van 3,0 % per jaar en voor de periode vanaf 2031 een index van 2,0%.

#### Plankosten

##### *Vaststelling per prijspeil 1 januari 2026*

De plankosten binnen grondexploitaties bestaan uit interne (ambtelijke) plankosten en externe plankosten. De herziene interne uurtarieven uit de begroting 2026 worden verwerkt bij de herziening van het MPG.

De externe plankosten worden gebaseerd op de Dienstenprijsindex (DPI), ramingen van De Nederlandsche Bank (DNB) inzake de loonontwikkelingen, de Consumentenprijsindex (CPI) van het CBS en extern onderzoek door Metafoor<sup>13</sup>.

De DPI toont over het eerste kwartaal van 2025 een stijging van 1,0% en de CPI over de eerste helft van 2025 een stijging van 3,3%. De DNB raamt in haar voorjaarsraming de verwachte stijging van de loonkosten in 2025 op 4,8%. Metafoor prognosticeert over 2025 een stijging van 4% tot 7%. Op basis van de ontwikkeling van de CPI, de stagnatie in de DPI en extern onderzoek stellen wij een index voor van 5% voor het naar prijspeil 2026 van de extern geraamde plankosten.

#### *Te hanteren index vanaf 2026*

De te hanteren index over de periode vanaf 2026 wordt gebaseerd op analyse van de 5 en 10-jarig gemiddelden van de CPI en DPI van het CBS en externe onderzoeken naar de prognose van (plan)kosten en lonen.

De CPI en DPI gaven gecombineerd over de afgelopen 5 en 10 jaar gemiddelde prijsstijging van respectievelijk 4,5% en 3,2%. Hierbij valt op dat het 5-jaars gemiddelde hoger ligt door de relatief hoge stijging over 2021 en 2022.

---

<sup>11</sup> Metafoor Outlook grondexploitaties 2025, december 2024

<sup>12</sup> Stadkwadraat Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025 halfjaarlijkse update, juli 2025

<sup>13</sup> Metafoor Outlook grondexploitaties 2025, december 2024

Externe prognoses van Metafoor<sup>14</sup> raamt de verwachte stijging van plankosten over 2026 en 2027 op 2% tot 5% per jaar en voor de periode daarna op 2% per jaar. De Nederlandsche Bank<sup>15</sup> geven voor de 2026 en 2027 een verwachte stijging van de lonen van respectievelijk 3,3% en 2,7%. De stijging van de lonen hebben door doorberekening van loonkosten in uurtarieven doorgaans een sterke relatie met de plankosten.

De langjarig gemiddelden en externe onderzoeken in overweging nemend stellen wij voor de periode 2026–2030 een index voor van 3,0 % per jaar en voor de periode vanaf 2031 een index van 2,0%.

### **Prijsontwikkeling grondopbrengsten**

De hoogte van de grondopbrengsten wordt bepaald door de op de marktwaarde van het vastgoed de stichtingskosten (in het vervolg van dit memo ‘bouwkosten’ genoemd) in mindering te brengen. Dit is de residuele grondwaarde. De waarde van de grond is afhankelijk van de functies die erop gerealiseerd worden. Wij onderscheiden de functies woningbouw, commercieel vastgoed en maatschappelijk vastgoed. Elk van deze categorieën kent zijn eigen markttrends en –ontwikkelingen.

Voor alle grondopbrengsten geldt dat mate van stijging of daling sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de marktwaarde van het vastgoed én bouwkosten. De onderstaande tabel is een voorbeeld hoe verschillende procentuele veranderingen in marktwaarde en bouwkosten effect hebben op de grondprijs van een woning.

|                        |      | grondquote 25%       |         |        |        |        |        |
|------------------------|------|----------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
|                        |      | stijging marktwaarde |         |        |        |        |        |
|                        |      | 1,0%                 | 2,0%    | 3,0%   | 4,0%   | 5,0%   | 6,0%   |
| stijging<br>bouwkosten | 1,0% | 1,00%                | 5,00%   | 9,00%  | 13,00% | 17,00% | 21,00% |
|                        | 2,0% | -2,00%               | 2,00%   | 6,00%  | 10,00% | 14,00% | 18,00% |
|                        | 3,0% | -5,00%               | -1,00%  | 3,00%  | 7,00%  | 11,00% | 15,00% |
|                        | 4,0% | -8,00%               | -4,00%  | 0,00%  | 4,00%  | 8,00%  | 12,00% |
|                        | 5,0% | -11,00%              | -7,00%  | -3,00% | 1,00%  | 5,00%  | 9,00%  |
|                        | 6,0% | -14,00%              | -10,00% | -6,00% | -2,00% | 2,00%  | 6,00%  |

Tabel 2. Voorbeeld bandbreedte grondprijsontwikkeling woningbouw

### **Vaststelling per prijspeil 1 januari 2026**

De Residex van Metafoor (theoretisch berekende residuele grondwaarde bij van nieuwbouw woningen) laat voor de 1<sup>e</sup> helft van 2025 een stijging zien. Deze is afhankelijk van de ontwikkeling van de v.o.n. prijzen per m<sup>2</sup> per woningtype en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling van de v.o.n. prijzen gebaseerd zijn op transactiecijfers en de hierin betrokken woningtypen. Over alle typen beschouwd is over de eerste helft van 2025 sprake van een gewogen gemiddelde stijging van ca. 9,4%<sup>16</sup>. De stijging tussen woningtypen verschilt echter sterk. Zo becijfert de Residex de stijging voor tussenwoningen op ca. 16,9% en voor vrijstaande woningen op ca. 6,5%.

<sup>14</sup> Metafoor Outlook grondexploitaties 2025, december 2024

<sup>15</sup> DNB Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, juni 2025

<sup>16</sup> Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties Q1 en Q2 2025, mei en augustus 2025

Opgemerkt wordt dat de Residex door de betrokken transacties in een kwartaal en de bouwkostenontwikkeling doorgaans een volatieler beeld geeft dan de werkelijke prijsontwikkeling van bouwkevels. De in het kadaster geregistreerde transacties van bouwkevels laten over de eerste helft van 2025 een stijging zien van ca. 3,5%<sup>17</sup>.

Kijkend naar de gemiddelde transactieprijs per m<sup>2</sup> van nieuwbouwwoningen dan blijkt deze over het afgelopen jaar sterk te zijn gestegen, namelijk met ca. 8,9%. Dit komt met name doordat relatief meer kleinere woningen en appartementen zijn verkocht, die doorgaans een hogere prijs per m<sup>2</sup> hebben. De gemiddelde verkoopprijs is relatief stabiel gebleven. Dit duidt erop dat de trend van het verkleinen van nieuwbouwwoningen nog steeds doorzet. Deze trend is met name gegeven door de ambitie om betaalbare woningen te bouwen en het feit dat vooral binnenstedelijk wordt gebouwd. Beide leiden tot een overwegend groot aandeel appartementen en kleinere eengezinswoningen<sup>18</sup>.

Aangezien de waarde van bouwgrond in de regel wordt bepaald door op de marktwaarde van de woning de bouwkosten in mindering te brengen, is voor de ontwikkeling van de grondwaarde ook de ontwikkeling van de bouwkosten relevant.

Hoewel de bouwkosten nog altijd hoog zijn, stijgen sinds 2023 minder hard dan in voorgaande jaren (2021 en 2022). De stijging over 2024 en de eerste helft van 2025 komt uit op respectievelijk ca. 3,9% ca. 0,8%. Deze stijging komt met name door gestegen loonkosten. Opgemerkt wordt dat de bouwkostenindex zich boven de aanbestedingsindex bevindt, hetgeen duidt op concurrentie in de markt. Dit heeft een prijsdrukkend effect. Afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten kunnen de grondopbrengsten onder druk komen te staan. De bovenstaande tabel 2 laat een bandbreedte zien van de grondprijsontwikkeling, afhankelijk van de ontwikkelingen van de marktwaarde en bouwkosten.

Per vastgoedtype zullen onderling verschillen optreden in marktwaarde en bouwkosten, mede ook afhankelijk van locatie en prijssegment. Een dergelijke bandbreedte leidt tot een significante bandbreedte in grondopbrengsten en daarmee het grondexploitieresultaat. Om die reden worden bij de actualisatie van het MPG in het begin van 2026 de uit te geven gronden die nog niet zijn vastgelegd in koopovereenkomsten, door middel van een onafhankelijke taxatie worden gewaardeerd. Een residuele onderbouwing maakt deel uit van deze taxatie. Per situatie zal gekeken worden of een (her)taxatie nodig is of dat volstaan kan worden door een markttechnische update te laten uitvoeren.

#### *Te hanteren index vanaf 2026, grondopbrengsten woningbouw*

De woningmarkt is het laatste decennium erg dynamisch geweest, waarbij diepe dalen en momenteel ongekend hoge prijzen elkaar hebben afgewisseld, wat tot grote fluctuaties in de grondexploitaties kan leiden.

De Outlook van Metafoor 2025 schat voor de periode 2026–2027 voor koopwoningen een jaarlijkse stijging in de bandbreedte van 2 tot 8% en voor sociale en middeldure huurwoningen een stijging van 0 tot 2%. Voor de periode vanaf 2028 hanteert Metafoor over alle typen een stijging van 2% per jaar.

Hierbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van sociale en middeldure huurwoningen in de huidige markt nog steeds uitdagend is. Regulering door het Rijk van de huurprijzen, de nog

---

<sup>17</sup> Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties Q1 en Q2 2025, mei en augustus 2025

<sup>18</sup> NVM, Analyse woningmarkt 2e kwartaal 2025

altijd hoge bouwkosten hebben tot gevolg dat (private) beleggers het door hen beoogde rendement moeilijker kunnen behalen. Dit kan leiden tot afnemende investeringsbereidheid in middeldure woningen en werkt drukkend op de grondwaarde. Om die reden wordt in de doorkijk naar het MPG 2026 voor sociale en middeldure huurwoningen in lijn met de Outlook van Metafoor 2025 voor de komende jaren een lagere index aangehouden dan voor het vrije sector koopsegment.

Bovenstaande in beschouwing nemend stellen wij voor om voor 2026–2030 een stijging van (gemiddeld) 1,0% per jaar te hanteren voor sociale en middeldure huurwoningen en 2,5% per jaar voor vrije sector koopwoningen. Vanaf 2031 stellen wij voor alle typen een index van 2,0% per jaar voor en sluiten hiermee aan op de langjarige index in de Outlook 2025 van Metafoor.

#### *Te hanteren index vanaf 2026, grondopbrengsten commerciële functies*

De markt voor bedrijfsmatig vastgoed is in 2025 met name voor kleinere bedrijfspercelen ten behoeve van bedrijfsruimten tot ca. 2.000m<sup>2</sup> krap<sup>19</sup>. De krapte voor grotere percelen (> 10.000 m<sup>2</sup>) voor logistieke bedrijvigheid is afgenomen door een afnemende vraag. Het bruto aanvangsrendement voor reguliere bedrijven op toplocaties bedraagt in het eerste kwartaal ca. 7,25%<sup>20</sup>.

De leegstand in de markt voor kantoorvastgoed daalt. Echter drukken hoge kosten, geopolitieke onzekerheid en het hybride werken de opname. De opname komt voornamelijk door bedrijven die op zoek zijn naar een aantrekkelijke en goed bereikbare werkomgeving. Het betreft hier hoogwaardige en duurzame kantoren in levendige stadscentra. Het bruto aanvangsrendement op toplocaties is beperkt gestegen en komt op moment van schrijven van dit memo uit op ca. 5,0%<sup>21</sup>.

In Alphen aan de Rijn hebben de uit te geven kavels vooral betrekking op bedrijfsruimten. Voor 2026–2027 wordt op basis van de Outlook van Metafoor 2025 een opbrengstenstijging van 0% tot 2% per jaar verwacht<sup>22</sup>. De langjarige prognose vanaf 2027 bedraagt 2% per jaar. Aangezien e.e.a. afhankelijk is van het type commercieel vastgoed en van ontwikkeling van rente en bouwkosten, wordt voorgesteld om voor de periode 2026–2030 een index van (gemiddeld) 1,50% per jaar te hanteren en voor 2031 en verder 2% per jaar.

#### *Te hanteren index vanaf 2026, grondopbrengsten maatschappelijke functies*

Maatschappelijke voorzieningen zijn een bijzondere categorie. De aard van deze functies, maatschappelijk/non-profit, maakt het niet (volledig) mogelijk marktontwikkelingen en stijgende bouwkosten één-op-één door te vertalen naar de grondprijs. Gezien het algemene beeld van beperkt stijgende grondprijzen en hoge maar stabiliserende bouwkosten, wordt voor 2026–2030 een index van 1,0% voorgesteld en voor 2031 en verder een index van 2%, gelijk aan de langjarige prognose van Metafoor.

---

<sup>19</sup> Stadkwadraat, Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025, halfjaarlijkse update

<sup>20</sup> Troostwijk, Bedrijfsruimte Nederland, eerste kwartaal 2025

<sup>21</sup> Metafoor, Kwartaalbericht grondexploitaties Q2 2025, augustus 2025

<sup>22</sup> Metafoor Outlook grondexploitaties 2025, december 2024