

Onderbouwing parameters per 1-1-2026

Gemeente Borne



Gemeente
Borne



28 januari 2026



Inhoud

1.	Inleiding.....	2
1.1	Samenvatting.....	2
2.	Algemene landelijke ontwikkelingen	3
2.1	Prijsontwikking bestaande woningmarkt.....	3
2.2	Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen	4
2.3	Ontwikkelingen waarde bouwgrond	5
2.4	Bedrijfsmatig vastgoed, ontwikkelingen op de markt en prijzen.....	6
2.5	Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW)	7
2.6	Woningbouwkosten ontwikkeling.....	7
2.7	Plankostenontwikkeling	8
3.	Parameters	9
3.1	Kostenstijging exploitatie	9
3.1.1	Methode indexering.....	9
3.1.2	Verwerving	10
3.1.3	Plankosten	10
3.1.4	Civieltechnische kosten	11
3.2	Opbrengstenstijging	11
3.2.1	Opbrengstenindex woningbouw	11
3.3	Opbrengstenindex bedrijventerreinen.....	12
3.4	Parameters gezamenlijke grondexploitaties	12
3.5	Rente	13
3.6	Disconteringsvoet.....	13
4.	Bronnen	14



1. Inleiding

Jaarlijks stelt het college, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de indexen voor berekening van de kostenstijging voor de verwerving, de plankosten, de kosten voor civieltechnische werken en de opbrengstenstijging voor woningbouw en bedrijfskavels. Daarnaast wordt de rente bepaald en de te hanteren disconteringsvoet is conform BBV regelgeving. Deze uitgangspunten gelden voor alle grondexploitaties, tenzij er project-specifiek anders is besloten. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. Omdat een grondexploitatie doorgaans een lange looptijd kent en bestaat uit al gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten, is het van belang om de aannames ten aanzien van de ontwikkelingen van in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten zo goed mogelijk te onderbouwen. Er wordt geprobeerd, met de kennis van nu, de ontwikkelingen in de verschillende deelmarkten zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist gewaardeerd worden. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende grondexploitaties. Voor de onderbouwing van de parameters wordt gebruik gemaakt van actuele statistieken en ervaringen. De kosten- en opbrengstenstijgingen worden per soort in beeld gebracht. Daarbij wordt zowel naar de korte termijn als de lange termijn gekeken. Om de parameters in het juiste licht te zien gaat hoofdstuk 2 in op de context waarbinnen kosten en opbrengsten in gebiedsontwikkeling zich ontwikkelen. De algemene context wordt geschetst door enerzijds in te gaan op de huidige economische situatie en de verwachte economische ontwikkelingen en vooruitzichten voor Nederland. Anderzijds wordt de ontwikkeling van de woningmarkt belicht. Voor de toerekening van rente naar de grondexploitaties wordt het gewogen gemiddelde rentepercentage genomen van de totale leningenportefeuille, waarbij dit percentage conform BBV wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen.

1.1 Samenvatting

In onderstaande tabel zijn de parameters inzichtelijk gemaakt, deze worden onderbouwd en toegelicht in hoofdstuk 3 van deze notitie. De kolommen staan voor de (geprognosticeerde) prijspeil correctie van 1-1 van het voorgaande jaar tot 1-1 van het betreffende jaar. De te hanteren parameters voor de kosten- en opbrengstenindex worden op basis van de huidige ontwikkelingen en trends in de economie en de verwachte ontwikkelingen vastgesteld. Hierdoor is het verwachte projectsaldo van de locatieontwikkelingen inzichtelijk, door rekening te houden met tijdseffecten. De gebruikte bronnen (CPB, CBS, NVM, eib, Cobouw, ECB, DNB en enkele grootbanken) vormen samen de basis voor het advies.

Omschrijving	1-1-2026 ¹	2027	2028	2029 t/m 2035	2036 e.v.
Kosten					
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%	2,5%
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%	2,5%
Civieltechnische kosten	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%	2,5%
Opbrengsten					
Woningbouw vrije sector	²	3,5% ³	3,0% ³	2,5% ³	0,0% ⁵
Woningbouw sociale sector	²	2,0%	2,0%	2,0%	0,0% ⁵
Bedrijven	²	0,0% ⁴	0,0% ⁴	0,0% ⁴	0,0% ⁵
Rente		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

¹ Prijspeilcorrectie van 1-1-2025 naar 1-1-2026

² Wordt bepaald in grondprijzennotitie 2026

³ M.u.v. wijkerlocatie Olde Engberink/Hemmelhorst, hier wordt het percentage van gemeente Hengelo gehanteerd

⁴ Onder voorbehoud, wordt in samenspraak met gemeente Hengelo bepaald

⁵ Vanaf 2036, conform BBV regelgeving 0%, voor de opbrengsten van woningbouw kavels en bedrijventerreinen



2. Algemene landelijke ontwikkelingen

In hoofdstuk 2 werpt de gemeente Borne een blik op de landelijke ontwikkelingen, welke in hoofdstuk 3, parameters, uitgewerkt worden.

De inflatie in Nederland is nog flink hoger dan de inflatie in de eurozone. De belangrijkste factoren voor het opstuwen van deze hogere inflatie zijn voedselprijzen en diensteninflatie. De verwachtingen voor de inflatie lopen niet meer zo ver uiteen, wat afgelopen jaren wel het geval was. De Nederlandsche Bank verwacht dat de inflatie over 2025 uitkomt op 3,0% en voor de jaren 2026 en 2027 deze daalt naar 2,6%. De Rabobank verwacht dat deze uitkomt op 3,0% voor 2025, dalend naar 2,4% in 2026 en voor 2027 het streefgemiddelde van 2,0%. Renteverhogingen van centrale banken hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de daling van de inflatie, na het piekjaar in 2022 met een record hoogte van 11,6%. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft vanaf juni 2024 de rente verlaagd van 4,0% naar 2,0%, omdat de inflatie in de eurozone terug beweegt naar de 2,0%.

Voor 2025 verwacht De Nederlandsche Bank (DNB) een economische groei van 1,1%, voor 2026 een groei van 0,9% en voor 2027 een groei van 1,1%. De economische groei in Nederland wordt geremd door onzekerheid, handelsspanningen en geopolitieke spanningen. Vooral de groei van bedrijfsinvesteringen en uitvoer worden daardoor geremd aldus De Nederlandsche Bank. ABN AMRO ziet de kracht binnen de landsgrenzen, doordat de arbeidsmarkt solide blijft en de overheidsuitgaven en de uitgaven van huishoudens de groei stutten. De ABN AMRO verwacht dat de Nederlandse economie in 2025 groeit met 1,6% en in 2026 met 1,3%. Wel blijft de Nederlandse economie beperkt door capaciteitsgrenzen, te denken aan aansluitingen op het elektriciteitsnet, stikstofruimte, arbeid en woningen.

De verwachting is dat de werkloosheid de komende jaren oploopt, van 3,7% in 2024 naar 4,4% in 2027 (DNB). Dit komt niet door grootschalig baanverlies maar door een toename van het aantal mensen dat actief is op de arbeidsmarkt (CPB). De groei van het arbeidsaanbod is hoger dan de groei van de werkgelegenheid. Dat weerspiegelt de afkoeling van de economie. De arbeidsmarkt was de afgelopen jaren erg krap, die gespannen situatie lijkt nu iets af te nemen. Door de minder krappere wordende arbeidsmarkt, de afkoelende economie en de inhaal van het reële loonverlies is de verwachting dat de cao loongroei de komende jaren verder afneemt (DNB).

D66 en CDA willen vasthouden aan het doel van het vorige kabinet om elk jaar 100.000 woningen te bouwen. Dit is nodig om de wooncrisis aan te pakken en voldoende betaalbare huizen te bieden. In het formatiedocument staat dat zij sneller en slimmer willen bouwen. Eén manier om dit te bereiken is door meer gebruik te maken van prefab woningen. Dit zijn huizen die deels in de fabriek worden gemaakt en daarna snel op de bouwplaats worden geplaatst. Hierdoor kan de bouwtijd flink worden verkort. Daarnaast willen D66 en CDA het proces rond bezwaar maken eenvoudiger en sneller maken. Ze stellen voor om het aantal keren dat iemand bezwaar kan maken te verminderen tot één mogelijkheid. Ook willen zij de regels voor het indienen van bezwaren strenger maken, zodat er minder ongegronde bezwaren zijn. Op deze manier hopen ze bouwprojecten sneller te kunnen uitvoeren.

2.1 Prijsontwikkeling bestaande woningmarkt

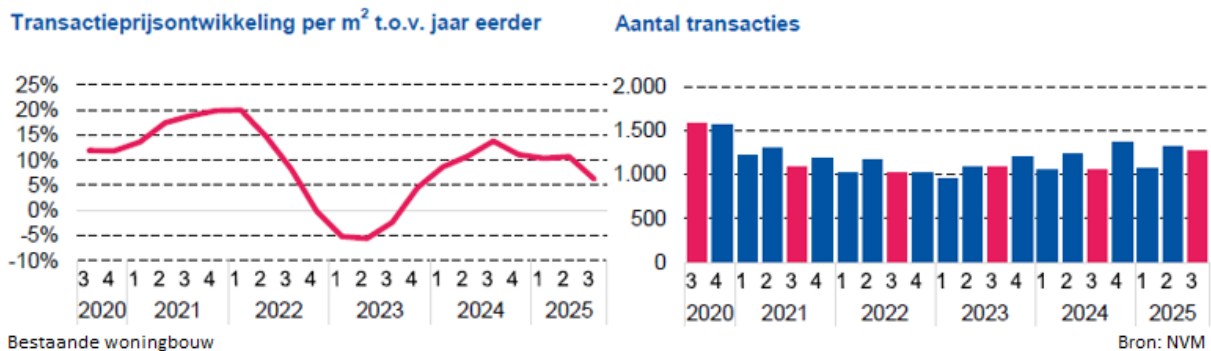
De huizenprijzen zijn in 2025 weer gestegen, maar minder hard dan vorig jaar. ING verwacht dat de huizenprijzen dit jaar zijn gestegen met 8,5%. Voor 2026 verwacht ING een stijging van 4%. De belangrijkste redenen voor de verwachte lagere stijging zijn de afzwakkende groei van de lonen en de verkopende beleggers. Steeds meer huurwoningen worden koopwoningen door de recent ingevoerde overheidsmaatregelen (hogere vermogensbelasting in box 3,



invoering Wet Betaalbare Huur en de hogere overdrachtsbelasting). Daarnaast is voor de zevende maand op rij de stijging van de huizenprijzen afgevlakt (CBS, kadaster). De Rabobank en ABN AMRO zijn wat optimistischer over de te verwachten huizenprijsstijging over 2025. ABN AMRO verwacht dat deze dit jaar uitkomt op 8,7% en voor 2026 wordt een stijging verwacht van 3% doordat de vraag iets zal afnemen en het aanbod langzaam zal aantrekken. RaboResearch zet in op een stijging van 8,7% voor dit jaar en voor 2026 een stijging van 5,5% doordat de verkoopgolf van huurwoningen afneemt en er op korte termijn iets minder woningen worden gebouwd. Een terugblik naar de voorspellingen van vorig jaar, toont aan hoe moeilijk de huizenprijzen te voorspellen zijn. Vorig jaar rekende ABN AMRO met een stijging van 7% voor 2025, De Rabobank met een stijging van 10,7% voor het jaar 2025 en ING was voorzichtiger met 4% over 2025.

Kijkend naar het aantal transacties wordt voor 2025 een recordjaar verwacht. In de eerste acht maanden van 2025 waren er 16% meer transactie dan in diezelfde periode vorig jaar. Echter moet hier wel in meegenomen worden dat er veel voormalig beleggingspanden verkocht worden, 42% meer transacties dan in diezelfde periode vorig jaar. Voor 2026 wordt nog een lichte stijging verwacht van 1,0% in het aantal transacties.

Onderstaande tabel geeft de ontwikkelingen voor Twente weer, de transactieprijs van alle verkochte woningen gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak. Rechts het aantal transacties van verkochte woningen per kwartaal. Deze is bijgewerkt t/m het derde kwartaal 2025 door NVM-Makelaars.



2.2 Marktontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwmarkt laat een stabiel beeld zien vergeleken met de voorgaande kwartalen. De sterk stijgende prijzen voor bestaande koopwoningen stuwden de vraag naar nieuwbouw, de vraag blijft hierdoor onverminderd groot. Hogere prijzen op de bestaande woningmarkt maakt het eenvoudiger om nieuwbouwprojecten van te voren te verkopen, wat minder risico's oplevert voor de projectvoortgang en voor de ontwikkelaar. De belangrijkste reden om voor nieuwbouw te kiezen is duurzaamheid, met de daarbij behorende lagere energiekosten. Daarbij wordt het energieverbruik van een woning meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek, wat gunstig is voor energie zuinige nieuwbouwwoningen.

Hogere huishoudinkomens stimuleren de vraag naar woningen, omdat de reële lonen nog steeds stijgen (percentage loongroei is hoger dan inflatie). ABN AMRO verwacht dat het tempo hiervan volgend jaar zal vertragen, wat de vraag naar woningen vanaf volgend jaar mogelijk afremt. Ook merkt ABN AMRO op dat de prijsverschillen tussen regio's kleiner worden, wat een teken kan zijn dat de totale huizenprijsgroei wellicht vertraagt.

RaboResearch verwacht dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen de komende jaren stagneert. Er zijn tekenen dat de bouw van nieuwe woningen niet op gang komt ondanks de



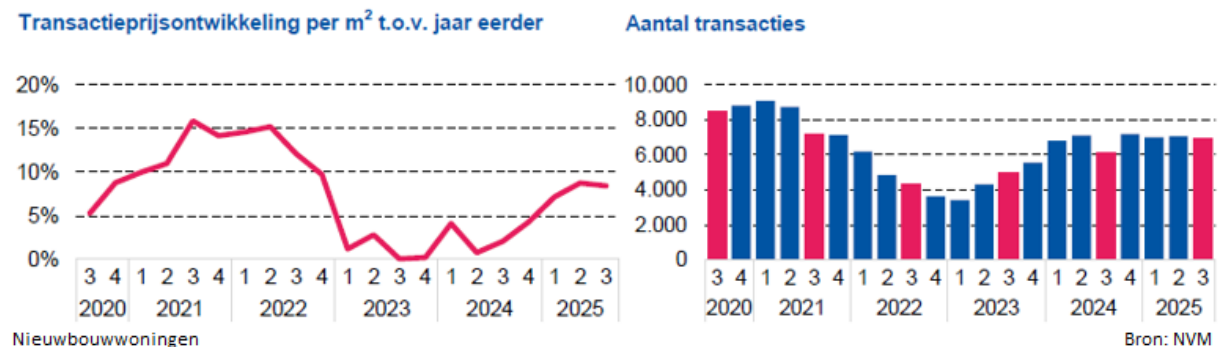
beleidsambities. Gemeenten gaven de laatste maanden minder woningbouwvergunningen af en daarbij daalden de woninginvesteringen het laatste kwartaal. Dit betekent dat er over twee jaar waarschijnlijk minder woningen worden opgeleverd (RaboResearch).

De gemiddelde prijs per vierkante meter voor nieuwbouw is het derde kwartaal van 2025 gestegen naar 5.100 euro. Dit komt doordat nieuwbouwwoningen kleiner worden door de twee beleidsmaatregelen, de politieke focus op betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen. Daarnaast spelen de stijgende bouwkosten een belangrijke rol. De gemiddelde verkoopprijs is gestegen naar 491.000 euro voor een nieuwbouwwoning, een stijging van 5% ten opzichte van vorig jaar. In de eerste drie kwartalen van dit jaar zijn er evenveel nieuwbouwwoningen verkocht dan in de voorgaande drie kwartalen van 2024, er is sprake van stabilisatie. De beoogde groei van nieuwbouwverkoop lijkt na het herstel in 2023 niet verder door te zetten.

Een belangrijke indicator voor de te verwachten woningproductie is het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. In 2024 is het aantal verleende vergunningen sterk opgelopen maar in 2025 is deze teruggelopen op jaarbasis, met name de laatste maanden is er sprake van een daling.

De nieuwe Primos-prognose 2025 voorspelt dat er 962.700 woningen nodig zijn om het tekort in 2030 in te lopen tot 2% van de totale woningvoorraad (periode 2022 t/m 2030). Het woningtekort in 2025 wordt geraamd op 396.000 woningen, dit bedraagt 4,8% van de totale woningvoorraad. Om het tekort terug te brengen naar het streefniveau van 2,0% zijn er 226.000 woningen nodig. De sterkste groei wordt verwacht bij inwoners van 75 jaar of ouder, deze leeftijdsgroep neemt in de komende vijftienjaar met 45% toe. De vraag naar wonen met zorg zal sterk toenemen (Primos-prognose 2025).

Onderstaande tabel geeft de ontwikkelingen voor Nederland weer, de transactieprijs van alle verkochte nieuwbouwwoningen gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak. Rechts het aantal transacties van verkochte nieuwbouwwoningen door NVM-Makelaars per kwartaal. Een tabel voor nieuwbouwwoningen in Twente bestaat niet.



2.3 Ontwikkelingen waarde bouwgrond

De afgelopen jaren is de prijs voor bouwgrond sterk gestegen blijkt uit de cijfers van het kadaster. De bestemming en bebouwing bepalen de waarde van bouwgrond. Voor de ontwikkeling van de theoretische waarde bouwgrond heeft Metafoor de Residex ontwikkeld, deze houdt rekening met de ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten en laat daarmee de theoretische marktontwikkeling zien. De praktijk leert dat grondprijzen vaak stabiel zijn dan dat de theorie laat zien.

Onderstaande diagram geeft het landelijk gemiddelde weer, van het aantal verkochte bouw kavels en de gemiddelde prijs per m², ook deze varieert sterk tussen de provincies. De



prijs voor bouwgrond ligt in de provincie Overijssel aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde.



2.4 Bedrijfsmatig vastgoed, ontwikkelingen op de markt en prijzen

De vraag naar bedrijfsruimte is dit kwartaal gestegen tot bijna 1,1 miljoen vierkante meter. Dit is 12% meer dan in het vorige kwartaal. Vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar is de vraag echter 4% lager. De markt laat twee verschillende trends zien. Kleine bedrijfsruimtes tot 10.000 vierkante meter liggen goed in de markt. Grote logistieke ruimtes vanaf 25.000 vierkante meter worden daarentegen nauwelijks gevraagd. Dit komt door de grote geopolitieke onzekerheid wat een bepalende factor is voor de economische ontwikkelingen.

In het bedrijfsmatig vastgoed is nog steeds sprake van blijvende krapte, er is veel vraag naar kleine tot middelgrote bedrijfsruimten. De vraag gaat vooral uit naar kwalitatieve en duurzame objecten of nieuwbouw. Het aanbod van kwalitatieve objecten is beperkt en het aanbod wat langer te huur of te koop wordt aangeboden is vaak verouderd. Nieuwbouw komt steeds moeilijker op gang door de hoge bouwkosten en problemen met netcongestie. Op veel plekken in het land, is het afnemen van extra elektriciteit, met name grootverbruik een groot probleem. Daarnaast is er weinig grond beschikbaar voor nieuwbouw, hierdoor komt er druk op het



huidige aanbod. Door de aanhoudende krapte stijgen de huurprijzen voor diverse ruimten, met name voor de kleine objecten tot 2500 m², grote objecten laten een mindere stijging zien (NVM Business, bedrijfsruimtemarkt).

2.5 Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW)

De vooruitzichten voor de GWW-sector zijn zowel op korte als lange termijn positief. In 2024 daalde de productie in de infrasector licht met 0,4%, na twee jaren van sterke groei in 2022 (2,9%) en 2023 (5,7%). De beschikbare cijfers wijzen erop dat 2025 een flinke groei van ongeveer 7% zal laten zien, voornamelijk door de energietransitie en waterwerken. Ook voor 2026 zijn de verwachtingen goed, mede dankzij het hoge ondernemersvertrouwen en de sterke vraag. Voor volgend jaar wordt een verdere, maar gematigde groei van ongeveer 1% verwacht (ING Research).

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) meldt dat de werkvoorraad in de GWW-sector steeds meer toeneemt. Dit betekent dat er meer opdrachten en projecten binnenkomen, wat een positief teken is voor de sector. Een goed gevulde werkvoorraad zorgt voor meer zekerheid en stabiliteit voor bedrijven en werknemers in deze sector. De toename van het aantal opdrachten komt vooral door meer werk in de grond- en waterbouw. In deze sector is de voorraad aan opdrachten gestegen naar 11,1 maanden werk. In de wegenbouw bleef de hoeveelheid werk in de orderboeken met 8,2 maanden ongeveer gelijk vergeleken met het begin van het jaar. Nieuwe wegenprojecten ondervinden nog steeds problemen door het niet opgeloste stikstofdossier. Daarom besloot het demissionaire kabinet eerder dit jaar om verschillende grote projecten aan autosnelwegen te pauzeren tot zeker 2030. Dit kan de stabilisatie van de orderboeken van wegenbouwers verklaren.

Diverse marktontwikkelingen zorgen voor onzekerheid over hoe de prijsdalingen/-stijgingen zich gaan ontwikkelen in 2026 en de volgende jaren. Stijgende personeelskosten zorgen voor kostenstijging van de GWW-kosten, daarentegen zijn de prijzen voor de verschillende inputmaterialen gestabiliseerd. Het bestandsdeel materialen is velen malen groter dan de kosten voor personeel. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met grote infrastructurele projecten die uitgesteld zijn de afgelopen jaren, waardoor de verwachting is dat de materiaalprijzen weer verder gaan stijgen aangezien het productieniveau is gestegen.

2.6 Woningbouwkosten ontwikkeling

Na een flinke daling van het bouwvolume in 2024 met 2,9%, is het volume in 2025 slechts met 0,5% gestegen. Voor 2026 wordt een vergelijkbare, geringe groei verwacht. Dit betekent dat de bouwsector zich langzaam herstelt, maar het tempo van groei blijft beperkt. Er zijn verschillende structurele problemen die de groei belemmeren. Zo is er een tekort aan beschikbare bouwgrond, ontwikkeltrajecten duren vaak lang en zijn complex, zorgen bezwaarprocedures voor vertragingen, speelt er de stikstofproblematiek en tot slot leidt netcongestie tot beperkingen bij het aansluiten van nieuwe projecten. Deze knelpunten vragen om gerichte oplossingen.

De verwachting voor de middellange termijn is dat de prijzen kunnen gaan oplopen. De orderboeken van bouwbedrijven zijn momenteel goed gevuld. In oktober hadden bouwers gemiddeld 11,5 maanden werk in hun planning staan. Dit is de grootste werkvoorraad die ooit is gemeten sinds het EIB begon met het bijhouden van deze cijfers. Door deze volle orderboeken kunnen bouwbedrijven selectief zijn en kiezen zij vooral voor projecten die winstgevend zijn en weinig risico's met zich meebrengen. Door de goed gevulde orderboeken kunnen bouwbedrijven hogere prijzen vragen. In november wilde 50% van de bouwbedrijven hun prijzen verhogen. Dit komt deels doordat zij de hogere loonkosten moeten compenseren. De prijzen van bouwmaterialen zijn echter nauwelijks nog gestegen (ING Research).



Daarnaast worden projectkosten hoger door de aangescherpte regelgeving en hogere ambities rond verduurzaming en emissie loos bouwen.

Gezien de vertrouwensindicator van november met een waarde van 19, de hoogste waarde in 3,5 jaar, verwachten economen een structurele prijsverhoging de komende jaren. Aannemers zien hun orderboeken positief ontwikkelen en nemen weer meer personeel aan. Begin 2024 stond het ondernemersvertrouwen bijna op negatief niveau, maar sindsdien groeit het vertrouwen gestaag. Dit wijst op meer optimisme in de bouwsector.

2.7 Plankostenontwikkeling

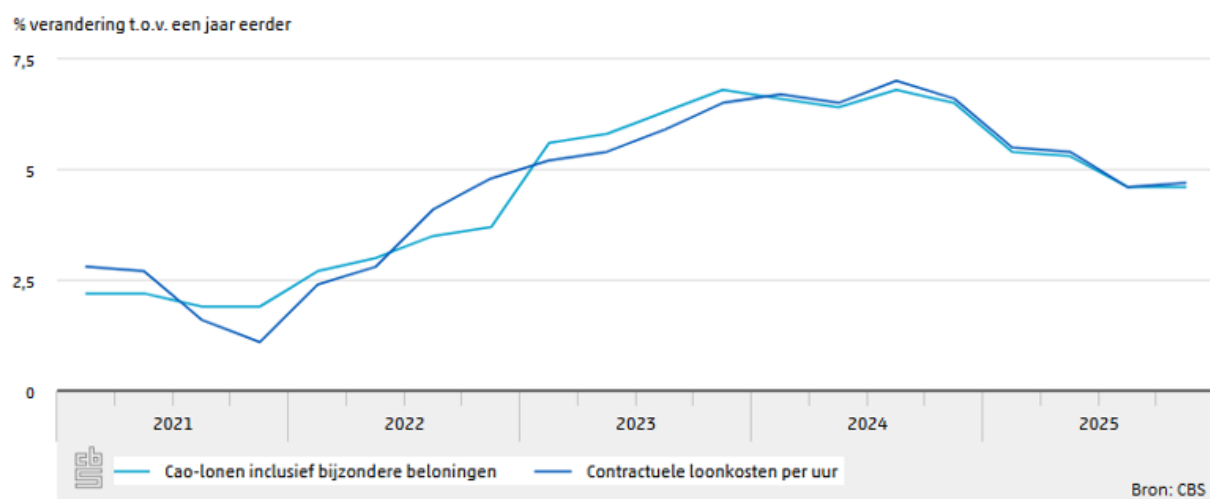
Plankosten betreft voornamelijk de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding en ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Dit zijn hoofdzakelijk kosten voor arbeid, de interne uren en externe uren voor begeleiding en advies. Door krapte op de arbeidsmarkt is de verwachting dat de plankosten voor de korte en middellange termijn blijven stijgen.

In het derde kwartaal van 2025 namen de (gemiddelde) cao-lonen met 4,6% toe vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder, toen was de cao-loonstijging 6,8%. Het cao-loon is het uurloon inclusief bijzondere beloningen zoals vakantiegeld. Het gaat hierbij om de gemiddelde stijging van alle bedrijfstakken. Bij de overheid stijgen de lonen het minst met 3,1%, een jaar eerder zijn de lonen in deze sector ook al het minst toegenomen (CBS). In 2025 is er een nieuw cao afgesloten voor gemeenteambtenaren met een looptijd van 1 april 2025 t/m 31 maart 2027. Dit heeft geresulteerd in een structurele loonstijging van maximaal 6,7% plus 35 euro nominaal over 24 maanden.

Huishoudens zagen hun reële inkomen de afgelopen jaren gestaag herstellen van na de energiecrisis, en in 2026 en 2027 stijgen de lonen naar verwachting harder dan de consumentenprijzen. De voorspellingen laten zien dat het koopkrachtverlies, dat begin 2022 ontstond, helemaal is hersteld. De Rabobank verwacht dat het gemiddelde cao-loon in 2026 met 4,9% stijgt, tegenover een inflatie van 2,5%. In 2027 wordt een verhoging verwacht van nog eens 3,3%, terwijl de prijzen naar verwachting met 2,0% toenemen (RaboResearch 2025).

Onderstaande tabel geeft de loonontwikkeling weer van de Cao-lonen en de contractuele loonkosten t.o.v. een jaar eerder.

Cao-lonen en contractuele loonkosten



3. Parameters

In deze paragraaf staat het advies voor de gemeente Borne ten aanzien van de parameters. Deze parameters beïnvloeden het resultaat van de grondexploitaties na actualisering. De nieuwe ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de planning, het programma en het verwachte resultaat. Hieruit vloeien ook de eventuele risico's en aandachtspunten voort waarvoor eventuele voorzieningen moeten worden getroffen.

3.1 Kostenstijging exploitatie

De voornaamste kosten in de grondexploitatie zijn:

- Verwerving.
- Civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken).
- Plankosten.

Elk van deze kostensoorten is gekoppeld aan een eigen index te weten:

- Verwerving (grond en opstallen) StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen
- Civieltechnische kosten StatLine - Grond-, weg- en waterbouw (GWW)
- Plankosten (arbeid) StatLine - Prijs van arbeid

3.1.1 Methode indexering

Voor het bepalen van de prijspeilcorrecties naar 1-1-2026 wordt uitgegaan van de beschikbare gegevens over 2025 van het CBS. Omdat de gegevens nog niet over het hele jaar bekend zijn, wordt het laatst beschikbare maandindexcijfer doorgezet naar de rest van het jaar. Met de resulterende jaarindex worden de prijzen op prijspeil 1-1-2025 in de grondexploitaties geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2026. Voor de toekomstige verwachtingen wordt gekeken naar de langjarige trends van de relevante indexen en naar de algemene ontwikkelingen weergegeven in hoofdstuk 2. Voor de langere termijn zal ook gekeken worden naar de consumentenprijsindex als indicator voor prijsstijging.

Onderstaand de tabel, welke gehanteerd wordt om de parameters voor zowel de korte als lange termijn te bepalen. Deze gebruikt de gemeente voor de verwerving, civieltechnische kosten en de plankosten op basis van de cijfers van het CBS.

Jaar	GWW	Bestaande koopwoningen	CAO lonen
2015	-5,2%	3,3%	1,9%
2016	-4,0%	5,5%	1,3%
2017	7,5%	8,2%	1,8%
2018	3,2%	9,2%	2,1%
2019	3,6%	7,0%	3,1%
2020	3,3%	7,9%	2,3%
2021	0,1%	15,1%	2,6%
2022	11,3%	13,3%	5,3%
2023	9,1%	-2,9%	6,1%
2024	4,8%	8,8%	6,5%
2025	0,5%	5,7%	2,8%
5-jaars gemiddelde	5,2%	8,0%	4,7%
10-jaars gemiddelde	3,9%	7,8%	3,4%



Onderstaande tabel geeft het langjarige gemiddelde weer van de CPI en de CPI exclusief energie (CPI SA19). De consumentenprijsindex is een veel gebruikte index voor prijsaanpassingen op de lange termijn. De speciale samenstelling zonder energie wordt toegepast als benadering van 'kerninflatie'. Door de oorlog in Oekraïne was in 2022 de inflatie zeer hoog, vanwege het aandeel energie dat onderdeel is van de algemene CPI. Hiervoor wordt gecorrigeerd met de CPI exclusief energie.

	CPI	CPI excl. energie (SA 19)
2011	2,3%	1,8%
2012	2,5%	2,0%
2013	2,5%	2,7%
2014	1,0%	1,2%
2015	0,6%	1,2%
2016	0,3%	0,8%
2017	1,4%	1,2%
2018	1,7%	1,2%
2019	2,6%	2,2%
2020	1,3%	2,1%
2021	2,7%	1,6%
2022	10,0%	5,1%
2023	3,8%	6,5%
2024	3,3%	3,6%
2025	3,3%	3,5%
5-jaars gemiddelde	4,6%	4,1%
10-jaars gemiddelde	3,0%	2,8%
15-jaars gemiddelde	2,6%	2,5%

3.1.2 Verwerving

De verwerving betreft kosten voor het aankopen van onroerend goed zoals bestaand vastgoed en (landbouw)grond. De bijbehorende kostenstijging wordt het beste vertegenwoordigd door gebruik te maken van de prijsindex verkooprijzen bestaande koopwoningen.

Voor het bepalen van de prijspeilcorrectie over 2025 is de stijging van november doorgezet. Hiermee komt de index over heel 2025 op 5,7%, dit zal aangehouden worden als prijspeilcorrectie van 1-1-2025 naar 1-1-2026.

Voor 2027 en 2028 wordt een waardeverhoging van 7,8% verwacht. Dit percentage is gebaseerd op het gemiddelde van de woningprijsindex over de afgelopen tien jaar, zoals geregistreerd door het CBS. Ook de agrarische grondprijs laat ook een gelijkwaardige stijging zien, bron Kadaster. Voor 2029 en verder wordt aangesloten bij het langjarige gemiddelde van de CPI en de CPI SA19, op basis hiervan wordt 2,5% aangehouden.

Kostenstijging	1-1-2026	2027	2028	2029 t/m 2035	2036 e.v.
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%	2,5%

3.1.3 Plankosten

Plankosten betreft hoofdzakelijk kosten voor arbeid (interne uren + extern advies). De index die zich er het beste toe leent om de verwachte ontwikkeling van deze kosten in beeld te brengen, is de index voor cao lonen.



Voor het bepalen van de index over 2025 is de stijging van december doorgezet. Hiermee komt de index over geheel 2025 op 2,8%, dit zal aangehouden worden als prijspeilcorrectie van 1-1-2025 naar 1-1-2026. Voor 2027 hanteert de gemeente 3,6%, op basis van de nieuw afgesloten cao voor gemeenteambtenaren en de verwachte stijging voor inhuur personeel. Voor 2028 wordt gerekend met 3,4% op basis van het 10-jaars gemiddelde van de index CAO lonen. Vanaf 2029 rekt de gemeente met een stijging van 2,5%, aansluitend bij het langjarige gemiddelde van de CPI en de CPI SA19.

Kostenstijging	1-1-2026	2027	2028	2029 t/m 2035	2036 e.v.
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%	2,5%

3.1.4 Civieltechnische kosten

De kosten voor grond-, weg- en waterbouw zijn het afgelopen jaar redelijk gestabiliseerd, na een aantal jaren van forse prijsstijgingen. Het betreft voor een belangrijk deel de kosten voor het aanleggen van de infrastructuur en overige civieltechnische werken. Deze kosten worden bepaald uit kosten voor arbeid, materiaal en materieel. De verhouding materiaal en materieel is groter dan het aandeel arbeid.

Voor het bepalen van de prijspeilcorrectie over 2025 is de stijging van oktober doorgezet. Hiermee komt de index over heel 2025 uit op 0,5%, dit in combinatie met de sterk gestegen lonen in deze sector wordt voorgesteld om 2,5% aan te houden voor de prijspeilcorrectie van 1-1-2025 naar 1-1-2026.

Voor de index van 2027 en 2028 hanteert de gemeente 3,9% op basis van het 10-jaars gemiddelde van de index voor GWW. Vanaf 2029 wordt gerekend met een stijging van 2,5%, aansluitend bij het langjarige gemiddelde van de CPI en de CPI SA19.

Kostenstijging	1-1-2026	2027	2028	2029 t/m 2035	2036 e.v.
Civieltechnische kosten	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%	2,5%

3.2 Opbrengstenstijging

Borne heeft op dit moment twee soorten ontwikkelingen:

- Woningbouw
- Bedrijventerrein

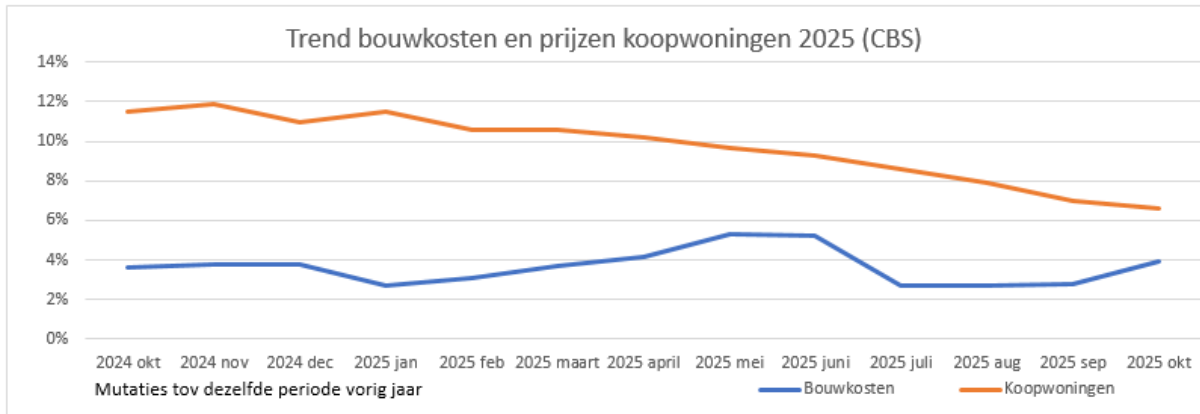
De voornaamste opbrengst is de verkoop van grond. Voor het advies aangaande de opbrengstenstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen locatieontwikkelingen (woningbouw en niet-woningbouw). Elke bestemming kent een eigen verloop van de grondprijs en daarom worden de woningbouw en bedrijventerreinen apart toegelicht.

3.2.1 Opbrengstenindex woningbouw

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. De ontwikkeling van de grondprijzen kan daarom alleen indirect benaderd worden. Dat wil zeggen dat gekeken wordt naar de ontwikkeling van verkoopprijzen van vastgoed (bestaande bouw en nieuwbouw), gecorrigeerd met de ontwikkeling van de bouwkosten. Voor de langere termijn wordt gekeken naar de trend van de ontwikkeling van de consumentenprijzen.

Onderstaande grafiek geeft de trend weer van het afgelopen jaar van de indexen koopwoningen en bouwkosten, op basis van de meeste actuele gegevens van het CBS. Deze laat zien dat de bouwkosten stabiel blijven / licht stijgen en dat de woningprijsstijging afneemt.





De combinatie van trends van deze indexen zegt ons dat er gerekend kan worden met een opbrengstenstijging. Bovendien doet de ABN AMRO in haar recente woningmarktmonitor de voorspelling dat de woningprijzen in 2026 met 3% zullen stijgen. Door de huidige marktontwikkelingen is het verstandig om voorzichtig te rekenen. De voor 2026 voorspelde woningprijsstijging, moet verminderd worden met de bouwkostenstijging om zo de gecorrigeerde grondprijsstijging te berekenen. Om deze reden, rekent de gemeente voor de opbrengstenstijging in 2027 (o.b.v. verwachte ontwikkeling over 2026) voor vrije sector woningbouw met 3,5%. Voor 2028 wordt 3% gehanteerd.

Vanaf 2029 rekent de gemeente met een opbrengstenstijging van 2,5% voor vrije sector woningbouw, op basis van het 15-jaars gemiddelde van de CPI en de CPI SA19. De vraag naar nieuwbouw is nog steeds groot, mede door de energiezuinige labels van deze woningen. Bij de gemeente Borne is er nog steeds ruim voldoende vraag naar woningbouw kavels.

Voor de sociale sector wordt voorzichtigheidshalve gerekend met een lagere opbrengstenstijging. Deze stellen we voor alle tijdvakken van 2027 tot en met 2035 op 2,0%, op basis van het meerjarig streefpercentage voor inflatie door de ECB.

Opbrengstenstijging	1-1-2026	2027	2028	2029 t/m 2035	2036 e.v.
Woningbouw vrije sector	ntb	3,5%	3,0%	2,5%	0,0% ¹
Woningbouw sociale sector	ntb	2,0%	2,0%	2,0%	0,0% ¹

¹ Vanaf 2035, conform BBV regelgeving 0%, voor de opbrengsten van woningbouw kavels

3.3 Opbrengstenindex bedrijventerreinen

Borne kent geen eigen bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen zijn gezamenlijk met omliggende gemeenten. De indexen worden dan ook gezamenlijk bepaald, zie 3.4.

3.4 Parameters gezamenlijke grondexploitaties

Borne participeert of werkt samen in twee ontwikkelingen waar het risico over de grondexploitatie met één of meer partijen wordt gedeeld. Het betreft bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp en woningbouwlocatie Olde Engberink. Voor Westermaat De Veldkamp en locatie Olde Engberink worden de parameters van Hengelo gehanteerd.

In onderstaande tabel zijn de parameters inzichtelijk gemaakt, welke de gemeente Hengelo hanteert. De parameters, welke Hengelo hanteert, komen lager uit dan die van de gemeente Borne. De gemeente gaat hiermee akkoord, omdat de resterende civieltechnische werkzaamheden voor met name Olde Engberink in uitvoering zijn of binnenkort in uitvoering gaan.



Parameters Hengelo

Omschrijving	2026	2027	2028-2035	2036 e.v.
Kosten				
Plankosten ¹	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Civieltechnische kosten ¹	2,6%	2,6%	2,0%	2,0%
Opbrengsten				
Woningbouw	²	2,0%	2,0%	0,0% (BBV)
Bedrijven	²	2,0%	2,0%	0,0% (BBV)

¹ De voor 2026 voorgestelde indexering van de kosten wordt verwerkt in de geactualiseerde raming van de kosten per 1.1.2026

² Wordt bepaald in grondprijzennotitie 2026

3.5 Rente

Vanaf het boekjaar 2016 schrijft de BBV voor dat rente uitsluitend aan de grondexploitatie mag worden toegerekend volgens het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen. De werkelijke rentelast die bij de jaarrekening aan de grondexploitaties wordt toegerekend moet jaarlijks worden berekend. Om te voorkomen dat de renteparameter in de meerjarenprognose van de grondexploitatiebegroting elk jaar fluctueert, is het mogelijk om als gemeente te kiezen voor het rekenen met een stabiel rentepercentage en kan alleen gehanteerd blijven indien de werkelijke rente niet meer afwijkt dan 0,5% boven of onder het initieel vastgestelde rentepercentage. In de meerjarenprognose van 2025 is een percentage gehanteerd van 2%, deze zal ook gehandhaafd worden in de meerjarenprognose 2026.

3.6 Disconteringsvoet

De discontovoet voor alle grondexploitaties bedraagt 2%, dit percentage is voorgeschreven vanuit de Besluit begroting en verantwoording (BBV). De toekomstige kasstromen worden hiermee contant gemaakt.



4. Bronnen

ABF Research. (2025, 9 juli). Primos-prognose 2025.
<https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>

ABN AMRO. (2025, 24 juni). Bouwsector klimt uit dal.
<https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-rends/sectorprognoses/bouw/bouwsector-klimt-uit-dal.html>

ABN AMRO. (2025, 25 juli). Nederlandse economie in zicht - Onzekerheid troef.
<https://assets.ctfassets.net/1u811bvgvthc/14vrsThuCDfVvtGiZAXTvU/07bb5a228a63bbd4ae24df9d135a1fe2/250725 - NEIZ - Onzekerheid Troef.pdf>

ABN AMRO. (2025, 2 oktober). Woningmarktmonitor.
<https://assets.abnamro.com/api/public/content/woningmarktmonitor-oktober2025.pdf>

ABN AMRO. (2025, 22 oktober). Woningmarktmonitor - Verkiezingen.
<https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/woningmarktmonitor-verkiezingen>

ABN AMRO. (2025, 22 oktober). Geleidelijke afschaffing hypotheekrenteaftrek drukt minder zwaar op maandlasten dan verwacht.
<https://www.abnamro.com/nl/nieuws/geleidelijke-afschaffing-hypotheekrenteaftrek-drukt-minder-zwaar-op>

a.s.r. real estate (2025, 25 juli). Landelijk overzicht grondprijzen.
<https://asrealestate.nl/huren-en-erfpachten/landelijk-vastgoed/grondprijzen/landelijk-overzicht>

bbn adviseurs. (2025, juli). Marktontwikkelingen Bouwkosten – Visiedocument.
<https://bbn.nl/app/uploads/2025/07/Visiedocument-juli-2025-2.pdf>

BDB.nl. (2025). BDB-index, indexcijfers bouwkosten en GWW.
<https://www.bdb.nl/default.aspx>

VNG. (2025, 22 april). Eindresultaat Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2027.
<https://vng.nl/nieuws/eindresultaat-cao-gemeenten-en-cao-sgo-2025-2027>

CBS. (2025, 2 oktober). Cao-lonen stijgen minder hard in derde kwartaal.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/40/cao-lonen-stijgen-minder-hard-in-derde-kwartaal>

CBS. (2025 7 oktober). Prijsstijging nieuwboukoopwoningen zwakt af.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/41/prijsstijging-nieuwboukoopwoningen-zwakt-af>

CBS. (2025 22 oktober). Koopwoningen in september 7 procent duurder dan jaar eerder.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/43/koopwoningen-in-september-7-procent-duurder-dan-jaar-eerder>

CBS. (2025) Statline, diverse indexen.
<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/>

Centraal Planbureau. (2025, februari). Centraal Economisch Plan 2025.
<https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/omnidownload/CPBRaming-Centraal-Economisch-Plan-2025-.pdf>

Centraal Planbureau. (2025, juli). Concept-Macro Economische Verkenning 2026.
https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB_Raming-macro-economische-verkenning-2026.pdf





Centraal Planbureau. (2025, september). Concept-Macro Economische Verkenning 2026.
https://www.cpb.nl/system/files/cpbmedia/CPB_Raming-macro-economische-verkenning-2026.pdf

DNB. (2025, juni). Voorjaarsraming 2025-2027.
https://www.dnb.nl/media/mppnc5dr/dnb_voorjaarramingen-juni-2025.pdf

DNB. (2025, december). Najaarsraming 2025.
<https://www.dnb.nl/media/ho1nkymm/najaarsraming-2025.pdf>

ING Research. (2025, 18 april). Vermogen van ouders speelt steeds grotere rol op woningmarkt.
<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/vermogen-van-ouders-speelt-steeds-grotere-rol-op-woningmarkt>

ING Research. (2025, 19 juni). Huizenprijsstijging zwakt in 2026 naar verwachting verder af.
<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/huizenprijsstijging-zwakt-in-2026-naar-verwachting-verder-af>

ING Research. (2025, 8 juli). Herstel van de bouwproductie ingezet.
<https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/outlook-bouw>

ING Research. (2025, 15 juli). Meer aanbod koopwoningen verlicht ook druk op huursector.
<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/meer-aanbod-koopwoningen-verlicht-ook-druk-op-huursector>

ING Research. (2025, 16 juli). Building & Construction – Woningbouw.
<https://assets.ing.com/m/11e9c89d2eb17cfb/original/F-F-Building-Contstruction-Woningbouw.pdf>

ING Research. (2025, 4 september). Appartementen rukken op: nieuwbouw in Nederland steeds kleiner.
<https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/appartementen-rukken-op-nieuwbouw-in-nederland-steeds-kleiner>

ING Research. (2025, 18 december). Winstgevendheid neemt toe in de bouw.
<https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/outlook-bouw>

ING Research. (2025, 18 december). Infrasector: Na hoge groei in 2025, gematigde groei verwacht in 2026.
<https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/outlook-infrasector>

ING Research. (2025, 18 december). Bouw nieuwe woningen stijgt in 2026 licht tot 68.000.
<https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/voorzicht-woningbouw>

Metafoor. (2026, 1 december). Outlook Grondexploitaties 2026.
<https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2026/>

Rabobank. (2025, 4 september). Economisch kwartaalbericht: onzekerheid blijft een stempel drukken op vooruitzichten.
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011496367-economisch-kwartaalbericht-onzekerheid-blijft-een-stempel-drukken-op-voorzichten>

Rabobank. (2025, 10 september). Kwartaalbericht Woningmarkt: veel woningverkopten en aanhoudende stijging huizenprijzen.
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011497025-kwartaalbericht-woningmarkt-veel-woningverkopten-en-aanhoudende-stijging-huizenprijzen>





Rabobank. (2025, 15 september). Blik op de wereld: economische groei en inflatie lijden vooralsnog weinig onder de handelsoorlog
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011497918-blik-op-de-wereld-economische-groei-en-inflatie-lijden-vooralsnog-weinig-onder-de-handelsoorlog>

Rabobank. (2025, 1 augustus). Inflatiemonitor Nederland 2025Q3: inflatie verder afgenomen.
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011496367-economisch-kwartaalbericht-onzekerheid-blijft-een-stempel-drukken-op-vooruitzichten>

Rabobank. (2025, 3 december). Economisch Kwartaalbericht: aanhoudende groei in 2026 en 2027, maar ook stijgende werkloosheid.
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011507691-economisch-kwartaalbericht-aanhoudende-groei-in-2026-en-2027-maar-ook-stijgende-werkloosheid>

Rabobank. (2025, 10 december). Kwartaalbericht Woningmarkt: geen afkoeling ondanks meer aanbod.
<https://www.rabobank.nl/kennis/d011508452-kwartaalbericht-woningmarkt-geen-afkoeling-ondanks-meer-aanbod>

NVM. (2025, Q3). Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025.
<https://www.nvm.nl/media/m5fg0apk/20251009-bijlage-1-analyse-woningmarkt-3e-kwartaal-2025.pdf>

NVM. (2025, Q3). Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2025.
<https://www.nvm.nl/media/m5fg0apk/20251009-bijlage-1-analyse-woningmarkt-3e-kwartaal-2025.pdf>

NVM. (2025, Q3). Woningtransacties, marktoverzicht Twente.
<file:///Q:/Downloads/20251010-nvm-persbericht-q3-wonen-def.pdf>

NVM. (2025, Q3). Woningtransacties, regionale analyse COROP-regio Twente.
<https://www.nvm.nl/media/fq3btsic/regionale-analyse-regio-twente-3e-kwartaal-2025.pdf>

NVM. (2025, Q3). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2025.
<https://www.nvm.nl/media/xztnbnyy/nvm-business-kwartaalrapport-q3-2025.pdf>

