

Notitie

Opdrachtgever : Gemeente Wijchen
Project : Herziening grondexploitaties per 1-1-2026
Onderwerp : Advies parameters
Projectnummer : V1970 notitie
Datum : 11 december 2025

Samenvatting

In deze notitie wordt advies uitgebracht over de te hanteren opbrengsten- en kostenindex in de grondexploitaties van de gemeente Wijchen per 1-1-2026.

De resultaten zijn samengevat in tabel 1. In de eerste kolom staan de prijspeilaanpassingen per 1-1-2026, gevolgd door de geadviseerde kosten- en opbrengstenstijgingen in de daaropvolgende jaren. Tevens is de rekenrente vermeld.

Tabel 1. Overzicht advies parameters (%)

Overzicht parameters	1-1-2026 a)	2026	2027	2028 e.v.
Parameter kostenindex				
GWW (incl. sloop en sanering)	3,0%	3,0%	3,0%	2,5%
Plankosten en onderzoeken	4,5%	4,0%	3,0%	2,5%
Parameter opbrengstenindex				
Woningbouw				
Vrije sector	4,5%	4,5%	2,5%	2,5%
Betaalbaar en sociaal	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%
Parameter rekenrente				
Rekenrente		2,0%	2,0%	2,0%

*a) advies om voor de grondprijsbrieven per 1-1-2026 taxaties te laten uitvoeren
(waarmee afwijking ten opzichte van het basisadvies mogelijk is)*

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

De gemeente Wijchen heeft diverse lopende gemeentelijke grondexploitaties. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2026 heeft de gemeente aan PAS bv gevraagd een advies uit te brengen over de te hanteren kosten- en opbrengstenindex.

1.2 Werkwijze

Voor de onderbouwing van dit advies is gebruikgemaakt van actuele statistieken, marktanalyses en praktijkervaringen uit recente gebiedsontwikkelingen bij PAS bv. De ontwikkeling van kosten en opbrengsten is per functietype inzichtelijk gemaakt, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen woningbouw en niet-woningbouw (zoals bedrijventerreinen).

Bij de analyse wordt gekeken naar zowel de prijspeilaanpassing op de korte termijn op basis van recente marktontwikkelingen, als naar de langere termijn, waarin structurele trends en onzekerheden in de bouw- en vastgoedmarkt worden meegenomen. Deze informatie vormt de basis voor het vaststellen van realistische parameters voor de kosten- en opbrengstenindexen binnen de grondexploitaties.

1.3 Disclaimer

De ruimtelijke ontwikkeling en de woningmarkt worden beïnvloed door uiteenlopende factoren, zoals de stikstofproblematiek, netcongestie, het beperkte aanbod van bouwgrond, stijgende en fluctuerende bouwkosten en materiaalprijzen, de beschikbaarheid van arbeidskrachten, langdurige vergunningsprocedures en veranderende wet- en regelgeving. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de waarde van bouwrijpe grond en de woningprijzen, maar ook voor de kostenkant van grondexploitaties.

In dit verband is het van belang te onderkennen dat deze factoren onzekerheden met zich meebrengen die invloed kunnen hebben op de parameters die in deze notitie zijn geadviseerd. Het betreft hier met name het schattingsrisico: toekomstige marktomstandigheden kunnen afwijken van de huidige verwachtingen. De gemeente kan overwegen om, afhankelijk van de mate van onzekerheid, binnen het weerstandsvermogen een risicobuffer op te nemen om dergelijke afwijkingen op te kunnen vangen.

1.4 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Ontwikkeling economie & markt
- Hoofdstuk 3: Indexering opbrengsten
- Hoofdstuk 4: Indexering kosten
- Hoofdstuk 5: Rekenrente en discontovoet

2 Ontwikkeling economie & markt

Dit hoofdstuk gaat in op de context waarbinnen kosten en opbrengsten zich ontwikkelen. Daarbij wordt gekeken naar de algemene economische ontwikkelingen. Vervolgens wordt ingegaan op meer specifieke trends binnen de woningmarkt en het commercieel vastgoed.

2.1 Algemene economische ontwikkeling

Na een periode van forse renteverhogingen om de inflatie in te perken, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) sinds 2024 meerdere renteverlagingen doorgevoerd. De rente daalde van 4,00% naar 2,00%, als reactie op de afnemende inflatie. Sinds juli 2025 houdt de ECB deze rente stabiel, nu de inflatie rond het streefniveau van 2% ligt. Daarmee is de economische context duidelijk veranderd: waar eerder een hoge rente nodig was om de prijsstijgingen te temperen, ontstaat nu ruimte voor een neutraler beleid. De lagere beleidsrente vertaalt zich in gunstigere financieringsvoorwaarden voor zowel banken als consumenten.

De dalende rente en gematigde inflatie hebben daardoor een directe invloed op de woningmarkt. Een lagere rente vertaalt zich in gunstige hypotheekrentes, waardoor de leencapaciteit stijgt en de koopvraag toeneemt. Tegelijkertijd zorgt de gematigde inflatie voor stabielere prijzen van goederen en bouwmaterialen. Ook voor ontwikkelaars en beleggers pakt dit gunstig uit: de lagere financieringskosten verbeteren de rendabiliteit van nieuwe projecten. Wel blijven de loonkosten in de bouwsector en bij gemeenten hoog, omdat de krapte op de arbeidsmarkt de looninflatie aanjaagt. De loonstijging zet door, maar inmiddels in een gematigder tempo dan in voorgaande jaren.

In het licht van bovenstaande ontwikkelingen in 2025 verwachten toonaangevende economische instellingen dat de inflatie in 2026 verder zal afnemen en dat de economische groei op een gematigd niveau blijft. Het Centraal Planbureau (CPB) voorziet een daling van de inflatie tot 2,3% (CPI), omdat de brandstofaccijnzen langer laag blijven. Ook De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht een vergelijkbare trend, met een inflatie van 2,6% in 2026 als gevolg van lagere energieprijzen en gematigde loonontwikkeling. ING en Rabobank delen dit beeld en rekenen voor 2026 op een inflatie rond 2,3%, terwijl ABN AMRO iets hoger uitkomt met 2,8%, vooral door stijgende voedselprijzen en gematigde maar aanhoudende diensteninflatie.

Tabel 2. Verwachte inflatie en ontwikkeling BBP 2026

Bron	Verwachte inflatie 2026	Verwachte stijging BBP
CPB	2,3%	1,4%
DNB	2,6%	0,9%
ING	2,3%	1,3%
ABN AMRO	2,8%	1,3%
Rabobank	2,4%	1,0%
Gemiddeld	2,5%	1,2%

De dalende inflatie gaat gepaard met een voorzichtige economische groei. Volgens het CPB stijgt het BBP met 1,4% in 2026, omdat huishoudens meer te besteden hebben als gevolg van de lagere inflatie. De DNB schat met 0,9% de groei iets lager in en waarschuwt dat geopolitieke spanningen en Amerikaanse importheffingen de wereldhandel blijven drukken. Zowel ING als ABN AMRO verwachten een BBP-groei van 1,3%, terwijl de Rabobank een iets gematigder beeld schetst met 1,0% in 2026.

Kortom, de vooruitzichten voor 2026 zijn overwegend positief, maar kwetsbaar. De combinatie van afnemende inflatie, stabiele of dalende rente en een lichte toename van de koopkracht ondersteunt het herstel van consumptie en investeringen. Tegelijkertijd blijven structurele knelpunten een risico, zoals invoerheffingen in de VS, arbeidsmarktkrapte, netcongestie, stikstofnormen en geopolitieke onzekerheid. Daarmee schetsen CPB, DNB, ING, ABN AMRO en Rabobank gezamenlijk een beeld van matige maar stabiele groei in 2026.

2.2 Ontwikkeling van de woningmarkt

In de vorige paragraaf is ingegaan op de algemene ontwikkelingen binnen de Nederlandse economie. In deze paragraaf worden de actuele trends en ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt verder toegelicht. Deze context is belangrijk voor de opbrengsten uit gronduitgifte aangezien deze volgen uit de ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen/vastgoed in combinatie met de bouwkosten.

Prijsontwikkeling

Volgens het CBS lagen de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland in het 3^e kwartaal van 2025 gemiddeld 7,8% hoger dan een jaar eerder. Uit de NVM-cijfers blijkt de stijging in het 3^e kwartaal 4,8% hoger dan een jaar eerder. Hoewel de prijzen nog toenemen ten opzichte van vorig jaar, blijkt de groei gedurende 2025 geleidelijk af te nemen. De woningmarkt vertoont daarmee nog steeds een opwaartse lijn, maar de stijging verloopt richting het einde van het jaar minder krachtig.

Volgens verschillende banken zal de stijging van de woningprijzen ook in 2026 doorzetten, maar in een gematigder tempo. De belangrijkste aanjagers blijven de stabiele of dalende rente, de gematigde loonstijging en de aanhoudende krapte op de woningmarkt. ING voorziet voor 2025 een gemiddelde prijsstijging van 6,5%, en verwacht dat de toename in 2026 afzwakt naar 4%. De gematigde groei hangt samen met een gematigde loonstijging en een groter aanbod vanuit verkopende beleggers (waarbij huurhuizen verkocht worden).

ABN AMRO rekent op een stijging van 8,7% in 2025 en 3% in 2026. De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht vergelijkbare ontwikkelingen, met respectievelijk 7,5% en 4,0% groei. Rabobank gaat uit van een iets sterkere stijging: 8,6% in 2025 en 5,5% in 2026.

Per saldo verwachten de meeste instellingen dat de huizenprijzen in 2026 verder stijgen, maar minder snel dan in 2025. Echter, de prijsontwikkeling zal naar verwachting nog altijd boven het inflatiecijfer liggen.

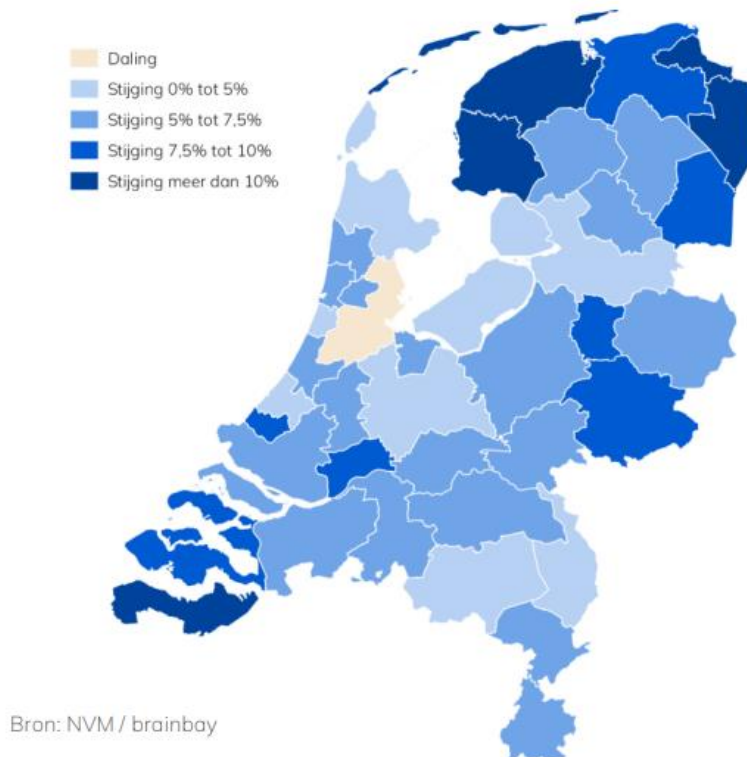
Tabel 3. Verwachte transactiepreizen

Bron	Verwachte transactiepreizen 2025	Verwachte transactiepreizen 2026
ING	6,5%	4,0%
ABN AMRO	8,7%	3,0%
Rabobank	8,6%	5,5%
DNB	7,5%	4,0%
Gemiddeld	7,83%	4,38%

Regionale verschillen in prijsontwikkeling

De sterkste prijsstijgingen zijn niet langer te vinden in het westen van Nederland, maar juist in het noorden. Zo zijn volgens cijfers van de NVM de prijsontwikkelingen in de regio's rond de grote steden beperkt; in Amsterdam is zelfs een lichte daling te zien van 0,3%. Dat komt vooral door meer aanbod van kleinere appartementen, mede door het toenemende aantal uitpandwoningen. In het noorden zet de groei juist stevig door, met stijgingen van meer dan 10%. In grote delen van Groningen wordt het merendeel van de woningen boven de vraagprijs verkocht.

In Zeeland lijkt de stijging ook hoog, ruim 11%, maar daar ligt de verkoopsnelheid en overbiedingsdruk lager dan in het noorden. De stijging in Zeeland wordt deels verklaard door de verkoop van grotere woningen; gecorrigeerd voor woningoppervlak komt de prijsstijging daaruit op circa 5,5%.

Figuur 1: Regionale verschillen in transactieprijsontwikkeling


Bron: Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2025, NVM (2025)

Transacties bestaande bouw en nieuwbouw

Volgens de NVM laat het aantal woningtransacties voor bestaande woningen ook in het 3^e kwartaal van 2025 een stijging zien. Er zijn 41.800 bestaande woningen verkocht, dat is een stijging van 19% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

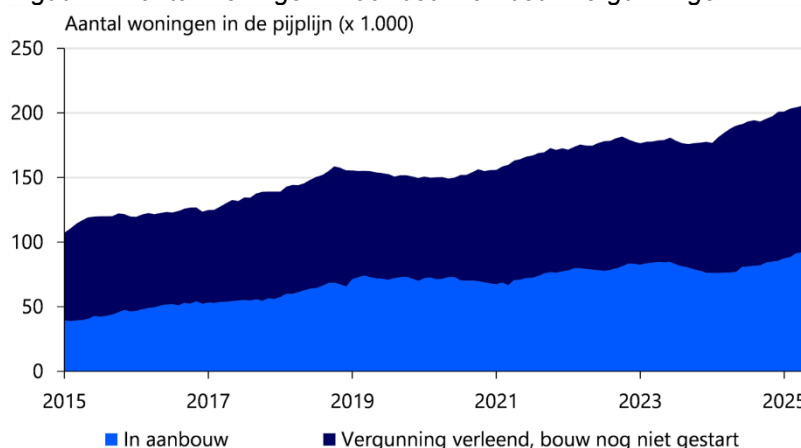
Het aantal transacties van bestaande woningen neemt toe, terwijl de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen juist achterblijft. Voor de nieuwbouwwoningen geldt dat in het 3^e kwartaal van 2025 ongeveer 6.950 woningen zijn verkocht. Dat aantal ligt in lijn met eerdere kwartalen van 2025 en komt grotendeels overeen met het niveau van 2024. De groei die in 2023 inzette, lijkt daarmee te zijn gestabiliseerd. De cijfers over bouwvergunningen ondersteunen dit beeld. In de eerste helft van 2024 werden er nog circa 18.100 vergunningen voor woningen verleend, terwijl dit in 2025 is gedaald naar 14.700. De groei van nieuwbouwwoningen lijkt daarmee te stabiliseren.

In lijn met bovenstaande cijfers van het NVM meldt het CBS dat in het 3^e kwartaal van 2025 ruim 63.000 bestaande koopwoningen zijn verkocht, bijna 16% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. Daarnaast gingen er in het 2^e kwartaal van 2025 ongeveer 6.300 nieuwboukoopwoningen van de hand, vergelijkbaar met het voorgaande jaar. Na zes kwartalen van herstel stabiliseert de verkoop van nieuwbouwwoningen.

Bouwtempo en vooruitzichten

De verwachting voor 2026 is dat de oplevering van nieuwbouwwoningen stagneert. Sinds eind 2023 is er een dalende trend te zien in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Volgens de Rabobank lijkt het tempo waarmee nieuwbouwwoningen worden opgeleverd verder terug te lopen. Het aantal nieuwbouwwoningen waarbij de bouw is gestart, 98.000 woningen, ligt op dit moment namelijk lager dan het aantal nieuwe bouwvergunningen, 215.000 woningen (figuur 2). Het aantal woningen in de planvoorraad, 117.000 woningen, blijft hierdoor toenemen en ligt inmiddels bijna twee keer zo hoog als tien jaar geleden.

Figuur 2: Aantal woningen in aanbouw en bouwvergunningen



Bron: Kwartaalbericht woningmarkt, Rabobank (2025)

3 Indexering opbrengsten

Dit hoofdstuk gaat in op de opbrengstenindex die specifiek geldt voor de gemeente Wijchen. In de voorgaande hoofdstukken zijn de landelijke trends besproken; hier wordt ingezoomd op de situatie binnen Wijchen. Voor het advies aangaande de opbrengstenstijging wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw en niet-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), consumentenprijzen en de ontwikkeling van de bouwkosten.

3.1 Verkoopprijzen woningen

In Wijchen worden de opbrengsten voornamelijk gerealiseerd uit de uitgifte van (bouwrijpe) gronden voor woningbouw.

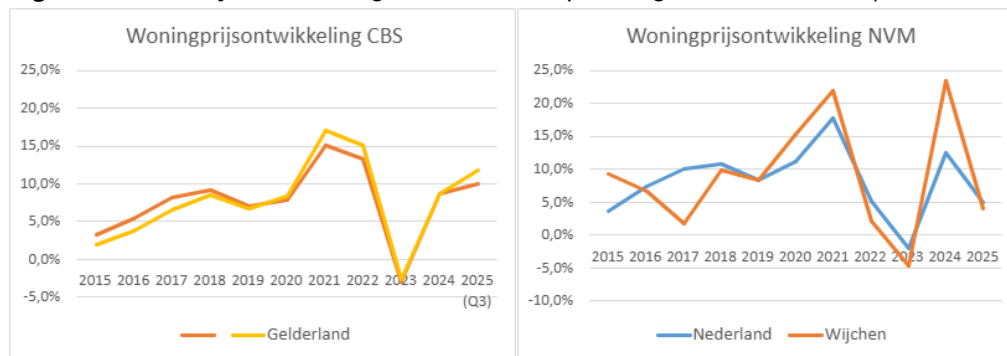
Het CBS registreert de prijsontwikkelingen van bestaande koopwoningen, nieuwbouwkoopwoningen en het totaal van alle koopwoningen. De cijfers over nieuwbouw en het totale woningaanbod worden op landelijk niveau verzameld, terwijl de ontwikkeling van bestaande koopwoningen ook regionaal wordt gemeten.

Voor inzicht in prijsontwikkelingen op lokaal niveau wordt gebruikgemaakt van gegevens van de NVM. In de onderstaande tabel en grafieken zijn de woningprijsontwikkelingen weergegeven voor Nederland, Gelderland en Wijchen.

Tabel 4. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen, CBS en NVM (2025 Q3)

Jaar	CBS	NVM	CBS	NVM
	Nederland	Nederland	Gelderland	Wijchen
	(%)	(%)	(%)	(%)
2014	1,2%	-0,1%	3,9%	-0,8%
2015	3,3%	2,0%	3,7%	9,3%
2016	5,5%	3,7%	7,4%	6,7%
2017	8,2%	6,6%	10,0%	1,7%
2018	9,2%	8,5%	10,8%	9,8%
2019	7,0%	6,7%	8,3%	8,4%
2020	7,9%	8,3%	11,1%	15,3%
2021	15,1%	17,0%	17,7%	22,0%
2022	13,3%	15,1%	5,2%	2,1%
2023	-2,9%	-2,7%	-2,0%	-4,7%
2024	8,8%	8,6%	12,6%	23,4%
2025 t/m Q3	9,9%	11,8%	5,0%	4,0%
5 jrs-gem. 2021 - 2025	8,8%	10,0%	7,7%	9,4%
10 jrs-gem. 2016 - 2025	8,2%	8,4%	8,6%	8,9%

Figuur 3 en 4. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen CBS en NVM (2025 Q3)



Uit de beschikbare data blijkt dat de woningprijzen in de gemeente Wijchen in 2020 en 2021 een sterke stijging laten zien ten opzichte van het voorafgaande jaar. Daarna volgt in 2022 een gematigde groei, gevolgd door een daling in 2023. In 2024 is opnieuw een sterke stijging zichtbaar. Voor 2025 geldt dat de toename ten opzichte van het jaar ervoor weer iets gematigder is. Volgens NVM-cijfers bedraagt de prijsstijging in Wijchen tot en met het 3^e kwartaal van 2025 4,0%, tegenover een landelijk gemiddelde van 5,0%.

Over de afgelopen vijf jaar bezien komt de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging in Wijchen en de provincie Gelderland uit op 9,4% en 10% respectievelijk. Over een periode van tien jaar ligt het gemiddelde voor Wijchen op 8,9%, tegenover een landelijk gemiddelde van 8,2% volgens CBS-cijfers. Opvallend is dat de gemiddelde prijsstijgingen in zowel de afgelopen vijf als tien jaar voor Nederland, Gelderland en Wijchen relatief dicht bij elkaar liggen. Dit wijst op een stabiele en consistente ontwikkeling van de woningmarkt in Wijchen ten opzichte van het landelijke beeld.

3.2 Bouwkosten woningbouw

De indexering aangaande de woningprijsontwikkeling kan niet één-op-één worden overgenomen om de grondprijzen voor woningbouw te indexeren. Ook de ontwikkeling van de bouwkosten is van invloed. Een stijging van de bouwkosten heeft een matigend effect op de ontwikkeling van de grondprijzen voor woningbouw.

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

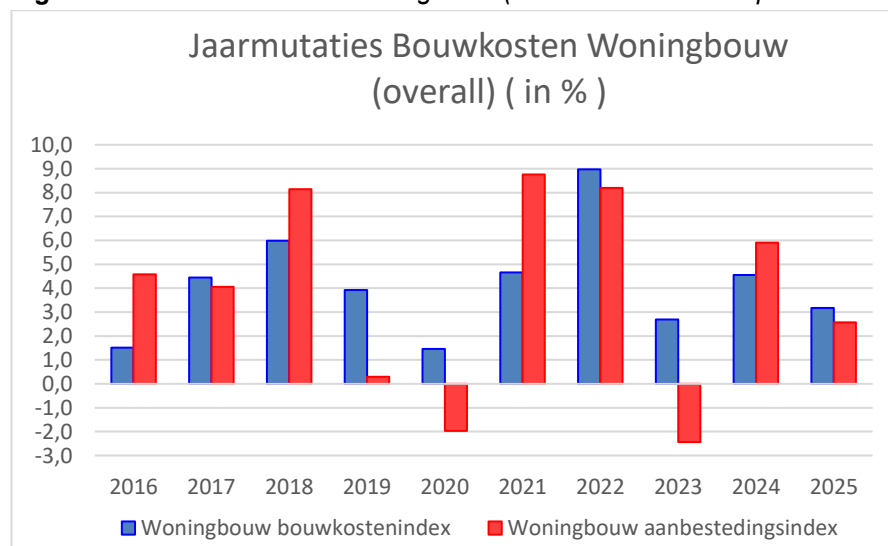
Tabel 5. Bouwkostenindex woningbouw (Bouwkostenindex.nl per 2-12-2025)

BOUWKOSTEN-INDEX overall woningbouw	Bouwkostenindex mutatie in %	Aanbestedingsindex mutatie in %
jaarmutatie 2016 => 2017	1,5	4,6
jaarmutatie 2017 => 2018	4,4	4,1
jaarmutatie 2018 => 2019	6,0	8,1
jaarmutatie 2019 => 2020	3,9	0,3
jaarmutatie 2020 => 2021	1,5	-2,0
jaarmutatie 2021 => 2022	4,7	8,8
jaarmutatie 2022 => 2023	9,0	8,2
jaarmutatie 2023 => 2024	2,7	-2,4
jaarmutatie 2024 => 2025	4,6	5,9
jaarmutatie 2025 => 2026 *)	3,2	2,6
5-jrs gemiddelde	4,8	4,6
10-jrs gemiddelde	4,1	3,8

*) met prognose naar 1-1-2026

De tabel laat zien dat de langjarig gemiddelden op ruim 4,5% liggen. Echter, indien de hoge stijgingen in 2022 niet worden meegeteld zijn die gemiddelden circa 3,5%. De bouwkostenindex in 2025 ligt met 3,2% dichtbij dat gecorrigeerde gemiddelde en is duidelijk gedaald ten opzichte van het vorig jaar (de aanbestedingsindex is met 2,6% nog iets lager).

Figuur 5. Bouwkostenindex woningbouw (Bouwkostenindex.nl per 2-12-2025)



3.3 Index grondprijzen woningbouw

Voor de prijspeilaanpassing naar 1 januari 2026 is een grondwaardeanalyse uitgevoerd op basis van actuele gegevens van de NVM (transactiedata) en Bouwkostenkompas (bouwkosten woningbouw).

Ten aanzien van de transactiedata is gekeken naar de prijsontwikkeling per m² gbo (gebruiksoppervlakte), zodat gecorrigeerd wordt voor de woninggrootte. In eerste instantie is geprobeerd om nieuwbouwtransacties als uitgangspunt te nemen. In situaties waarin onvoldoende referenties beschikbaar waren, is

teruggefallen op bestaande bouw. Waar nodig is daarbij een correctie toegepast om het verschil in prijsontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaande bouw te compenseren. In het geval van Wijchen zijn er te weinig nieuwbouwreferenties en is terug gevallen op de bestaande bouw.

Ten aanzien van de bouwkosten voor woningbouw is uitgegaan van het verschil in het gemiddelde percentage van Q3 2024 en Q3 2025, aangezien de NVM-transactiedata eveneens tot en met Q3 2025 beschikbaar zijn.

Op basis van deze gecombineerde benadering, en uitgaande van een gemiddelde grondquote van 25%, is de procentuele stijging van de residuele grondwaarde berekend. Voor de gemeente Wijchen bedraagt deze stijging circa 5%. Omdat niet wordt verwacht dat deze stijging volledig in de grondwaarde tot uitdrukking komt (onder meer door toevoeging van kwaliteit en hogere marges voor ontwikkelaars) wordt geadviseerd uit te gaan van een maximale stijging die aansluit bij de waardeontwikkeling per m² gbo in 2025, te weten 4,5%. Deze stijging vormt het uitgangspunt voor de aanpassing van de grondopbrengsten van prijspeil 1 januari 2025 naar 1 januari 2026.

Voor het jaar 2026 is op basis van de onderliggende berekeningen een maximale stijging van de grondwaarde van 7% vastgesteld. Gezien de landelijke verwachting dat de woningprijzen minder sterk zullen stijgen, mede als gevolg van een toenemend aanbod (onder andere door het uitpanden van huurwoningen) en een gematigder loongroei, wordt geadviseerd om voor dat jaar uit te gaan van een gemaximeerde indexering van 4,5%.

Voor het segment betaalbaar en sociaal wordt een afwijkende indexering gehanteerd. Omdat de waarde van dit type woningen is gereguleerd, komt de grondprijs niet in een vrije markt tot stand. Net als bij de vrije sector kan hierbij wel worden gekeken naar de waardeontwikkeling en de stijging van de bouwkosten.

Voor de waardeontwikkeling van gereguleerde woningen is van belang welke jaarlijkse huurprijsstijging is toegestaan en wat de maximale VON-prijs mag bedragen. De maximale huurverhoging voor middeldure huurwoningen is voor 2025 vastgesteld op 7,7%, en voor sociale huurwoningen op 5,0%. De maximale landelijke verkoopprijs voor betaalbare koopwoningen bedraagt in 2025 € 405.000 en stijgt in 2026 naar € 420.000, een toename van 3,7%. Daarnaast stijgt de NHG-grens met 4,4%. Op basis hiervan kan voor de gemiddelde waardeontwikkeling een stijging van circa 5% worden aangehouden.

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn het afgelopen jaar met circa 3% gestegen.

Bij een gemiddelde waardestijging in 2025 van 5% en een bouwkostenstijging van afgerond 3% zou sprake zijn van een residuele grondwaardestijging van 11%. De signalen van woningcorporaties zijn echter dat nieuwbouw lastig te financieren is. Een grondprijsstijging van 11% zou deze financierbaarheid verder onder druk zetten. Wij adviseren dan ook uit te gaan van een maximale stijging die de waardeontwikkeling volgt: 5%.

Voor het jaar 2026 en verder wordt voor de grondprijsontwikkeling van de gereguleerde woningen gekeken naar de verwachte waardeontwikkeling. Voor huurwoningen is deze gemaximeerd op het laagste percentage van de

inflatiecijfers of de cao-loonontwikkeling. Uitgaande van het 20-jaarsgemiddelde van de consumentenprijsindex (CPI) van 2,4%, wordt geadviseerd te rekenen met een jaarlijkse stijging van 2,5%.

Vanaf 2027 wordt voor alle woningtypen een vaste indexeringsgrondslag gehanteerd van 2,5% per jaar, uitgaande van het 20-jaarsgemiddelde van de CPI. Bij onzekerheid over marktgegevens of beperkte beschikbaarheid van betrouwbare transactiedata kan de CPI ook tussentijds als alternatieve maatstaf worden toegepast.

Tabel 6. Consumentenprijsindex (CPI)

Jaar	CPI	Jaarmutatie CPI	CPI	Jaarmutatie CPI
	t/m 2024 *)		exclusief 2022	
2006	85,82	1,1%	85,82	1,1%
2007	87,20	1,6%	87,20	1,6%
2008	89,37	2,5%	89,37	2,5%
2009	90,44	1,2%	90,44	1,2%
2010	91,59	1,3%	91,59	1,3%
2011	93,73	2,3%	93,73	2,3%
2012	96,04	2,5%	96,04	2,5%
2013	98,44	2,5%	98,44	2,5%
2014	99,40	1,0%	99,40	1,0%
2015	100,00	0,6%	100,00	0,6%
2016	100,32	0,3%	100,32	0,3%
2017	101,70	1,4%	101,70	1,4%
2018	103,44	1,7%	103,44	1,7%
2019	106,16	2,6%	106,16	2,6%
2020	107,51	1,3%	107,51	1,3%
2021	110,39	2,7%	110,39	2,7%
2022	121,43	10,0%	121,43	10,0%
2023	126,09	3,8%	126,09	3,8%
2024	130,31	3,3%	130,31	3,3%
2025 *)	135,92	4,3%	134,20	3,1%
5 jrs-gemiddelde 2021 - 2025		4,8%	4 jrs-gem	3,2%
10 jrs-gemiddelde 2016 - 2025		3,1%	9 jrs-gem	2,3%
20 jrs-gemiddelde 2006 - 2025		2,4%	19 jrs-gem	1,9%

*) op basis van de jaarmutatie van september 2025

Resumé, advies grondprijsindex woningbouw

Geadviseerd wordt bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2026 in de gemeente Wijchen uit te gaan van de volgende opbrengststijgingen:

- *prijspeilaanpassing per 1-1-2026 4,5% voor de vrije sectorwoningen, ervan uitgaande dat de prijs per 1-1-2025 marktconform is;*
- *prijspeilaanpassing per 1-1-2026 5% voor de sociale huursector en woningen tot de betaalbaarheidsgrens;*

- *indexering voor de vrije sectorwoningen in 2026 4,5%;*
- *indexering voor de sociale huursector en woningen tot de betaalbaarheidsgrens in 2026 2,5%;*
- *indexering in navolgende jaren 2,5%, als circa het 20-jaarsgemiddelde van de CPI inclusief 2022.*

3.4 Samenvatting advies grondopbrengstenstijging

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van het advies aangaande de parameter 'opbrengstenindex' in de grondexploitaties van de gemeente Wijchen per 1-1-2026.

Er wordt ervan uitgegaan dat de grondprijzen op 1-1-2025 marktconform zijn. Geadviseerd wordt om uit te gaan van de genoemde indexeringen over het jaar 2025 (prijspeilaanpassing 1-1-2026), 2026 en 2027 en navolgende jaren.

Tabel 9. Samenvatting advies parameter opbrengstenindex (%)

Parameter opbrengstenindex	1-1-2026 a)	2026	2027	2028 e.v.
Woningbouw				
Vrije sector	4,5%	4,5%	2,5%	2,5%
Betaalbaar en sociaal	5,0%	2,5%	2,5%	2,5%

a) Advies om voor de grondprijsbrieven per 1-1-2026 taxaties te laten uitvoeren

4 Indexering kosten

Voor de bepaling van de kostenindex is het van belang om onderscheid te maken tussen kostensoorten omdat deze zich niet allemaal op dezelfde manier ontwikkelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de kostensoorten:

- Verwervingen;
- GWW-kosten (kosten grond-, weg- en waterbouw c.q. civieltechnische kosten c.q. bouw- en woonrijp maken);
- Plankosten

Methode indexering

De kostenstijging (of -daling) wordt als volgt bepaald:

- Voor de prijspeilaanpassing naar het komende jaar wordt gekeken naar de kostenontwikkeling in het lopende jaar;
- Voor een prognose voor de komende jaren wordt uitgegaan van de beschikbare gegevens over de afgelopen 10 jaar, op basis waarvan een 'historisch gemiddelde' kan worden bepaald;
- Vervolgens vindt een aanscherping plaats voor de eerstkomende periode (circa 2 jaar), omdat daarvoor een betrouwbaarder beeld kan worden gegeven van de prijsontwikkelingen (op basis van verwachtingen aangaande economie en woningmarkt);
- Er worden meerdere GWW-reeksen beoordeeld (Bouwkostenindex.nl, BDB.nl, CROW, CBS) om tot een goede onderbouwing te komen: (er kan nog een weging plaatsvinden tussen de indexeringen van de GWW-kosten en de Plankosten, indien één gemiddelde kostenindex in de grondexploitaties wordt toegepast; voor de gemeente Wijchen is dit niet van toepassing);
- Er kan nog onderscheid worden gemaakt per type gebiedsontwikkeling (woningbouw, niet-woningbouw c.q. bedrijventerrein).

4.1 Verwervingen

De verwervingen betreffen kosten voor het aankopen van onroerend goed, zoals (landbouw)grond, inclusief of exclusief opstallen. Afhankelijk van de toekomstige functie zullen aankopen verschillend gewaardeerd worden.

Aangezien er geen database beschikbaar is waarin de prijsontwikkeling van grond wordt bijgehouden, kunnen kosten voor verwerving niet eenvoudig geïndexeerd worden. De verwervingen zijn daardoor een uitzondering op bovenstaande methode. Bij voorkeur worden de kosten middels taxatie vastgesteld.

Voor een jaar waarin niet wordt getaxeerd wordt geadviseerd de indexering van grondopbrengsten te volgen. Complexwaarden voor grondaankopen (uitbreidingslocaties) hebben doorgaans een link met marktomstandigheden en de toekomstige functie van het gebied, waarbij beperkingen (conform omgevingsplan) en randvoorwaarden voor de ontwikkeling medebepalend zijn. Ook de huidige staat van het gebied (en bodem) en eisen voor het bouwrijp maken zijn van invloed op de waarde. Tot slot kan een gunstige woningmarkt een prijsopdrijvend effect hebben.

4.2 GWW-kosten (civieltechnische kosten)

In 2025 lijkt, met nog allerlei prognoses richting einde jaar, de kostenstijging in de GWW-sector iets onder het langjarig gemiddelde uit te komen. Daarmee is er een lichte daling ten opzichte van 2024 (prognose was eind 2024 ruim 4%, maar uiteindelijk werd dit ruim 3%). In 2023 lag de GWW-index ook iets onder het gemiddelde.

Daarvoor, in 2022, was er sprake van bovengemiddelde tot zeer forse kostenstijgingen (sterk variërend per GWW-productgroep). Hierdoor laten de huidige statistieken, ondanks de wat lagere indexen in 2023 én zoals het nu lijkt dus ook in 2025, nog steeds hoge langjarig gemiddelden zien.

In het 1^e en 3^e kwartaal van 2025 was er bij de meeste GWW-(deel)indexen een heel beperkte, geleidelijke stijging te zien. Medio 2025 (circa het 2^e kwartaal) was de stijging iets hoger.

Ook bij de doorgaans meest 'grillige' productgroepen (staal, energie, bitumen en in mindere mate kunststof/pvc) zijn de schommelingen de afgelopen tijd beperkt geweest en ligt bijvoorbeeld het kostenniveau van staal en kunststof zelfs nog op het niveau van een jaar geleden. Bij bitumen (asfalt) is er na een daling (2024) inmiddels wel weer een lichte stijging te zien. Opvallend (maar bekend) is dat de doorgaans (historisch) geleidelijk stijgende loonkosten nog steeds, net als in 2023 en 2024, bovengemiddeld stijgen.

Al met al is de verwachting dat de gemiddelde GWW-index in 2025 iets onder het langjarig gemiddelde zal uitkomen. De cijfers over de laatste maanden van 2025 zijn nog bepalend of de kostenstijging duidelijk onder of toch dichterbij het langjarig gemiddelde van circa 3,0% zal uitkomen (en daarmee ook onder of nabij de eind 2024 geprognosticeerde stijging van 3,0% voor 2025).

Navolgend wordt op basis van de beschikbare statistieken een onderbouwd advies gegeven ten aanzien de te hanteren kostenstijging naar het nieuwe prijspeil per 1-1-2026 én worden prognoses gedaan voor de navolgende jaren.

Bouwkostenindex.nl (GWW)

Voor de indexering van de GWW-kosten (civieltechnische werken, bouw- en woonrijp maken, bijkomende werken) wordt als basis uitgegaan van de prijsindexcijfers voor grond-, weg- en waterbouw zoals deze worden aangeboden op *Bouwkostenindex.nl*. Betreffende GWW-index houdt rekening met kosten voor arbeid, materieel en materiaal en is een gewogen gemiddelde van prijsstijgingen (én prijsdalingen) van de onderliggende productgroepen, zoals loonkosten, gasolie, elektriciteit, betonproducten, cement, kunststof, staal en bitumen (waarvan de indexen sterk kunnen variëren).

(GWW-)bouwkostenindex (Bouwkostenindex.nl)

Bovengenoemde GWW-index van Bouwkostenindex.nl kan worden toegepast op basis van een 'bouwkostenindex', een reeks gebaseerd op de directe kosten (arbeid, materieel, materiaal) en op basis van een 'aannestedingsindex', een reeks waarbij marktinvoeden zijn meegenomen. Het verdient aanbeveling om uit te gaan van de bouwkostenindex, zeker voor de prognose van de GWW-indexering voor de lange termijn. De bouwkostenindex kent, historisch, een gelijkmatiger verloop doordat wordt uitgegaan van de directe (aannemers)kosten. De index wordt daarbij mede bepaald door min of meer 'stabiele (gelijkmatig stijgende) productgroepen' zoals lonen, inzet materieel en

beton- en steenproducten. Deze onderdelen hebben doorgaans een fors aandeel in de GWW-werken.

(GWW-)aanbestedingsindex (Bouwkostenindex.nl)

Het effect van een afwijkende aanbestedingsindex (ten opzichte van de bouwkostenindex) is er met name als er langjarig een significant verschil optreedt. Voor een korte periode wordt de (gemiddelde) index beperkt beïnvloed. Immers, een deel van de actuele kosten (waarop de aanbestedingsindex gebaseerd is) komt terecht in de boekwaarde en een ander deel kan als 'onderhanden werk' in de grondexploitaties worden opgenomen en wordt doorgaans nog maar beperkt beïnvloed door indexering. Verder, de aanbestedingsindex beweegt zich weliswaar 'grillig' om de bouwkostenindex heen, maar gemiddeld over een langere reeks jaren is het verschil tussen beide indexen beperkt (zie tabel, 0,1% gemiddeld per jaar over de afgelopen 5 jaar en 0,2% gemiddeld per jaar over de afgelopen 10 jaar).

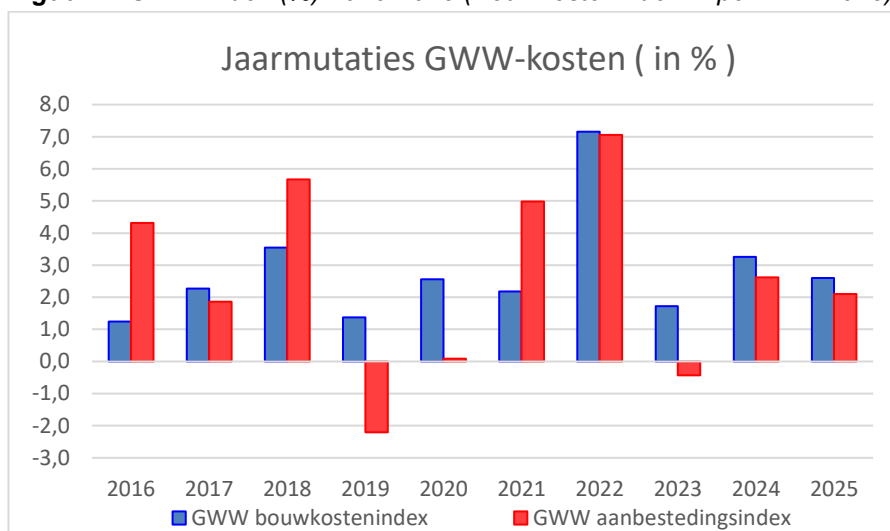
In onderstaande tabel zijn beide GWW-reeksen weergegeven. De voorlopige GWW-bouwkostenindex (per 2 december 2025) laat een stijging van 2,6% zien, iets onder het langjarig gemiddelde. De GWW-aanbestedingsindex komt voorlopig met 2,1% nog lager uit.

Tabel 10. GWW-index (%) 2016-2025 (Bouwkostenindex.nl per 2-12-2025)

GWW-KOSTEN-INDEX	Bouwkostenindex	Aanbestedingsindex
	mutatie in %	mutatie in %
jaarmutatie 2016 => 2017	1,2	4,3
jaarmutatie 2017 => 2018	2,3	1,9
jaarmutatie 2018 => 2019	3,5	5,7
jaarmutatie 2019 => 2020	1,4	-2,2
jaarmutatie 2020 => 2021	2,6	0,1
jaarmutatie 2021 => 2022	2,2	5,0
jaarmutatie 2022 => 2023	7,2	7,1
jaarmutatie 2023 => 2024	1,7	-0,4
jaarmutatie 2024 => 2025	3,3	2,6
jaarmutatie 2025 => 2026 *)	2,6	2,1
5-jrs gemiddelde 2021-2025	3,4	3,3
10-jrs gemiddelde 2016-2025	2,8	2,6

*) met prognose naar 1-1-2026

Figuur 7. GWW-index (%) 2016-2025 (Bouwkostenindex.nl per 2-12-2025)



GWW-indexen CROW & BDB & CBS

Naast 'Bouwkostenindex.nl' is ook de index volgens de 'Risicoregeling GWW 1995' van de CROW een graadmeter. Voordeel van deze bron is dat de (deel)indexen per kostensoort inzichtelijk zijn. Nadeel is dat er nog een weging nodig is van die deelindexen om tot een gemiddelde GWW-index te komen. De 'Risicoregeling' wordt met name toegepast voor het (per kostengroep) 'verrekenen' van prijzen (bijvoorbeeld binnen raamcontracten).

Ook de *BDB-index* van *BDB Bouw(kosten)data* presenteert indexcijfers voor verschillende GWW- en bouwgroepen. Bij deze indexen wordt geen onderscheid gemaakt in 'bouwkostenreeksen' (directe kosten) en 'aanbestedingsreeksen'. Wel maakt de BDB-index onderscheid in diverse 'productgroepen', zoals GWW (algemeen), Woonrijp maken en Kunstwerken.

CBS-Statline presenteert een 'gewogen gemiddelde' uit de indexen van tien 'productgroepen', waaronder voor grondexploitaties niet-relevante groepen, zoals spoorwegen en elektrische installaties.

De statistieken van CBS zijn nog maar beschikbaar tot en met het 2^e kwartaal 2025 en het betreft nog voorlopige cijfers. De (deel)indexen van de CROW zijn tot en met augustus 2025 vastgesteld. De indexen van Bouwkostenindex en BDB zijn (iets) actueler. De ervaring leert wel dat de voorlopige cijfers van CBS en BDB doorgaans nog wat meer gecorrigeerd worden dan die van Bouwkostenindex.nl.

Resumé, het advies is om voor het bepalen van de GWW-kostenindexen als basis de (GWW-)bouwkostenindex van Bouwkostenindex.nl te hanteren. De (GWW-)aanbestedingsindex en de indexen van BDB, CROW en CBS worden desgewenst als bijsturing toegepast.

Tabel 11. GWW-index (vergelijking Bouwkostenindex.nl met BDB.nl per 2-12-2025)

GWW-INDEX jaarmutatie per 1-jan in %	Bouwkostenindex.nl		BDB.nl		
	bouwkosten- index GWW	aanbesteding- index GWW	GWW nieuwbouw	woonrijp maken	kunst- werken
jaarmutatie 2016 => 2017	1,2%	4,3%	1,4%	1,4%	1,2%
jaarmutatie 2017 => 2018	2,3%	1,9%	1,8%	1,2%	2,3%
jaarmutatie 2018 => 2019	3,5%	5,7%	2,9%	2,2%	1,7%
jaarmutatie 2019 => 2020	1,4%	-2,2%	1,6%	3,2%	0,9%
jaarmutatie 2020 => 2021	2,6%	0,1%	1,4%	2,5%	1,1%
jaarmutatie 2021 => 2022	2,2%	5,0%	7,6%	8,7%	6,1%
jaarmutatie 2022 => 2023	7,2%	7,1%	8,5%	9,5%	7,0%
jaarmutatie 2023 => 2024	1,7%	-0,4%	2,9%	1,8%	3,0%
jaarmutatie 2024 => 2025	3,3%	2,6%	4,4%	4,6%	3,7%
jaarmutatie 2025 => 2026 *)	2,6%	2,1%	3,6%	4,2%	4,5%
5-jrs gemiddelde 2021-2025	3,4%	3,3%	5,4%	5,7%	4,9%
10-jrs gemiddelde 2016-2025	2,8%	2,6%	3,6%	3,9%	3,2%

*) met prognose naar 1-1-2026

Indexering grondexploitaties

Voor de prognose van de kostenindexering in de 'grondexploitaties 2026' wordt, zoals boven uitgelegd, als basis gekeken naar de stijging van de 'directe kosten' conform de GWW-bouwkostenindex van Bouwkostenindex.nl. Deze bedraagt over 2026 vooralsnog (met prognose over het 4^e kwartaal 2025) circa 2,6% (en de aanbestedingsindex is voorlopig 2,1%).

In bovenstaande tabel is te zien dat de (voorlopige) BDB-indexen voor 2025 duidelijk hoger liggen. Echter, opgemerkt dient te worden dat de prognose over de laatste maanden wat bovenmatig lijkt. Bij 'extrapolatie' conform het verloop van betreffende maandindexen in de afgelopen 5 jaar zouden de BDB-indexen circa 0,6% lager uitvallen (ten opzichte van de 3,6%, 4,2% en 4,5%).

De meeste deelindexen van de CROW Risicoregeling liggen (per augustus 2025 ten opzichte van augustus 2024) tussen de 0% en 5%, het 'gewogen' gemiddelde zal rond de 3% liggen (mede door het aandeel 'loonkosten').

De relevante (GWW-)deelreeksen van CBS Statline komen voorlopig uit tussen 1% en 3%, daar waar deze de afgelopen jaren doorgaans duidelijk hoger waren dan de andere GWW-indexen. Maar nu dus (gemiddeld) op het niveau van de GWW-indexen van Bouwkostenindex.nl (de genoemde 2,6% en 2,1%).

Resumé

Zoals toegelicht, het vertrekpunt voor de bepaling van de GWW-index is de GWW-bouwkostenindex van Bouwkostenindex.nl. Deze bedraagt voor 2025 voorlopig 2,6%. Vanwege de hogere voorlopige indexen van BDB (en beperkt ook de CROW) wordt geadviseerd de index enigszins naar boven bij te stellen en uit te gaan van 3,0% voor de verwachte gemiddelde GWW-index in 2025.

Geadviseerd wordt om bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2026 uit te gaan van een GWW-kostenstijging van 3,0% over het jaar 2025.

NB. Voor de jaarlijkse herzieningen van grondexploitaties is het beste advies nog altijd om nieuwe kostenramingen op te stellen, op basis van tarieven per nieuwe prijspeildatum. Indien hier niet voor gekozen wordt, is de volgende optie 'prijspeilaanpassing door indexering', conform voorliggend advies.

Jaarlijkse indexering

Voor de jaarlijkse indexering van de grondexploitaties, over 2026 en volgend, kan nog onderscheid worden gemaakt in een korte-termijn-index en een lange-termijn-index, zeker indien de actuele cijfers (fors) afwijken van de historische reeksen.

Het 5-jaars-gemiddelde (2021-2025) van de (GWW-)bouwkostenindex is 3,4%, daarmee niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Bij de (GWW-)aanbestedingsindex ligt het 5-jaars-gemiddelde met 3,3% nu iets hoger (vorig jaar 2,8% gemiddeld) doordat de lage index van 2020 (slechts 0,1%) is weggefallen.

Het 10-jaars-gemiddelde (2016-2025) van de (GWW-)bouwkostenindex is 2,8% (was 2,6%) en van de (GWW-)aanbestedingsindex 2,6% (was 2,9%).

In deze gemiddelden zit nog steeds het effect van de zeer hoge kostenstijgingen in 2022. Indien deze niet worden meegewogen, liggen de gemiddelden (dus in feite over 4 en 9 jaar) tussen de 2,4% en 2,1%.

Echter, de gemiddelden bij de overige indexen (BDB, CROW, CBS) liggen met 3% à 5% duidelijk hoger. Mede gezien alle in deze notitie benoemde onzekere ontwikkelingen (hoofdstuk 2) wordt daarom geadviseerd om een iets hogere GWW-kostenindex voor de korte termijn te hanteren, dan alleen op basis van de indexen van Bouwkostenindex.nl zou kunnen. Geadviseerd wordt derhalve:

- kostenindex korte termijn 3,0% in 2026 en 2027, op basis van de historische gemiddelden over de afgelopen 5 jaar, maar exclusief 2022;
- kostenindex lange termijn 2,5% vanaf 2028, op basis van de historische gemiddelden over de afgelopen 10 jaar, maar exclusief 2022.

4.3 Plankosten

Plankosten betreffen hoofdzakelijk kosten voor personele inzet (interne uren bij de gemeente en externe personeel en advies). De plankosten zijn afhankelijk van ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en bredere economische trends zoals de inflatie. Om de verwachte ontwikkeling van de plankosten in beeld te brengen is als basis de ontwikkeling van de cao-lonen (CBS) gehanteerd. Deze zijn tot en met het 3^e kwartaal in 2025 gemiddeld met circa 4,6% gestegen. Er is nog steeds een stijging te zien maar gematigder dan in 2023 en 2024.

De loonkostenontwikkeling in de GWW-sector laat per augustus een stijging van 4,3% zien. Dit ligt iets lager dan in 2024, maar blijft dicht in de buurt van het 5-jaars-gemiddelde van 4,7%. Deze GWW-loonkosten maken doorgaans onderdeel uit van de GWW-aanbestedingen en zijn daarmee al verwerkt in de verschillende (gemiddelde) GWW-indexen. Het aandeel in de 'reguliere' plankosten is beperkter, maar kan bijvoorbeeld deels tot uiting komen in de VTU-kosten (voorbereiding, toezicht en uitvoering).

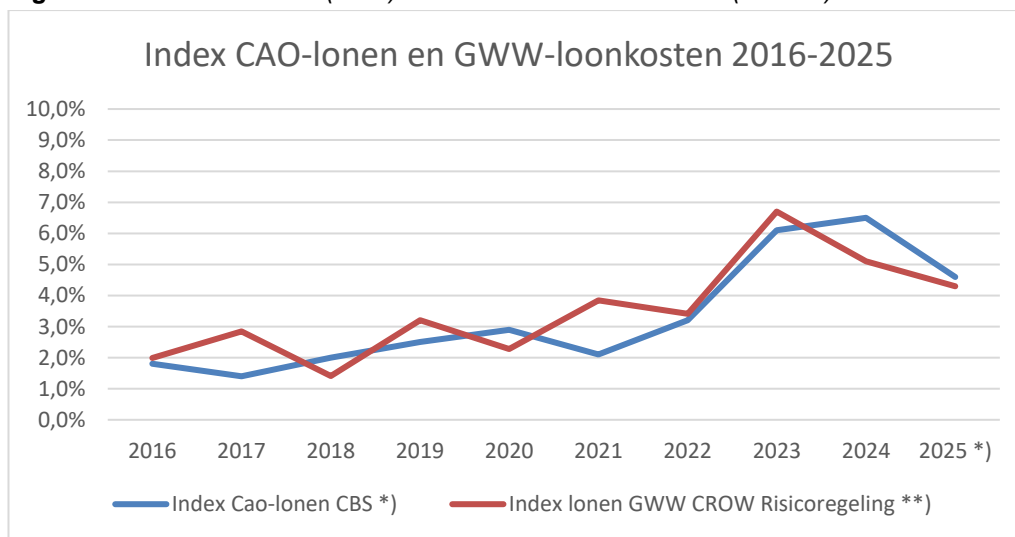
Over de afgelopen vijf jaar laten cijfers van het CBS en de GWW-index een gemiddelde loonstijging zien van circa 4,5%. Over de afgelopen tien jaar bedraagt dit gemiddeld circa 3,5%. Zie hiervoor ook de volgende tabel en bijbehorende figuur.

Tabel 12. Index Cao-lonen (CBS) opgesplitst per relevante bedrijfstak en loonkosten GWW-Index (CROW) 2016-2025

Jaar	Index Cao-lonen	Index lonen GWW	Index Cao-lonen, Specialistische zakelijke diensten	Index Cao-lonen, Openbaar bestuur en overheids diensten	Index Cao-lonen, Bouwnijverheid
(mutatie in genoemd jaar)	CBS *)	CROW Risicoregeling **)	CBS *)	CBS *)	CBS *)
2016	1,8%	2,0%	1,2%	3,2%	2,8%
2017	1,4%	2,8%	1,5%	1,1%	2,0%
2018	2,0%	1,4%	1,7%	2,2%	2,2%
2019	2,5%	3,2%	2,2%	2,9%	2,6%
2020	2,9%	2,3%	2,6%	3,1%	3,7%
2021	2,1%	3,8%	2,0%	2,3%	2,5%
2022	3,2%	3,4%	2,7%	3,1%	2,7%
2023	6,1%	6,7%	5,8%	7,4%	4,5%
2024	6,5%	5,1%	6,0%	6,5%	6,6%
2025 *)	4,6%	4,3%	5,1%	2,1%	3,7%
5 jrs-gemiddelde 2021-2025	4,5%	4,7%	4,3%	4,3%	4,0%
10 jrs-gemiddelde 2016-2025	3,3%	3,5%	3,1%	3,4%	3,3%

*) 2025 per Q3 **) 2025 per augustus

Figuur 8. Index cao-lonen (CBS) en loonkosten GWW-Index (CROW) 2016-2025



*) 2025 CBS per Q3

**) 2025 GWW cijfers t/m augustus

De cao-loonontwikkeling van het CBS is een algemene index. Wanneer per sector wordt gekeken, blijken de (voorlopige) loonstijgingen in 2025 uiteen te lopen. Zo stijgen de lonen in het openbaar bestuur en overheidsdiensten met 2,1%, in de specialistische zakelijke diensten met 5,1%, en in de bouwnijverheid met 3,7%. Over de afgelopen vijf en tien jaar liggen de gemiddelde stijgingen per sector echter dicht bij elkaar en sluiten ze aan op de landelijke trend van de totale cao-loonontwikkeling.

Omdat de recente indexen sterk zijn beïnvloed door de hoge loonstijgingen in 2023 en 2024, is het realistisch om voor de komende jaren een gematigdere ontwikkeling aan te houden. Bovendien is er in 2025 al een afzwakking te zien van de sterke stijging van de loonkosten.

Indexering grondexploitaties

Geadviseerd wordt om bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2026 voor de **plankosten** uit te gaan van een stijging van 4,5% over het jaar 2025, gelijk aan de actuele prognose voor cao-lonen (CBS) over 2025.

NB. Voor de jaarlijkse herzieningen van grondexploitaties is het beste advies om nieuwe plankostenramingen op te stellen, op basis van actuele tarieven en cao's.

Jaarlijkse indexering

Op basis van bovenstaande gegevens en uitgangspunten wordt geadviseerd om voor de **plankosten** in 2026 een stijging van 4,0% toe te passen.

Op basis van bovenstaande gegevens en uitgangspunten wordt geadviseerd om voor de **plankosten** in 2027 een stijging van 3,0% toe te passen.

Voor 2028 en navolgende jaren wordt, op basis van historische gemiddelden (voor 2025), een plankostenstijging van 2,5% geadviseerd.

4.4 Samenvatting advies kostenstijging

In onderstaande tabel is het advies samengevat aangaande de prijspeilaanpassing per 1-1-2026 en de daaropvolgende jaren. Dit geldt voor alle grondexploitaties (woningbouw en niet-woningbouw c.q. bedrijventerrein).

Tabel 13. Samenvatting advies kostenindex (%)

Parameter kostenindex	1-1-2026	2026	2027	2028 e.v.
GWW (incl. sloop en sanering)	3,0%	3,0%	3,0%	2,5%
Plankosten en onderzoeken	4,5%	4,0%	3,0%	2,5%

5 Rekenrente en discontovoet

5.1 Rekenrente

De rekenrente wordt door de gemeente Wijchen bepaald conform de richtlijnen van de Notitie Grondexploitaties van het BBV (2023). Op basis van de Begroting 2025 is de te hanteren rekenrente ten behoeve van de Begroting 2026 vastgesteld op 2%. Dit is bepaald met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille, gecorrigeerd naar de verhouding vreemd vermogen/ totaal vermogen.

5.2 Discontovoet

De gemeente Wijchen bepaalt voor alle grondexploitaties het resultaat op netto contante waarde (NCW). Eventuele verliesvoorzieningen worden ook getroffen op NCW. Hiervoor moet het saldo contant worden gemaakt met een discontovoet. In aansluiting op de BBV-regelgeving maakt de gemeente ten behoeve van de te treffen verliesvoorziening, de verlieslatende grondexploitaties contant met een percentage van 2% (meerjarig streefpercentage Europese Centrale Bank voor inflatie binnen de Eurozone).

Bronvermelding

ABN AMRO Bank (2025, 25 juli). *Nederlandse Economie in zicht – Onzekerheid troef*. [Nederlandse economie in zicht - Onzekerheid troef | ABN AMRO](#)

ABN AMRO Bank (2025, 2 oktober). *Huizenprijzen stijgen nog meer dan verwacht*.
<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarkt-monitor-oktober-2025.html>

ABN AMRO Bank (2024, 15 oktober). *Huizenprijzen blijven stijgen; ook in 2025*.
[Sterke Nederlandse huizenmarkt - ABN AMRO](#)

Capital Value (2024, 14 november). *Stijging van aantal bouwvergunningen loopt terug*. [Stijging van aantal bouwvergunningen loopt terug - Capital Value](#)

CBRE (2025, 22 augustus). *Winkelcentra maken comeback: beleggers investeren weer, ketens breiden uit*. [Winkelcentra maken comeback: beleggers investeren weer, ketens breiden uit | CBRE Nederland](#)

CBS (2025). *Ontwikkeling CAO-lonen*. [Ontwikkeling cao-lonen | CBS](#)

CPB (2025, september). *Macro Economische Verkenning*. [Macro Economische Verkenning 2026](#)

Cushman & Wakefield (2025). *The Netherlands Marketbeat*. [The Netherlands MarketBeat | NL | Cushman & Wakefield](#)

DNB (z.d.) *De Woningmarkt*. [De woningmarkt | De Nederlandsche Bank](#)

DNB (2024, 13 december). *Najaarsraming 2024*. [Najaarsraming 2024 | De Nederlandsche Bank](#)

DNB (2025, 6 juni) *Voorjaarsraming 2025*. [Voorjaarsraming 2025 | De Nederlandsche Bank](#)

ING (2025, 18 april). *Vermogen van ouders speelt steeds grotere rol op woningmarkt*. [Vermogen van ouders speelt steeds grotere rol op woningmarkt](#)

ING (2025, 8 juli). *Herstel van bouwproductie ingezet*. [ING Research - Bouwproductie herstelt in 2025 na kortstondige dip in 2024](#)

ING (z.d.) *De Nederlandse Woningmarkt; Onze verwachtingen voor 2025 & 2026*. [De Nederlandse woningmarkt](#)

NVM (2025). *Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2025*. [Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2025](#)

NVM (2025). *Analyse woningmarkt 2e kwartaal 2025*. [Analyse woningmarkt 2e kwartaal 2025](#)

NVM (2025). *Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025*. [Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025](#)

NVM (2025). *Marktinformatie koopwoningen*. [Marktinformatie koopwoningen | NVM](#)

NVM (2025). *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2025*. [Kwartaalrapport NVM Business – Q3 2025](#)

NVM (2025). *Resultaten enquête Commercieel Vastgoed 3e kwartaal 2025*. [Enquete Rapport - Q3 2025](#)

NVM (2025). *Bedrijfsruimtemarkt blijft stabiel ondanks geopolitieke en economische onzekerheid*. [Bedrijfsruimtemarkt blijft stabiel ondanks geopolitieke en economische onzekerheid | NVM](#)

PropertyNL. (2025, 25 maart). *Capital Value: aantal bouwvergunningen over januari 2025 laagste in elf jaar tijd*. [Capital Value: aantal bouwvergunningen over ... | PropertyNL](#)

Rabobank (2025, 10 september). *Update: Kwartaalbericht Woningmarkt: veel woningverkoop en aanhoudende stijging huizenprijzen*. [Kwartaalbericht Woningmarkt: veel woningverkoop en aanhoudende stijging huizenprijzen - Rabobank](#)

Rabobank (2025, 16 september). *Economisch Kwartaalbericht – september 2025*. [Economisch Kwartaalbericht - september 2025 - Rabobank](#)

Rabobank (2025, 3 oktober). *Conjunctuurupdate Nederland oktober 2025: iets hogere groei en beleidsarme Prinsjesdag*. [Conjunctuurupdate Nederland oktober 2025: iets hogere groei en beleidsarme Prinsjesdag - Rabobank](#)

Woningmarkt 1e kwartaal 2025: starters kochten in steden, doorstromers daarbuiten - Kadaster.nl zakelijk. (2025, 1 mei). <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-1e-kwartaal-2025-starters-kochten-in-steden-doorstromers-daarbuiten>

Woningmarkt 2e kwartaal 2025: jonge koper betaalde meer per m2 in grootste steden - Kadaster.nl zakelijk. (2025, 24 juli). <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-2e-kwartaal-2025-jonge-koper-betaalde-meer-per-m2-in-grootste-steden>

Woningmarkt 3e kwartaal 2025: lagere prijs door investeerdersverkopen - Kadaster.nl zakelijk. (2025, 23 oktober). <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2025-lagere-prijs-door-investeerdersverkopen?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten%2Fkwartaalberichten-woningmarkt>