

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
4005608	kosters, frank	SO-PVG	Harry Scholten
ONDERWERP			
4005608 - Parameters herziening grondexploitaties 2026			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De Raad besluit om voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2026 de volgende parameters vast te stellen:

1. Voor de opbrengstenstijging van woningbouwkavels voor 2027 t/m 2035 te rekenen met 2%
2. Voor de opbrengstenstijging van bedrijventerreinen, met uitzondering van het Gezondheidspark (0%), voor 2027 t/m 2035 te rekenen met 2%.
3. Voor de opbrengstenstijging van kantoren voor 2027 en verder te rekenen met 0%.
4. Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde te bepalen.
5. Voor de kostenstijging van civiele kosten voor 2026 en 2027 te rekenen met 2,6% en vanaf 2028 e.v. met 2%.
6. Voor de plankostenstijging voor 2026 en verder te rekenen met 2%.
7. De rente vast te stellen op 0,10% bij gemeentelijke grondexploitaties.
8. Om vanaf 2036, conform wetgeving, voor de opbrengsten van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en kantoren een opbrengstenstijging van 0% aan te houden.
9. De financiële bijdrage Kwaliteit Leefomgeving te verhogen naar € 27 per vierkante meter b.v.o.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Door de gemeente Hengelo wordt een aantal grondexploitaties gevoerd. Deze behoren tot de verschillende ruimtelijke projecten die in de stad worden gerealiseerd. Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. Daarmee wordt vergelijkbaarheid en transparantie gewaarborgd. De parameters moeten voor de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties. Met dit voorstel wordt gemeenteraad verzocht om de parameters voor de herziening van 2026 vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
4005608	Kosters, Frank	SO-PVG	Harry Scholten
ONDERWERP			
4005608 - Parameters herziening grondexploitaties 2026			



BESLUIT

De Raad besluit om voor de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2026 de volgende parameters vast te stellen:

1. Voor de opbrengstenstijging van woningbouwkavels voor 2027 t/m 2035 te rekenen met 2%
2. Voor de opbrengstenstijging van bedrijventerreinen, met uitzondering van het Gezondheidspark (0%), voor 2027 t/m 2035 te rekenen met 2%.
3. Voor de opbrengstenstijging van kantoren voor 2027 en verder te rekenen met 0%.
4. Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde te bepalen.
5. Voor de kostenstijging van civiele kosten voor 2026 en 2027 te rekenen met 2,6% en vanaf 2028 e.v. met 2%.
6. Voor de plankostenstijging voor 2026 en verder te rekenen met 2%.
7. De rente vast te stellen op 0,10% bij gemeentelijke grondexploitaties.
8. Om vanaf 2036, conform wetgeving, voor de opbrengsten van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en kantoren een opbrengstenstijging van 0% aan te houden.
9. De financiële bijdrage Kwaliteit Leefomgeving te verhogen naar € 27 per vierkante meter b.v.o.

INLEIDING

Door de gemeente Hengelo wordt een aantal grondexploitaties gevoerd. Deze behoren tot de verschillende ruimtelijke projecten die in de stad worden gerealiseerd. Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. 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. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen in de verschillende deelmarkten zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties.

De parameters en grondprijzen worden verwerkt in de verschillende grondexploitaties. Bij het sturen op grondexploitaties gaat het in de kern om:

- Programmering (vraag en aanbod woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen);
- Planning (looptijd en voortgang);
- Grondprijzen;
- Kosten (voor de locatie te ontwikkelen zoals bouw- en woonrijp maken, plankosten);
- Parameters (verwachte rente, kosten- en opbrengstenstijging);
- Risico's.

Al deze zaken tezamen bepalen het uiteindelijke financiële resultaat van de grondexploitaties. De grondexploitaties worden middels de herzieningen elk jaar, conform de BBV-regelgeving, ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Een aantal onderdelen worden separaat van de herzieningen vastgesteld. Dat zijn de woningbouw programmering, de grondprijzennotitie en de parameters. De parameters moeten vóór de start van de herzieningen vastgesteld zijn, zodat deze daarna verwerkt kunnen worden in de grondexploitaties. Met dit voorstel adviseren wij u over de parameters die toegepast worden bij de herzieningen 2026.

ARGUMENTEN

1.1 We volgen de gewenste inflatie van de Europese Centrale Bank (ECB)

Vanwege de grilligheid van de markt, is alertheid op marktontwikkelingen en prijsvorming geboden. In de grondprijzennotitie laten we de grondprijzen voor 2026 naar verwachting behoorlijk stijgen (meer dan 2%), omdat de ontwikkelingen in de woningmarkt dit laten zien. We gaan voorzichtigheidshalve in de jaren erna op de gewenste inflatie van de ECB zitten (2%).

2.1 De kavels zijn bijna allemaal verkocht

De vraag naar bedrijfsruimte blijft onverminderd hoog, ook in Hengelo. Door deze toegenomen vraag, wordt verwacht dat binnen afzienbare periode de laatste kavels op de bedrijventerreinen Kanaalzone en de Veldkamp worden uitgegeven. Verwacht wordt dat de laatste kavels in 2026 al zijn vergeven, maar zekerheidshalve wordt toch een opbrengstenstijging gerekend van 2% voor het geval enkele kavels nog niet zijn verkocht. Bij het bedrijventerrein Gezondheidspark hebben we te maken met een specifiek profiel voor zorg gerelateerde functies. Daar zien we dat zorg gerelateerde bedrijven ook veel kiezen voor bestaande bouw. Daarom is het voorstel deze opbrengstenstijging op 0% te zetten.

3.1 De vraag naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden neemt wel toe

De vraag op de kantorenmarkt spitst zich toe naar kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige kantoorpanden vooral in de omgeving van stations. We vinden het nog te vroeg om deze trend al te gaan verwerken in een verhoging van de parameters, omdat we vooral willen inzetten op het ontwikkelen van de gebieden. Een ingecalculeerde prijsverhoging kan die ontwikkeling onder druk zetten. We hebben kantoorpanden in de grondexploitaties Hart van Zuid en Westermaat Campus.

4.1 Op dit moment hebben wij geen grondexploitaties waar winkelvastgoed in zit

Er zijn dus ook geen bedragen waarover geïndexeerd kan worden en dit hebben we in 2026 ook niet op de planning.

5.1 Er wordt verwacht dat de prijzen stabiliseren

In 2025 zijn de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) afgevlakt naar 2%. De verwachte algemene inflatie is door de Nederlandse bank vastgesteld op 2,6% voor de jaren 2026 en 2027. We nemen deze algemene verwachting over. Daarna gaan we uit van de gewenste inflatie door de ECB van 2%.

6.1 Plankosten gelijk gesteld aan de gewenste inflatie van de ECB

Ambtelijk personeel dat wordt ingezet binnen de projecten is een belangrijke kostenpost voor de grondexploitaties. De cao Gemeenten 2025-2027 kent een totale structurele salarisverhoging van gemiddeld 7,64%, uitgesmeerd in vijf stappen: 2% per 1 april 2025, 1,85% per 1 oktober 2025, 1,25% per 1 juli 2026 en 1,6% per 1 januari 2027. De stijging in 2026 en 2027 zit dus onder de 2%. De tarieven van inhuur van personeel stijgen jaarlijks naar verwachting harder dan 2%. Tezamen komen we dan in de buurt van 2% (gelijk aan de gewenste inflatie van de ECB).

7.1 De rente is uitzonderlijk laag

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met de omslagrente. De omslagrente wordt berekend door de totale rentekosten (baten minus lasten) die aan de programma's worden toegerekend te delen door de boekwaarde van de bijbehorende investeringen. Voor 2026 komt dat naar verwachting overeen met 0,1 % rente.

8.1 Dit is conform de BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de grondexploitaties wordt daarom na 2035 geen opbrengststijging meer toegerekend.

9.1 De kosten stijgen, dus verhogen we de financiële bijdrage Kwaliteit Leefomgeving

In de nota grondbeleid (zaaknummer 3770494) is een financiële bijdrage per vierkante meter vastgesteld. De onderbouwing van de bijdrage wordt verder uitgewerkt in de nog te schrijven nota kwaliteit leefomgeving. De bijdrage wordt voornamelijk gevraagd voor investeringen in de openbare ruimte. Deze kosten stijgen met de inflatie. We stellen voor om de inflatiecijfers aan te houden voor de financiële bijdrage en deze af te ronden op hele bedragen.

1.1 De grondprijzen stijgen in 2026 naar verwachting

De woningmarkt heeft een grillig karakter wat ervoor zorgt dat het ook zeer gevoelig is voor veranderingen in rente, meer dan andere economische activiteiten. Het blijft lastig om de korte- en middellange termijnontwikkelingen exact te voorspellen vanwege de huidige grilligheid van de markt. Economische ontwikkelingen kunnen tegenvallen (bijvoorbeeld de werkloosheid stijgt harder dan verwacht) en direct invloed hebben op de huizenprijzen. De woningmarkt kan snel omslaan, in positieve, maar dus ook in negatieve zin. Daarom stellen we voor (voorzichtigheidshalve) om in 2027 en verder 2% opbrengstenstijging te hanteren.

1.2 Netcongestie, stikstof- en waterproblematiek kan realisatie vertragen

Als de realisatie vertraagd wordt, is dat een probleem om de gewenste woningbouwgroei te realiseren. Financieel kan het met de huidige rente (0,1%) en de verwachte opbrengstenstijging (2%) juist voordelig uitpakken.

3.1 Er is nog veel langdurig aanbod beschikbaar

In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod van kantoren, waardoor de prijzen kunnen dalen.

7.1 De grondexploitaties die extern gevoerd worden (Hemmelhorst en de Veldkamp) worden extern vastgesteld

Wij hebben een tweetal grondexploitaties die tezamen met één andere gemeente wordt gevoerd. Hiervoor wordt een afwijkend rentepercentage gehanteerd, omdat de gemeente Hengelo hierover niet alleen het zeggenschap heeft.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

De vast te stellen parameters worden gebruikt voor de herzieningen 2026.

Financiën

In het geval dat er in bestaande contracten zaken zijn opgenomen over hoe om te gaan met opbrengsten- en/of kostenstijgingen (of dalingen) gelden deze afspraken en worden de parameters buiten beschouwing gelaten. Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervóór vermelde parameters wijzigt het saldo van de lopende grondexploitaties. Hierdoor neemt het vrij besteedbare bedrag van de reserve grondexploitaties af met € 0,1 miljoen (naar € 24,0 miljoen) ten opzichte van de gepresenteerde reserve bij de begroting van 2026. Deze verwachte stand van de reserve valt ruim binnen de minimale norm van € 3 miljoen om risico's te kunnen opvangen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Onderbouwing parameters herzieningen 2026

Parameters Herzieningen Grondexploitaties 2026

Onderbouwing

November 2025
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Woningbouw.....	4
3. Bedrijfsmatig vastgoed.....	7
4. GWW kosten	9
5. Plankosten.....	9
6. Financiële bijdrage	10
7. Rente.....	10
8. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties	10
9. Financiële gevolgen	11
10. Scenario's.....	11

1. Inleiding

Jaarlijks stelt de raad, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties, de parameters vast waarmee de grondexploitaties worden doorgerekend. Het gaat daarbij om de rekenkundige uitgangspunten voor berekening van opbrengstenstijging, kostenstijging en rente. Deze uitgangspunten gelden, tenzij er project-specifiek expliciet anders is besloten, voor alle grondexploitaties. 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. We proberen met de kennis van nu de ontwikkelingen voor de prijzen van grond (voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren) zo goed mogelijk te voorspellen, zodat de grondexploitaties juist worden gewaardeerd. Op deze manier wordt de kans verkleind dat de gemeente zich op langere termijn (te) rijk of arm rekent met de verschillende projecten en grondexploitaties. Hierna schetsen we de ontwikkeling van opbrengsten en kosten gedurende het afgelopen jaar. In hoofdstuk acht komen we met een voorstel voor de bijbehorende parameters voor de komende jaren. Dan rekenen we door wat de nieuw vast te stellen parameters voor gevolgen heeft voor de reserve grondexploitaties. We sluiten af met een aantal scenario's waar we rekenen met andere mogelijke parameters, zodat inzichtelijk wordt wat kleine wijzigingen voor gevolgen kunnen hebben.

2. Woningbouw

Bestaande koopwoningen: op naar een stabilisatie

Meerdere partijen geven analyses over de woningbouwmarkt. Een van de grootste spelers is de NVM. In het derde kwartaal signaleert de NVM landelijk de volgende zaken. De vele nieuwe woningen die op de markt komen, stemmen makelaars nog steeds positief. Het aantal uitpodingen was ook in het derde kwartaal van 2025 erg hoog. Een positieve ontwikkeling voor onder andere starters en andere kopers die op zoek zijn naar appartementen in het lagere segment. Over de gehele markt zien makelaars echter meer aanbod, wat zorgt voor meer keuze voor kopers. Sommige makelaars merken dat hierdoor de prijzen stabiliseren en het aantal bezichtigingen en biedingen iets afneemt. Daarnaast wordt de hypotheekrente veel genoemd als positieve factor. De rente is stabiel of licht dalend, wat in combinatie met hogere lonen kopers meer mogelijkheden en vertrouwen geeft om een woning te kopen. Hoewel de tijdelijke stijging van het woningaanbod positief is voor de koopmarkt, lost dit het structurele woningtekort niet op. Volgens makelaars is de markt nog steeds te krap en wordt er te weinig nieuwbouw gerealiseerd. Tegelijkertijd verdwijnen steeds meer woningen uit huursector, waardoor de problemen in dat segment toenemen.

De opgaande lijn in het aantal woningverkoop zet ook in het derde kwartaal van 2025 door. Er zijn door NVM makelaars 41.800 bestaande woningen verkocht. Dat is een stijging van ruim 19% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Er zijn in vergelijking met een jaar geleden ongeveer 25% meer appartementen verkocht. Voor de overige woningtypen is dit percentage veel lager. Het aantal transacties van appartementen ligt al een aantal jaar erg hoog. Dat komt omdat er veel voormalige huurwoningen verkocht worden.

De prijsontwikkeling van door NVM makelaars verkochte woningen bedraagt in het derde kwartaal van 2025 4,8%. Dat is nog steeds een stijging ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, maar de prijzen stijgen wel steeds minder hard. De gemiddelde transactieprijs bedraagt 496.000 euro en doorbreekt daarmee nog steeds de grens van vijf ton niet.

Nieuwbouwwoningen: er komt weer langzaam beweging in de markt

De nieuwbouwmarkt laat in het derde kwartaal van 2025 een stabiel beeld zien. Het aantal verkochte woningen blijft vergelijkbaar met eerdere kwartalen, terwijl de vraag onverminderd groot is. De eisen aan betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen zien we terug in het aanbod: appartementen winnen terrein, terwijl grondgebonden woningen teruglopen. Stijgende bouwkosten en kleinere woningoppervlakten leiden tot hogere prijzen per vierkante meter. De instroom van nieuwe projecten neemt af, maar de projecten worden gemiddeld groter. Makelaars signaleren knelpunten zoals lange bouw tijden en vertragingen door bezwaren en vergunningstrajecten, maar zien tegelijk perspectief in de aanhoudende belangstelling. Kopers waarderen vooral de duurzaamheid, energiezuinigheid en kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Ondanks dit positieve sentiment groeien de verkoopcijfers niet verder. Het beperkte en deels niet aansluitende aanbod vormt hierbij de grootste belemmering. Het aantal beschikbare projecten blijft achter bij de vraag, waardoor de markt zich stabiliseert op het huidige niveau.

De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het derde kwartaal van 2025 circa 491.000 euro, een stijging van 5% ten opzichte van een jaar eerder. De prijsontwikkeling verschilt echter per woningtype. Bij grondgebonden woningen stijgen de prijzen, terwijl de gemiddelde prijs van appartementen al jaren stabiel is. Een nieuwbouwappartement kost dit kwartaal gemiddeld 425.000 euro, hetzelfde bedrag als in 2021. Toch zijn appartementen relatief duurder geworden door een sterke afname van de woonoppervlakte. In 2021 kreeg een koper voor dit bedrag gemiddeld 94 m², in 2025 nog slechts 73 m². Dit is een daling van 22%.

In het tweede kwartaal van 2025 werden voor de nieuwbouw van 20 duizend woningen vergunningen afgegeven. Dat zijn er 3,3 duizend minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Dat meldt het CBS op basis van nieuwe kwartaalcijfers over de bouw.

Hoe zit het met de verkoop van onze gemeentelijke kavels?

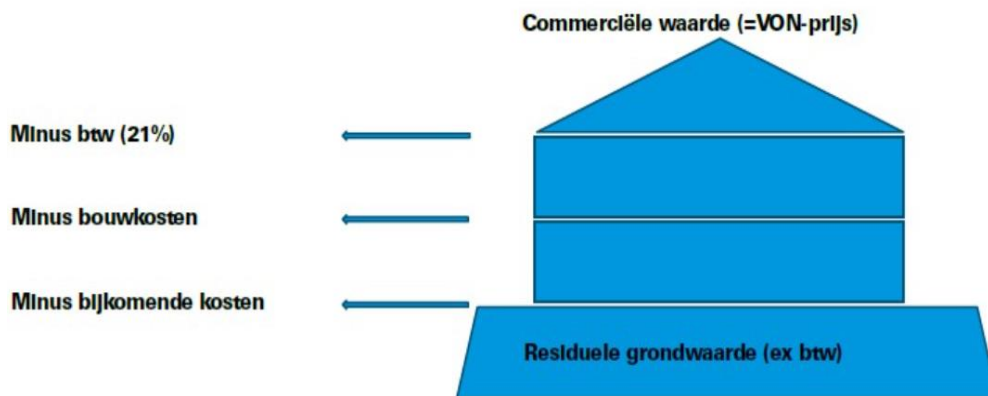
Bij de gemeentelijke kavels herkennen we het landelijke beeld. Er is voldoende belangstelling, maar ook krapte qua aanbod. Kopers waarderen vooral de duurzaamheid, energiezuinigheid en kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Voor vrije bouwkavels komt daar nog bij de vrijheid om de woning geheel naar eigen wens te ontwerpen. De rente is stabiel/licht dalend en de bouwkosten zijn aan het stabiliseren. Zowel in het project Dalmeden als in het project de Marskant loopt de verkoop goed.

De grondmarkt onder de loep

Het Kadaster houdt specifiek de kavelrijzen bij. Een kavel kost in 2025 in Nederland per vierkante meter gemiddeld € 719 (excl. btw). De grondprijzen in Hengelo liggen lager dan het landelijk gemiddelde. De prijzen variëren van € 325 tot € 500 per vierkante meter.

De waarde van de bouwgrond volgt de ontwikkeling van de waarde van de bestemming

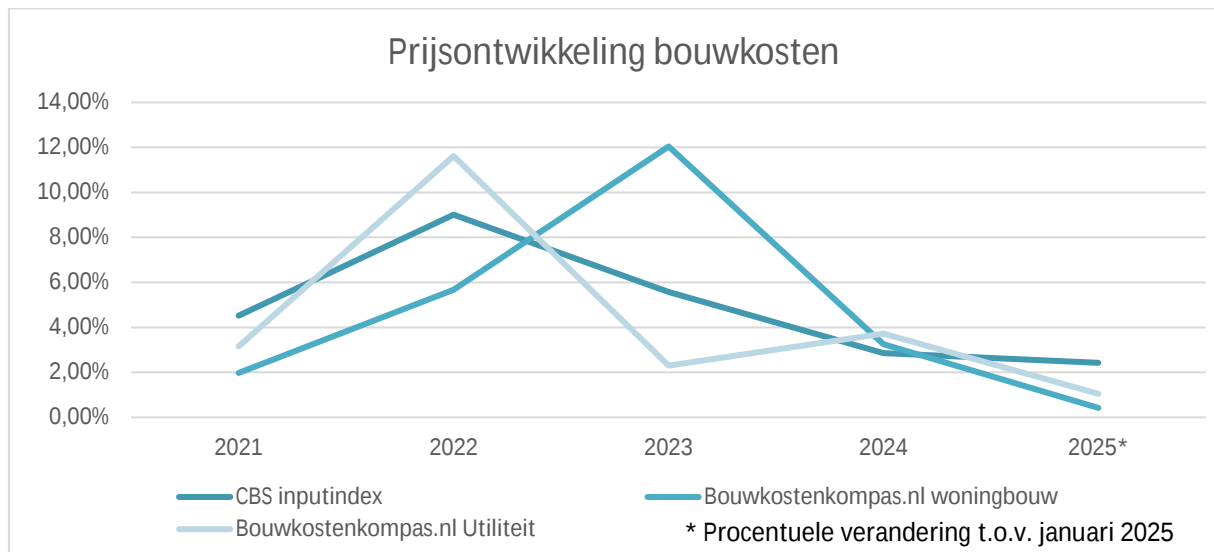
De waarde van de bouwgrond is altijd afhankelijk van de bestemming en bebouwing die er op mag worden gerealiseerd. Is het eindproduct (bijvoorbeeld een villa) veel waard, dan is ook de grond veel waard. Is het eindproduct relatief weinig waard, dan kan voor de grond ook niet veel worden betaald. Deze berekeningswijze van de marktwaarde van bouwgrond wordt ook wel “residueel rekenen” genoemd: er moet vanuit het eindproduct worden teruggerekend. De residuele grondwaarde vormt het bedrag dat een kopende partij kan betalen om tot een sluitende exploitatie te komen. In het onderstaande plaatje wordt dit gevisualiseerd.



Als we als gemeente de waarde van bouwkavels gaan bepalen, beginnen we altijd met de commerciële waarde van het betreffende onroerend goed. Dit is de marktprijs in het economisch verkeer. Van deze waarde trekken we allereerst de btw af. Daarna worden de bouwkosten (aannemer) en bijkomende kosten (bijv. architect, constructeur, winst en risico) in mindering gebracht. Wat overblijft, het residu, is de marktwaarde van de bouwgrond. De op deze manier berekende grondprijzen zijn marktconform en volgen de prijsontwikkeling op de vastgoedmarkt. De grondkosten kunnen daarmee de prijs van woningen niet verhogen; een kostenverhoging van bouw- en bijkomende kosten gaat daarentegen bij gelijkblijvende commerciële waarde wel ten koste van de waarde van de grond.

Bouwkosten woningbouw stabiliseren

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Echter is er nu een stabilisatie van de bouwkosten te herkennen. Voorgaande blijkt ook uit onderstaande tabel waarin te zien is dat de bouwkosten van zowel woningbouw als utiliteitsbouw.



Verwachte prijsstijging VON-prijzen woningen

De Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in 2026 met 5,5% gaan stijgen. De ABN AMRO gaat uit van een prijsstijging van 3%. We zien dat de bouwkosten aan het stabiliseren zijn. Daarmee is het de verwachting dat er voldoende ruimte is om de kavelprijzen te laten stijgen in 2026.

Vertaling naar het gemeentelijk grond(prijzen)beleid

De afgelopen jaren laten een stijging zien van de VON-prijzen en bouwkosten die aanzienlijk minder snel stijgen. Daarnaast loopt de verkoop van de kavels in de grondexploitaties goed.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen wordt separaat aangeboden in de grondprijzennotitie. Daarnaast maken we een inschatting van de te verwachten prijzen in 2027 en verder. We zien dat er voldoende ruimte is in de verwachting om de kavelprijzen te verhogen. Toch adviseren we uit voorzichtigheid om de langjarig verwachte inflatie door de ECB aan te houden (2%).

Voorstel

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2026: zie grondprijzennotitie 2026.

Grondprijsontwikkeling woningbouw 2027 e.v.: uit voorzichtigheid laten we de prijzen met de langjarig verwacht inflatie stijgen (2%).

3. Bedrijfsmatig vastgoed

Ontwikkelingen in de markt, prijzen en prognose

De opname in de bedrijfsruimtemarkt is dit kwartaal aangetrokken tot bijna 1,1 miljoen m². Dit is een stijging van 12% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar een krimp van 4% vergeleken met vorig jaar. De markt heeft twee gezichten: metrages tot 10.000 m² liggen goed in de markt, terwijl de vraag naar grootschalig (logistiek) vastgoed vanaf 25.000 m² vrijwel stilvalt als door mondiale onzekerheid.

Het netcongestieprobleem wordt groter. Op dit moment staan er 14.000 bedrijven in de wacht. Ook NVM Business-leden noemen netcongestie in de enquête van het derde kwartaal als belangrijkste trend. Dit wordt gevolgd door tekorten aan direct beschikbare bedrijfsruimten en uitgeefbare grond.

Positie van Hengelo

De vraag van bedrijven naar bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren in Hengelo toegenomen en deze vraag blijft onverminderd hoog. De vraag komt met name hier uit de regio van bedrijven die hier al gevestigd zijn, maar een volgende stap willen zetten. Echter is de vraag vele malen hoger dan het aanbod dat Hengelo heeft. Bij de Veldkamp zijn de laatste gesprekken met serieuze kandidaten gaande. Ook bij de Kanaalzone zijn alle kavels in optie uitgegeven.

Doordat de bedrijventerreinen nagenoeg zijn uitverkocht, wordt hiermee wel de aandacht wat verlegd naar Campus Westermaat. Voor alle kavels is de gemeente reeds in gesprek met een partij. Voor kavels die teruggegeven worden of voor kavels waarbij de optie volgend jaar ingaan zijn de kavelprijzen in de grondprijsnotitie al verhoogd.

Bij het project het Gezondheidspark zijn we in gesprek met meerdere serieuze partijen. In de grondprijsnotitie laten we de prijzen niet stijgen.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen voor 2026 wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. De grondprijzennotitie wordt in december aan B&W voorgelegd ter vaststelling.

Voorstel

2026: grondprijzennotitie

2027 e.v.: Voor de bouwgrond op het Gezondheidspark vaststellen: 0 % opbrengststijging. Alle overige projecten 2 % opbrengstenstijging.

Kantoren

Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland

In het derde kwartaal van 2025 is 200.600 m² kantoorruimte opgenomen, een stijging van 16% vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2024. De vijf grote kantoorsteden waren dit kwartaal goed voor 39% van alle transacties. Op jaarbasis ligt de totale kantooropname in 2025 tot nu toe echter 12% lager dan in 2024. Het aanbod van kantoorruimte blijft stabiel, maar er is nog veel langdurig aanbod beschikbaar. In absolute zin is er in Hengelo nog ruim voldoende aanbod, waardoor het niet de verwachting is dat prijzen kunnen stijgen.

Volgens een enquête in het derde kwartaal onder NVM Business leden neemt de vraag naar duurzame kantoorruimte met minimaal energielabel A toe. Deze trend houdt al ruim twee jaar aan. Ook speelt locatie een belangrijke rol. Vooral locaties bij stations zijn populair, terwijl secundaire locaties duidelijk minder gewild zijn. Door de focus op duurzaamheid stijgen de huurprijzen, vooral op stationslocaties. Tegelijk is verduurzaming in de praktijk lastig door netcongestie, stikstofregels en hoge kosten. Daardoor groeit in sommige regio's de interesse in het kopen van kwalitatieve kantoren.

Positie van Hengelo

We hebben twee locaties voor bouwgrond van kantoren. Dat zijn Hart van Zuid de Koppeling bij het station en Westermaat Campus gelegen aan de snelweg. De afgelopen jaren zijn er op de Westermaat Campus enkele kavels voor kantoren verkocht. Er is een spanningsveld tussen enerzijds de interesse in kwalitatieve kantoren en anderzijds de geringe afname van kantorenkavels. Het lijkt nog te vroeg om te gaan inspelen op mogelijke prijsstijgingen voor deze kavels.

Prognose

De uitwerking voor de grondprijzen 2026 wordt separaat aangeboden in de grondprijsnotitie. Deze wordt in december in B&W vastgesteld.

Voorstel:

2026: grondprijzennotitie

2027 e.v.: Voor de bouwgrond voor kantoren uit te gaan van 0% opbrengststijging.

Winkelvastgoed

De binnensteden van de grote steden huisvesten de winnaars in de winkelbranche, de centrum-winkelgebieden in middelgrote en kleine gemeenten moeten hun verlies nemen: de leegstand neemt toe, huurprijzen dalen, winkelruimte wordt omgebouwd tot woonruimte en de winkelcentra in binnensteden worden met gericht beleid verkleind en opgewaardeerd. In Hengelo is deze beweging ook met succes ingezet. In onze grondexploitaties hebben wij geen gronduitgifte voor winkels geprogrammeerd.

De opname van winkelruimte ligt in de eerste drie kwartalen van 2025 op hetzelfde niveau als de eerste drie kwartalen van 2024. De vijf grote steden kennen allemaal een daling in de opname, met uitzondering van Utrecht. Het beschikbare aanbod daalt met 2% ten opzichte van vorig kwartaal, maar verschilt sterk per regio. Opvallend is het hoge aandeel langdurig aanbod. Ruim 276.000 m² winkelruimte (22% van het totaal) staat al drie jaar of langer te huur of te koop.

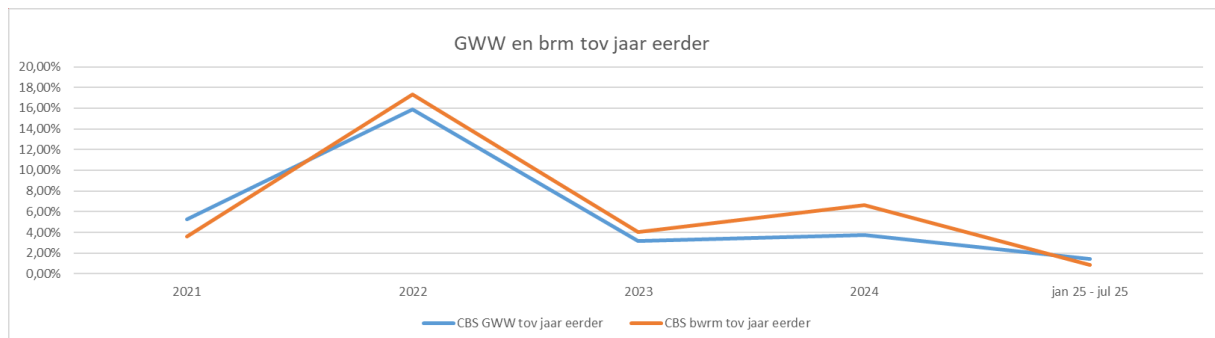
Voorstel:

Wanneer uitgifte van bouwgrond voor winkels aan de orde is, wordt op basis van een onafhankelijke taxatie de grondwaarde bepaald.

4. GWW kosten

Prijzen GWW stabiliseren

In 2024 zijn de prijzen voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) hard gestegen. We hadden bij het vaststellen van de parameters ingeschat dat deze stijging in 2025 daalde naar 2%. In de eerste maanden stegen de GWW kosten harder dan de verwachte 2%. Maar in het tweede en derde kwartaal zien we een afvlakking in de cijfers naar 2%. Dit blijkt o.a. uit de onderstaande grafiek met de gegevens van het CBS. Dezelfde trend zien we bij het bouwkostenkompas. Tegelijkertijd zien we dat er nieuwe CAO's worden afgesloten waarin de loonstijgingen hoger liggen dan 2%. Deze gaan uiteraard weer doorwerken in de cijfers.



Naast een stabilisatie in prijzen, zien we ook een stabilisatie qua werkvoorraad. Als we naar de algehele inflatie in Nederland kijken zien we in de cijfers van het CBS nog wel een inflatie van 3%.

Prognose

We zien dat de prijzen specifiek voor de weg- en waterbouw dalen naar 2%. Tegelijkertijd zijn er geen specifieke analyses voor de toekomstige weg- en waterbouwkosten. De Nederlandse Bank maakt wel een inschatting voor de algehele inflatie in Nederland. Hun verwachting is dat de algehele kostenstijging in de tweede helft van dit jaar onder de 3% komt en in 2026 en 2027 uitkomt op 2,6%. Dit heeft verschillende oorzaken. Door de afkoeling van de economie komt de vraag naar producten en diensten volgend jaar meer in evenwicht met de productiecapaciteit. Daarmee verdwijnt het vraagoverschot uit de economie en daalt de inflatie iets. De afnemende loongroei draagt er ook aan bij. Net als de wereldwijde groeivertraging en de daaruit voortvloeiende lagere olieprijs, en de sterkere euro die de invoer van goederen en diensten goedkoper maakt.

Voorstel

In 2026 en 2027 rekenen we voor de herzieningen van de civiele kostenramingen met een kostenstijging van 2,6%. In 2028 en verder verhogen we de prijzen dan met 2%.

5. Plankosten

Ambtelijk personeel dat wordt ingezet binnen de projecten is een belangrijke kostenpost voor de grondexploitaties. De cao Gemeenten 2025-2027 kent een totale structurele salarisverhoging van gemiddeld 7,64%, uitgesmeerd in vijf stappen: 2% per 1 april 2025, 1,85% per 1 oktober 2025, 1,25% per 1 juli 2026 en 1,6% per 1 januari 2027. De tarieven van inhuur van personeel stijgen jaarlijks. We gaan er in de begroting 2026-2029 dat de stijging van de kosten van inhuur 4% per jaar is.

Prognose

Tot en met 2027 blijven de salarissen van de gemeente ambtenaren onder de twee procent. In de begroting gaan we uit van een stijging voor inhuur van 4%. Omdat er nog steeds een tekort is aan personeel gaan we er vanuit dat inhuur iets harder stijgt.

Voorstel

We stellen voor om langjarig de gewenste inflatie van de ECB aan te houden voor de plankosten (twee procent).

6. Financiële bijdrage

In de nota grondbeleid (zaaknummer 3770494) is een financiële bijdrage per vierkante meter vastgesteld. De onderbouwing van de bijdrage wordt verder uitgewerkt in de nog te schrijven nota kwaliteit leefomgeving die vastgesteld wordt door het college. Na het vaststellen van die nota gaan we de financiële bijdrage jaarlijks indexeren. De bijdrage wordt voornamelijk gevraagd voor investeringen in de openbare ruimte. We stellen voor om de inflatiecijfers aan te houden. Tegelijkertijd willen we mooie afgeronde bedragen kunnen aanhouden.

Voorstel

We stellen voor om de financiële bijdrage te verhogen naar € 27 per vierkante meter bruto vloeroppervlak in 2026. Dat is ongeveer gelijk aan de verwachte inflatiecijfers.

7. Rente

De gemeentelijke leningenportefeuille bestaat uit vele leningen met een lange looptijd. Ook voor grondexploitaties leent de gemeente geld waarvoor rente wordt betaald. Grondexploitaties worden daarvoor belast met het gewogen gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille dat wordt gecorrigeerd met de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voor 2025 komt dat overeen met 0,1 % rente. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten mag de rekenrente in de grondexploitaties daarvan afwijken met maximaal een halve procentpunt.

Voorstel: op basis van de gemeentelijke omslagrente de rentetoerekening op de grondexploitaties te bepalen op 0,1 %.

8. Samenvatting voorstel parameters grondexploitaties

Omschrijving	2026	2027	2028 t/m 2035	2036 en verder
Kostenstijging GWW	2,6 %	2,6 %	2,0 %	2%
Kostenstijging Plankosten	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2%
Opbrengstenstijging woningbouw kavels	Grond prijzen notitie	2,0 %	2,0 %	0% (BBV)
Opbrengstenstijging bedrijventerreinen	Grond prijzen notitie	2 % (m.u.v. het Gezondheids park 0%)	2 % (m.u.v. het Gezondheids park 0%)	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kantoren kavels	Grond prijzen notitie	0 %	0 %	0% (BBV)
Opbrengstenstijging kavels voor winkels en overige functies	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Financiële bijdrage	€ 27	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rente	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %

De opbrengstenstijging voor 2026 voor woningbouwprojecten en bedrijventerreinen worden per project apart vastgesteld in de grondprijzennotitie. Hierover moet door B&W nog een besluit worden genomen. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geeft als richtlijn dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen. Deze begrenzing is bedoeld om de financiële risico's van zeer lang lopende projecten te beperken. Binnen de grondexploitaties wordt daarom na 2036 geen opbrengststijging meer toegerekend.

9. Financiële gevolgen

Wanneer de exploitaties worden doorgerekend met de hiervoor onder 7 vermelde parameters verslechtert het saldo van de lopende grondexploitaties met € 100.000. De reserve verslechtert t.o.v. de begroting met hetzelfde bedrag (per 31-12-2025 € 24,0 miljoen). Deze verwachte stand van de reserve valt ruim binnen de minimale norm van € 3 miljoen om risico's te kunnen opvangen.

10. Scenario's

We proberen in deze memo het meest reële scenario weer te geven voor de parameters van de komende jaren. Daarvoor doen we veel onderzoek. Tegelijkertijd is de invulling van de parameters subjectief. Waar de een de inschatting als reëel zal aangeven, zal de ander redeneren dat het nogal voorzichtig is ingeschat. En pas achteraf kan je vaststellen of de inschatting de juiste is geweest. Om toch wat meer duiding te geven aan de cijfers, kiezen we ervoor om enkele scenario's uit te werken.

Werkwijze

Er zijn vier (twee gunstige en twee ongunstig) scenario's uitgewerkt en doorgerekend. Wanneer contractueel afwijkende afspraken gemaakt zijn met derden, dan worden die afspraken gerespecteerd (en zijn deze dus niet doorgerekend). De scenario's hebben financiële gevolgen voor de grondexploitaties, maar ook voor de reserve. Deze gevolgen verschillen van elkaar, omdat bijvoorbeeld een verslechtering van de grondexploitatie Hemmelhorst niet volledig ten laste van de reserve grondexploitaties komt, maar voor het aandeel van de gemeente (50%).

Gunstige scenario's

- A. De grondprijzen voor woningbouwkavels stijgen in 2027 met 10%;
- B. De inflatie daalt langjarig naar 1%.

Ongunstig scenario's

- A. Door de stikstofproblematiek worden ontwikkelaars gedwongen te bouwen met biobased materialen. Daardoor lopen de bouwkosten op en dalen de grondprijzen eenmalig met 10%;
- B. De rente stijgt naar 2%.

In de hiernavolgende tabel worden de verschillende uitkomsten van de scenario's gepresenteerd.

Scenario	Omschrijving	Gevolg reserve
Gunstig	A Grondprijzen woningbouw stijgen in 2026 met 10%	€ 1.100.000
	B Dalende inflatie	€ 700.000
Ongunstig	C Grondprijzen woningbouw dalen in 2026 met 10%	- € 1.800.000
	D Rente 2%	- € 4.800.000

Gunstige scenario's

A Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de prijzen van bouwgrond voor woningbouw het aankomende jaar met 10% (i.p.v. 2%) stijgt. We laten de grondexploitaties met contracten en externe projecten zoals de Hemmelhorst ongemoeid. Dit leidt tot een verbetering van de reserve per ultimo 2025 van € 1,1 miljoen.

B Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de prijsstijging voor civiele kosten minder hard gaat (1%) dan nu aangenomen. Dat leidt tot een verbetering van de reserve per ultimo 2025 van € 0,7 miljoen.

Ongunstige scenario's

C Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de prijzen van bouwgrond voor woningbouw het aankomende jaar met 10% (i.p.v. 2%) daalt. We laten de grondexploitaties met contracten en externe projecten zoals de Hemmelhorst ongemoeid. Dit leidt tot een verslechtering van de reserve per ultimo 2025 van € 1,8 miljoen. Deze verslechtering is groter dan een zelfde verbetering met 10% in het gunstige scenario A (€ 1,1 miljoen). Dit is gelegen in het feit dat we rekenen vanuit de voorgestelde 2% prijsstijging. Het gunstige scenario heeft dus een verschil van

8% (van 2% naar 10%). Het ongunstige scenario heeft dus een verschil van 12% (van 2% naar -10%)

D Er wordt in beeld gebracht wat de consequenties zijn als de rente naar een meer marktconformere rente van 2% beweegt (i.p.v. de 0,1%). Bijkomend voordeel van dit scenario is dat de rente en de wettelijk verplichte disconteringsvoet (2%) dan gelijk aan elkaar zijn. Bij een rente van 2% verslechtert de reserve met € 4,8 miljoen.