PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

Notitie

Opdrachtgever : Gemeente Midden-Delfland
Project : Herziening grondexploitaties per 1-1-2023
Onderwerp : Advies parameters
Projectnummer : 1860 notitie 01
Datum : 22 december 2022

Samenvatting

In deze notitie wordt een onderbouwd advies uitgebracht over de te hanteren kosten- en opbrengstenindexen in de grondexploitaties van de gemeente Midden-Delfland per 1-1-2023.

De resultaten zijn in tabel 1 samengevat, in de eerste kolom de prijspeilaanpassingen per 1-1-2023 en vervolgens de geadviseerde kosten- en opbrengstenstijgingen in navolgende jaren.

***Tabel 1**. Overzicht advies parameters (%)*

Overzicht parameters	1-1-2023	2023	2024	2025 e.v.
Parameter kostenindex				
CT (incl. sloop en sanering)	**7,00**	**3,50**	**3,00**	**2,00**
Plankosten en onderzoeken	**3,00**	**3,00**	**2,50**	**2,00**
Parameter opbrengstenindex				
Woningbouw	**2,00**	**1,50**	**1,50**	**1,50**

Risico

Met de bijzondere ontwikkelingen in 2022 is er vooralsnog veel onzekerheid hoe prijsstijgingen of prijsdalingen in de woningmarkt en de grond-, weg- en waterbouw zich de komende tijd ontwikkelen.

Aanbevolen wordt om hiervoor in de risicoparagraaf van de grondexploitaties een risico te kwantificeren.

Zowel waar het betreft de kostenindex (zie advies in hoofdstuk 4), als de opbrengstenindex (zie advies in hoofdstuk 5).

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

De gemeente Midden-Delfland heeft diverse lopende gemeentelijke grondexploitaties. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2023 heeft de gemeente aan PAS bv gevraagd een advies uit te brengen over de te hanteren kosten- en opbrengstenindexering.

1.2 Werkwijze

Voor de onderbouwing van dit advies wordt gebruik gemaakt van actuele statistieken en ervaringen. De kosten- en opbrengstenstijgingen worden per type gebiedsontwikkeling in beeld gebracht, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen woningbouw en bedrijventerrein. Daarbij wordt zowel naar de korte termijn (en prijspeilaanpassing) als de lange termijn gekeken.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

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

1.4 Bronnen

- ABN AMRO. (2022, 10 13). *Woningmarktmonitor oktober 2022*. Opgehaald van abnamro.nl: https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-oktober-2022.html
- Atradius. (2022, 11 15). *https://atradius.nl/*. Opgehaald van atradius.nl: https://atradius.nl/pers/nederlandse-faillissementen-stijgen-met-77-in-2023.html
- BDB.nl (2022, 11 01). *BDB-index, indexcijfers (diverse deelreeksen) bouwkosten en GWW-kosten*
- BNR. (2022, 11 3). *Bank of England waarschuwt voor langste recessie ooit*. Opgehaald van BNR.nl: https://www.bnr.nl/nieuws/economie/10493324/bank-of-england-waarschuwt-voor-langste-recessie-ooit
- Calcsoft bv. (2022, 11 16). *indexcijders*. Opgehaald van bouwkostenindex.nl: https://www.bouwkostenindex.nl/nl
- Calcsoft bv. (2022, 11 16). Bouwkosten*cijfers*. Opgehaald van bouwkostenkompas.nl: https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/indexcijfers/Over-all
- CBS. (2022, 9 12). *aantal faillissementen vrijwel hetzelfde in augustus*. Opgehaald van https://www.cbs.nl/: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/37/aantal-faillissementen-vrijwel-hetzelfde-in-augustus
- CBS. (2022, 11 16). *Statline, diversen indexen*. Opgehaald van opendata.cbs.nl: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/

- Centraal Planbureau. (2022). *Macro Economische Verkenning.* Den Haag: Centraal Planbureau.
- CROW. (2022, 11 01). *GWW Risicoregeling, indexen per juli 2022*
- De Nederlandsche Bank. (2022). *De Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten.* Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- DNB. (2022, 8 17). *Lonen stijgen (nog) beperkt mee met inflatie*. Opgehaald van dnb.nl: Lonen stijgen (nog) beperkt mee met inflatie
- Es, F. v. (2022, 8 9). *Nederlandse economie nadert kantelpunt: hoge inflatie veroorzaakt krimp*. Opgehaald van rabobank.nl: https://www.rabobank.nl/kennis/d011303098-nederlandse-economie-nadert-kantelpunt-hoge-inflatie-veroorzaakt-krimp
- ING. (2022, 11 16). *Wat is de economische stand van zaken op de woningmarkt*. Opgehaald van Ing.nl: https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/de-nederlandse-economie/publicaties/nederlandse-woningmarkt.html#:~:text=In%20ons%20basisscenario%20voor%20de,met%20het%20einde%20van%202023*.
- KRK. (2022). *sprekende cijfers woningmarkten.* Utrecht: Dynamis.
- NVM. (2022). *Analyse woningmarkt.* Utrecht: NVM. Opgehaald van ANALYSE WONINGMARKT: ANALYSE WONINGMARKT
- Peeperkorn, m. (2022, 7 14). *Brussel somber over economie: 'Nog wel groei in 2023, maar aanzienlijk langzamer dan verwacht'*. https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/brussel-somber-over-economie-wel-groei-2023-maar-aanzienlijk-langzamer-dan-verwacht/
- Rabobank. (2022, 9 22). *Daling van huizenprijzen zet naar verwachting door*. Opgehaald van Rabobank.nl: https://www.rabobank.nl/kennis/d011322005-daling-huizenprijzen-zet-naar-verwachting-door
- Rabobank. (2022, 11 16). *huizenprijzen stijgen minder hard door rentestijging en onzekerheid*. Opgehaald van Rabobank.nl: https://www.rabobank.nl/kennis/d011269321-huizenprijzen-stijgen-minder-hard-door-rentestijging-en-onzekerheid
- Rabobank. (2022, 12 11). *Rabobank.nl*. Opgehaald van Sterke afkoeling huizenmarkt door hogere rente en economische omslag: https://www.rabobank.nl/kennis/d011303723-sterke-afkoeling-huizenmarkt-door-hogere-rente-en-economische-omslag
- Rabobank. (2022, 8 11). *Rabobank: sombere tijden voor bouwsector*. Opgehaald van vastgoedactureel.nl: https://vastgoedactueel.nl/rabobank-sombere-tijden-voor-bouwsector/#:~:text=De%20Rabobank%2Deconomen%20sluiten%20vanwege,2023%20nog%204%2C5%25.
- Rabobank. (2022, 8 9). *Sterke afkoeling huizenmarkt door hogere rente en economische omslag*. Opgehaald van rabobank.nl: https://www.rabobank.nl/kennis/d011303723-sterke-afkoeling-huizenmarkt-door-hogere-rente-en-economische-omslag

2 Ontwikkeling economie & markt

Dit hoofdstuk gaat in op de context waarbinnen kosten en opbrengsten in gebiedsontwikkeling zich ontwikkelen. Die context wordt geschetst door in te gaan op de huidige economische situatie, de verwachte economische ontwikkelingen wereldwijd en de vooruitzichten voor Nederland. Daarnaast worden de landelijke ontwikkelingen van de woningmarkt belicht.

Het economisch herstel na de coronacrisis kantelt door oplopende inflatie in 2022. De oorlog in Oekraïne zorgt voor hoge energieprijzen, extra (economische) onzekerheid en heeft ook een matigend effect op de wereldhandel. Door de kanteling is de Nederlandse economie in een trager groeitempo beland (Centraal Planbureau, 2022).

De Nederlandsche Bank (2022) verwacht door overloop uit 2021 een economische groei van 2,8%. Het begrotingsbeleid van het kabinet is erop gericht dat de groei aan het eind van 2022 weer aantrekt. Daar bovenop verwacht DNB dat de geraamde bbp-groei in 2023 (1,5%) en in 2024 (1,7%) boven het verwachte trendmatige groeitempo ligt. Deze uitspraken zijn gedaan op basis van gegevens uit Q1 en Q2 (De Nederlandsche Bank, 2022).

De consumptie in Nederland staat onder druk. Het kabinetsbeleid dempt dit effect (onder andere door eenmalige compensatieregelingen), waardoor de consumptiegroei gunstiger is dan voorzien (Es, 2022). Het beleid is echter in grote lijnen tijdelijk. De vooruitzichten zijn dat de energieprijzen ook in 2023 op een hoog niveau blijven (Centraal Planbureau, 2022). Het CPB verwacht dat de inflatie dit jaar piekt tot circa 10%. In de Macro Economische Verkenning wordt er in 2023 een stijging verwacht van 2,7%.

De Nederlandse economie bevindt zich in ‘onrustig water’. De werkloosheid is weliswaar op een ongekend laag niveau (3,4%), maar er is wel een opwaartse trend zichtbaar en voor 2023 verwacht het CPB een (lichte) stijging naar circa 4%. Het hoge energiepeil zorgt voor problemen in sectoren die in hoge mate afhankelijk zijn van de energieprijzen en ook veel huishoudens komen daardoor in de problemen. De wisselwerking tussen hoge inflatie en krapte op de arbeidsmarkt zou kunnen ontsporen en een loonprijsspiraal kunnen aanwakkeren. De Nederlands Bank ziet daar echter nog geen aanwijzingen voor (DNB, 2022).

De onzekere economische vooruitzichten, nationaal en internationaal, hebben als effect dat bedrijven voorzichtiger zijn met investeringen. Verwacht wordt dat de bedrijfsinvesteringen volgend jaar een geringe groei doormaken. Dit is in lijn met wereldwijde dalende investeringsquotes (Centraal Planbureau, 2022).

De invloed van COVID is in 2022 nog steeds voelbaar. Het ziekteverzuim staat met een verzuim van 5,4% in het tweede kwartaal ten opzichte van 4,7% in dezelfde periode van het voorgaande jaar op een zorgelijk hoog niveau. Het aantal faillissementen is sinds de ‘coronacrisis’ op een laag niveau (CBS, 2022). Verwacht wordt dat de faillissementen in 2023 verder oplopen, geluiden uit de markt (Atradius, 2022) laten een somber beeld horen al wordt dit beeld nog niet breed gedragen beeld. Wel kan worden aangenomen, nu de ‘coronasteun’ van de overheid wordt afgebouwd, het aantal faillissementen gaat stijgen.

De stijgende energie- en voedselprijzen door de oorlog in Oekraïne duwen de economische groei in Europa fors naar beneden (Peeperkorn, 2022). De Europese Commissie raamt de groei in de eurolanden voor 2023 op 1,4%,

waar het in mei nog van 2,3% uitging. Voor dit jaar verwacht de EC een gemiddelde groei van 2,6%. Wat de Europese economie evenmin helpt is dat de groei in de VS en China daalt, met de wereldhandel waar de EU normaliter van profiteert.

Bovenstaande geluiden zijn echter aan ‘dagkoersen’ onderhevig. De economische ontwikkeling lijkt ongewis. De Europese Centrale Bank, The Bank of England en de Amerikaanse Federal Reserve waarschuwen voor een aanstaande recessie, maar ten aanzien van de omvang daarvan lopen de meningen uiteen (BNR, 2022).

2.1 Ontwikkeling van de woningmarkt

In de vorige paragraaf is ingegaan op de algemene ontwikkeling van de Nederlandse en Europese economie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingen en trends op de Nederlandse woningmarkt. De opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw zijn sterk gerelateerd aan de ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen.
Er is in 2022 inmiddels een kentering zichtbaar op de woningmarkt. Het aantal woningaankopen daalt. De groei van de woningprijzen heeft zich voornamelijk in het eerste halfjaar voorgedaan. Rentestijging, bouwkostenstijgingen en (te) weinig woningaanbod hebben invloed op de woningtransacties, aldus de woningmarktmonitor van ABN AMRO. De bank verwacht in 2023 niet langer een prijsstijging, mogelijk zelfs een prijsdaling. Ook verwacht de bank een daling van het aantal transacties (ABN AMRO, 2022).

De Rabobank verwacht ook dat de stevige groei van de huizenprijzen voorbij is. Voor 2022 verwacht zij een prijsontwikkeling van circa 15% en in 2023 nog circa 2%. De afvlakkende stijging van huizenprijzen hangt samen met de hogere hypotheekrente. Minder kunnen lenen betekent minder bieden (Rabobank, 2022).

De ING spreekt van een milde recessie op korte termijn. Vertraging van de economische groei maakt huishoudens voorzichtiger met het doen van grote aankopen, zoals een woning. Hierdoor zal de woningvraag komende periode lager uitkomen (ING, 2022).

Na personeelsgebrek en hoge kosten van grondstoffen en energie heeft de bouwsector een nieuw probleem: Door afkoeling van de woningmarkt kunnen kostenstijgingen minder goed worden doorberekend in de verkoopprijs (Rabobank, 2022). Bij nieuwbouwprojecten, waarvoor nog geen contractuele afspraken zijn gemaakt rondom de ontwikkeling van bouwkosten en leveringstermijnen, speelt de extra onzekerheid een grote rol.

Ook Bouwend Nederland maakt zich zorgen: ‘We zien veel onzekerheden in de woningmarkt door het tekort aan haalbare bouwplannen, lange doorlooptijd van vergunningen en een opeenstapeling van eisen. De sector is op zoek naar continuïteit om het woningtekort terug te dringen en meer betaalbare woningen te kunnen bouwen’, concludeert Heezen.

Wat vooralsnog blijft, is de ambitie van het kabinet om tot en met 2030 circa 900.000 woningen te bouwen! In het recent gesloten akkoord zijn de aantallen per provincie vastgelegd. Het grootste deel (2 op de 3 woningen) moet in de categorie ‘betaalbaar’ vallen.
Al met al een enorme opgave, wat een gezamenlijke inzet vraagt van overheden, corporaties en marktpartijen, aldus minister Hugo de Jonge.

3 Rekenrente en discontovoet

3.1 Rekenrente

De rekenrente ten behoeve van de Begroting 2023 wordt nog door de gemeente Midden-Delfland bepaald, een en ander conform de richtlijnen van de actuele Notitie Grondexploitaties van het BBV (2019). De rekensystematiek omhelst dat het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille wordt bepaald, gecorrigeerd naar de verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen.

3.2 Discontovoet

De gemeente Midden-Delfland 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).

4 Indexering kosten

Voor de bepaling van de kostenindex is het van belang om onderscheid te maken tussen kostensoorten omdat er sprake kan (zal) zijn van verschillende kostenontwikkelingen. In dit advies wordt ingegaan op de kostensoorten:

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

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. Bij voorkeur worden de kosten middels taxatie vastgesteld. Indien wel gekozen wordt voor indexering, is het advies 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 bestemmingsplan) en randvoorwaarden voor de ontwikkeling mede bepalend zijn. Ook de huidige staat van het gebied (en bodem) en eisen voor het bouwrijp maken zijn van invloed op de waarde. Ook kan een gunstige woningmarkt een prijsopdrijvend effect hebben.

Indexering GWW-kosten en Plankosten
Door de verwervingen zoals hierboven beschreven in de grondexploitaties te actualiseren (taxatie of koppeling grondwaardestijging), hoeft navolgend alleen nog worden ingegaan op de indexering van de civieltechnische kosten en de 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 er nog een weging plaatsvinden tussen de indexering van de civieltechnische kosten en de plankosten, indien één gemiddelde kostenindex in de grondexploitaties wordt toegepast; dit is voor Midden-Delfland niet van toepassing);
- er kan nog onderscheid worden gemaakt per type gebiedsontwikkeling (woningbouw, niet-woningbouw); ook dit is voor Midden-Delfland niet van toepassing.

4.1 GWW-kosten (civieltechnische kosten)

In 2022 is er sprake van zeer forse kostenstijgingen, in alle sectoren, maar zeker ook in de grond-weg- en waterbouw (GWW). De hoge kostenstijgingen dit jaar zijn vooral het gevolg van de gestegen energieprijzen en de schaarste van materialen. Ook de gestegen arbeidskosten werken door in de prijzen. Hoelang een en ander nog voortduurt is vooralsnog niet aan te geven en marktpartijen, instanties, banken et cetera laten wisselende geluiden horen, waar het gaat om de economische ontwikkeling en specifiek die van de woningmarkt en de GGW-sector.
Al met al een bijzondere exercitie dit jaar om de prijspeilaanpassing over 2022 en de indexering voor de komende jaren te bepalen, waarbij op voorhand duidelijk is dat deze (veel) hoger zullen uitvallen dan in voorgaande jaren.

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

(GWW-)Bouwkostenindex (Bouwkostenindex.nl)
De GWW-index kan worden toegepast op basis van de 'bouwkostenindex', een reeks gebaseerd op de directe kosten (arbeid, materieel, materiaal) of op basis van de 'aanbestedingsindex'', een reeks waarbij marktinvloeden 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 bepaalt door min of meer 'stabiele productgroepen' zoals lonen, inzet materieel en beton- en steenproducten. Deze onderdelen vormen doorgaans een fors aandeel in de GWW-werken. Echter, omdat in 2022 een bovenmatige tot forse stijging in alle productgroepen is te zien, laat dit jaar ook de GWW-bouwkostenindex een forse afwijking van het historische gemiddelde zien.

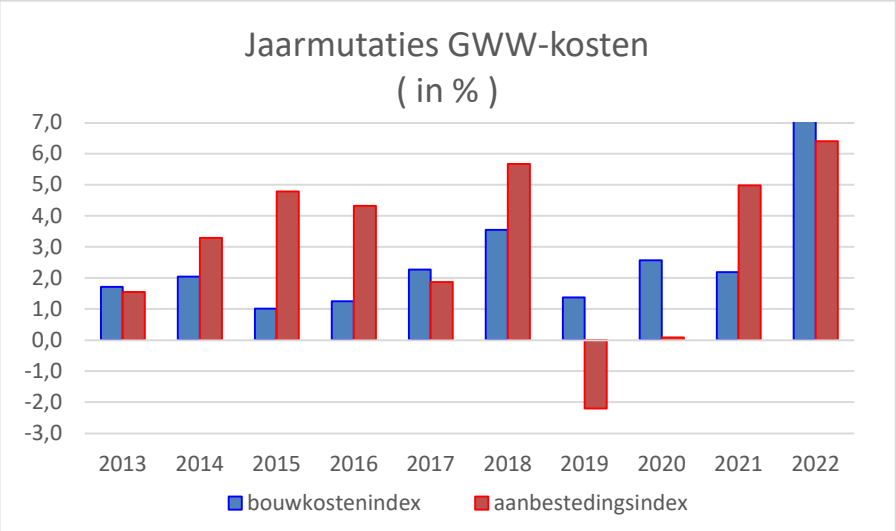
(GWW-)Aanbestedingsindex (Bouwkostenindex.nl)
Het effect van een afwijkende aanbestedingsindex (ten opzichte van de bouwkostenindex) is er met name als er langjarig een significant verschil optreedt. Voor een korte periode wordt de (gemiddelde) index beperkt beïnvloed. Immers, een deel van de actuele 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 valt dus ook buiten de indexering.
Het langjarig effect is dan beperkt. De aanbestedingsindex beweegt zich weliswaar 'grillig' om de bouwkostenindex heen, maar gemiddeld (over de afgelopen 5 jaar) is het verschil tussen beide indexen klein (respectievelijk 3,4% en 3,0%). In 2022 is de ontwikkeling van beide reeksen ook circa vergelijkbaar, met respectievelijk 7,4% en 6,4%, dit op basis van de voorlopige indexen per begin december 2022. Dit betekent dus wel dat de kostenstijging in 2022 ruim het dubbele is ten opzichte van de historische gemiddelden.

Resumé, het advies is om voor het bepalen van de GWW-kostenindexen als basis de (GWW-)Bouwkostenindex (op basis van de directe kosten) te gebruiken. De (GWW-)Aanbestedingsindex kan desgewenst voor 'bijsturing' worden toegepast. In tabel 2 en figuur 1 worden beide indexen weergegeven.

***Tabel 2**. GWW-index (%) 2013-2022 (Bouwkostenindex.nl december 2022)*

GWW-KOSTEN-INDEX	Bouwkostenindex mutatie in %	Aanbestedingsindex mutatie in %
jaarmutatie 2013 => 2014	1,7	1,6
jaarmutatie 2014 => 2015	2,0	3,3
jaarmutatie 2015 => 2016	1,0	4,8
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	7,4	6,4
5-jrs gemiddelde	**3,4**	**3,0**
10-jrs gemiddelde	**2,5**	**3,1**

Figuur 1. *GWW-index (%) 2013-2022*



GWW-index CROW & BDB-index & CBS

Naast 'Bouwkostenindex.nl' is ook de index volgend uit 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 indexeren per kostengroep, zoals dat bijvoorbeeld binnen raamcontracten gebeurt.
In voorliggend advies worden deze deelindexen derhalve niet exact meegewogen, maar wel als extra referentie gehanteerd om eventueel de index conform bouwkostenindex.nl enigszins bij te sturen.

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': GWW (algemeen), Woonrijp maken, Kunstwerken et cetera.

CBS-Statline presenteert een 'gewogen gemiddelde' uit de indexen van tien 'productgroepen', waaronder voor grondexploitaties niet-relevante groepen, zoals spoorwegen en elektrische installaties. Net als de GWW-index van de CROW lopen de gepresenteerde cijfers 3 à 4 maanden achter. Dit is mede een reden om in de basis uit te gaan van Bouwkostenindex.nl, met als referentie de BDB-index, die beide al per begin november bekend zijn.

De indexen van BDB, CROW en CBS zijn derhalve lastig te vergelijken met 'Bouwkostenindex.nl'. Aanbevolen wordt om ook deze indexen alleen te gebruiken als extra referentie en desgewenst als (beperkte) correctie op 'Bouwkostenindex.nl'. In tabel 3 zijn de meest relevante indexen weergegeven van Bouwkostenindex.nl en BDB.nl.

***Tabel 3**. GWW-index volgens Bouwkostenindex.nl en BDB.nl (per 1-12-2022)*

GWW-index jaarmutatie per 1-jan in %	Bouwkostenindex.nl bouwkosten-index	aanbesteding-index	BDB.nl GWW	woonrijp maken	kunst-werken
jaarmutatie 2013 => 2014	1,7%	1,6%	0,8%	1,9%	-0,2%
jaarmutatie 2014 => 2015	2,0%	3,3%	-0,3%	0,3%	-0,4%
jaarmutatie 2015 => 2016	1,0%	4,8%	-0,5%	1,9%	0,0%
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	**7,4%**	6,4%	6,4%	6,6%	4,7%
5-jrs gemiddelde	**3,4%**	**3,0%**	**4,0%**	**4,6%**	**2,9%**
10-jrs gemiddelde	**2,5%**	**3,1%**	**2,3%**	**3,0%**	**1,8%**

Indexering grondexploitaties, prijspeilaanpassing

Voor de prognose van de kostenindexering in de 'grondexploitaties 2023' wordt, zoals boven uitgelegd, als basis gekeken naar de stijging van de 'directe kosten' (Bouwkostenindex.nl, de GWW-bouwkostenreeks). Deze bedraagt over 2022 (inclusief extrapolatie over Q4) circa 7,4%.
Referentie van andere indexen geeft geen aanleiding tot een grote bijstelling van dit percentage. De aanbestedingsreeks komt uit op 6,4% en ook de diverse BDB-indexen komen daar circa op uit (de indexen van CROW en CBS per juli 2022 zitten nog wel duidelijk hoger). Gekozen wordt daarom tot alleen een afronding van de 7,4% op 0,5% naar beneden.

Geadviseerd wordt om bij de herziening van de 'grondexploitaties 2023 uit te gaan van een ***kostenstijging van 7,0% over het jaar 2022***.

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. Echter, 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 2023 en volgend, kan nog onderscheid worden gemaakt in een korte-termijn-index en een lange-termijn-index, met name indien de actuele cijfers (fors) afwijken van de historische reeksen.
Het 5-jaars-gemiddelde van de (GWW-)Bouwkostenindex is circa 3,4% (de gemiddelde BDB-index is iets hoger).
Het 10-jaars-gemiddelde van de (GWW-)Bouwkostenindex is circa 2,5% (de gemiddelde BDB-index is iets lager). Exclusief de (uitzonderlijk) hoge kostenstijging in 2022 zou dit langjarig gemiddelde dichterbij de 2,0% liggen. Ook het langjarig gemiddelde van de CPI-index, exclusief de hoge index in 2022, ligt dichtbij de 2,0%.

Geadviseerd wordt derhalve:

- *Kostenindex korte termijn **3,5% in 2023***, op basis van circa het historisch gemiddelde over de afgelopen 5 jaar;
- *Kostenindex korte termijn **3,0% in 2024***, op basis van afvlakking van het historisch gemiddelde over de afgelopen 5 jaar;
- *Kostenindex lange termijn **2,0% vanaf 2025***, op basis van historische gemiddelden.

4.2 Plankosten

Plankosten betreffen hoofdzakelijk kosten voor arbeid (interne uren gemeente en externe begeleiding en advies).
Om de verwachte ontwikkeling van de plankosten in beeld te brengen is als basis de ontwikkeling van de Cao-lonen (CBS, actuele index) gehanteerd. Zoals in tabel 4 is te zien, zullen de Cao-lonen in 2022 naar verwachting gemiddeld circa 3,1% stijgen. In de augustusbrief van het CPB wordt een vergelijkbare stijging aangegeven (2,9%). Ook voor 2023 wordt nog een bovengemiddelde stijging (mogelijk 3,4%) verwacht.

Referentie uit de GWW- Risicoregeling (CROW) geeft vooralsnog (prognose per juli) een loonkostenstijging in de GWW-sector van circa 4,0%. Deze loonkosten zullen echter met name onderdeel zijn van de GWW-werken, derhalve al onderdeel van de GWW-bouwkostenindex.

Over de afgelopen 5 jaar laten het CBS en de GWW een gemiddelde loonstijging zien van respectievelijk circa 2,5% en 2,6%. Over de afgelopen 10 jaar is dat respectievelijk circa 1,9% en 2,2%.

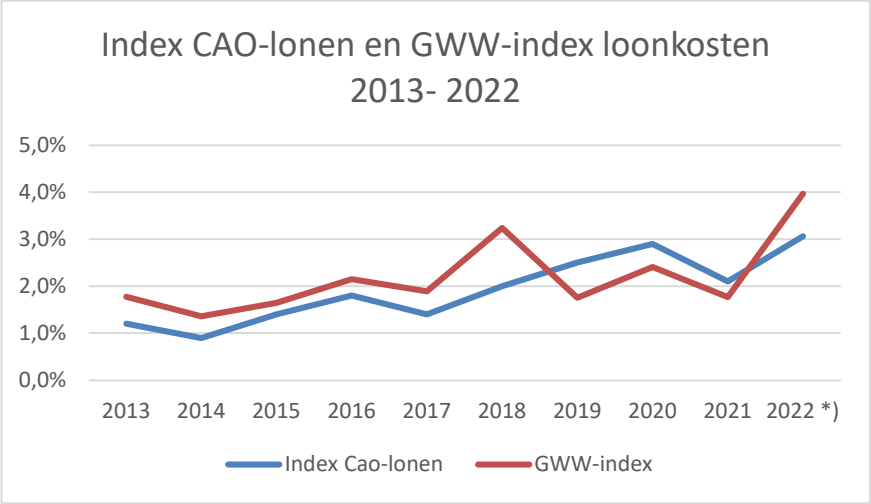
CAO gemeenten
In de CAO voor gemeenten wordt een iets hogere loonstijging gehanteerd dan de 3,1% conform CBS. Voor de gemiddelde plankostenstijging zal echter ook rekening moeten worden gehouden met andere loonkosten(stijgingen) en tarieven (inhuur derden, externe adviezen, onderzoeken et cetera). Daarom wordt geadviseerd de ‘Index CAO-lonen’ van de CBS te volgen.

Tabel 4. *Index CAO-lonen (CBS) en loonkosten GWW-Index (CROW)*

Loonontwikkeling (gemiddelde index per jaar)	**Index Cao-lonen CBS (%)**	**GWW-index loonkosten (%)** **)
2013	1,2%	1,8%
2014	0,9%	1,4%
2015	1,4%	1,6%
2016	1,8%	2,1%
2017	1,4%	1,9%
2018	2,0%	3,2%
2019	2,5%	1,8%
2020	2,9%	2,4%
2021	2,1%	1,8%
2022 *)	**3,1%**	4,0%
5 jrs-gemiddelde 2018-2022	**2,5%**	**2,6%**
10 jrs-gemiddelde 2013-2022	**1,9%**	**2,2%**

*) 2022 Q1/Q3 + prognose Q4 **) aangepast o.b.v. gemiddelde maandindex

Figuur 2. *Index CAO-lonen en GWW-Index (%) 2013-2022*



*) 2022 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Indexering grondexploitaties

Geadviseerd wordt om bij de herziening van de 'grondexploitaties 2023' voor de plankosten uit te gaan van een ***kostenstijging van 3,0% over het jaar 2022***, dit op basis van de huidige prognose voor de CAO-lonen (CBS) over 2022.

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

Jaarlijkse indexering

Op basis van bovenstaande gegevens wordt geadviseerd om voor de **plankosten** in ***2023 een kostenstijging van 3,0%*** toe te passen.
Voor navolgende jaren wordt, op basis van de historische gemiddelden, een index van ***2,5% in 2024*** en een index van ***2,0% op de lange termijn vanaf 2025*** geadviseerd.

4.3 Samenvatting advies kostenstijging

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van het advies aangaande de parameter 'kostenindex' in de 'grondexploitaties 2023'. Geadviseerd wordt om uit te gaan de genoemde indexeringen over het jaar 2023 (kolom '**t/m 2023**' is inclusief correctie 2022) en de indexen in 2024, 2025 en navolgende jaren.

Tabel 5. *Samenvatting advies kostenparameters*

Onderdeel	1-1-2023	2023	2024	2025 e.v.
Verwervingen (conform contracten of indexering grondopbrengsten)				
CT (incl. sloop en sanering)	**7,00**	**3,50**	**3,00**	**2,00**
Plankosten en onderzoeken	**3,00**	**3,00**	**2,50**	**2,00**

5 Indexering opbrengsten

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. Als de grondprijs van een woningbouwkavel met 2% stijgt, hoeft dit, in hetzelfde gebied, niet ook te gelden voor een bedrijfskavel.
In economisch slechtere tijden lijkt het wel voor de hand te liggen dat de grondprijzen van alle bestemmingen onder druk komen te staan, maar de verhouding tussen vraag en aanbod verschilt per markt. Dit zou tot uiting moeten komen in de index voor opbrengstenstijging.

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.

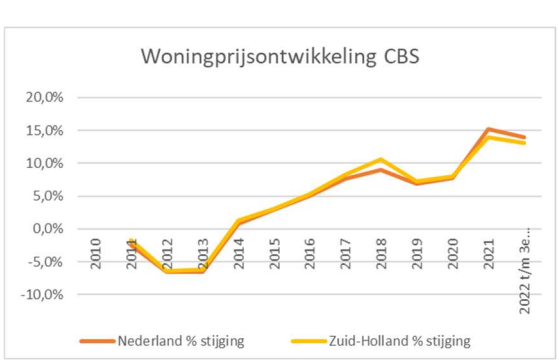
5.1 Verkoopprijzen woningen

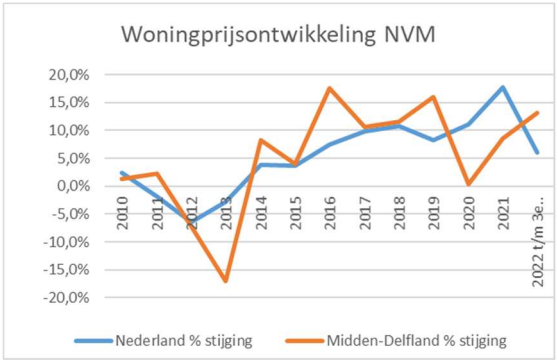
In Midden-Delfland worden opbrengsten in belangrijke mate gegenereerd uit de uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw. Het CBS houdt de prijsstijgingen en –dalingen van bestaande koopwoningen, nieuwbouw koopwoningen en het totaal van koopwoningen bij. De verkoop van nieuwbouw en het totaal van koopwoningen wordt gemeten over heel Nederland. Voor de verkoop van bestaande woningen meet het CBS de ontwikkelingen op regionaal niveau. Voor de prijsstijging en -daling op lokaal wordt gekeken naar cijfers van het NVM, eveneens bestaande woningen. In onderstaande tabel en grafieken is de woningprijsontwikkeling voor Nederland, Zuid-Holland en Midden-Delfland weergeven.

Tabel 6. *Prijsontwikkeling koopwoningen CBS (overall) en NVM (bestaand) (2022 Q3)*

Jaar	CBS Nederland (%)	NVM Nederland (%)	CBS Zuid-Holland (%)	NVM Midden-Delfland (%)
2012	-6,5%	-6,4%	-6,4%	-7,3%
2013	-6,5%	-2,8%	-6,2%	-17,0%
2014	0,8%	3,9%	1,3%	8,2%
2015	2,9%	3,7%	3,0%	4,0%
2016	5,0%	7,5%	5,2%	17,6%
2017	7,6%	9,9%	8,3%	10,6%
2018	9,0%	10,8%	10,6%	11,6%
2019	6,9%	8,2%	7,2%	15,9%
2020	7,7%	11,1%	8,0%	0,3%
2021	15,2%	17,7%	13,9%	8,6%
2022 t/m 3e kwartaal	13,9%	6,1%	13,1%	13,2%
5 jrs-gem 2018-2022	**10,6%**	**10,8%**	**10,6%**	**9,9%**
10 jrs-gem 2013-2022	**6,3%**	**7,6%**	**6,4%**	**7,3%**

Figuur 3 en 4. *Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen CBS en NVM (2022 Q3)*





Op basis van deze historische gegevens en grondwaardeberekeningen (vergelijkingen ten opzichte van een jaar eerder) worden inschatting gemaakt voor het toekomstige verloop van grond- en woningprijzen.

Bovenstaande tabel en grafieken laten zien dat, nadat in 2021 de woningprijzen in Nederland fors gestegen waren, die stijging in 2022 heeft doorgezet. Per regio en per gemeente zijn er echter duidelijk verschillen. De meest recente cijfers van het derde kwartaal van 2022 laten inmiddels wel een matigend effect in prijsontwikkeling zien, al lijkt dat nog niet te gelden voor Midden-Delfland. De cijfers kunnen echter (enigszins) verstoord zijn door verschil in de verkochte woningtypen ten opzichte van een jaar eerder. Met deze cijfers ligt de gemiddelde jaarlijkse stijging van de woningprijzen de afgelopen 5 jaar voor zowel Nederland, Zuid-Holland als Midden-Delfland rond de 10% en over 10 jaar gerekend rond de 7%!

Wat nog opvalt is dat de prijsstijgingen en –dalingen in de gemeente Midden-Delfland minder geleidelijk gaan dan in Zuid-Holland. Dit kan te maken hebben met het woningprogramma wat in een bepaald jaar gerealiseerd wordt (aktepasseringen) en mogelijk het verschil in dure of juist goedkope woningen. En een ‘provincie-brede’ statistiek zal zich meer uitmiddelen.

Veranderende woningmarkt

De kentering in de stijging van woningprijzen is goed terug te zien in de huidige woningmarkt. Stijgende rentes, hoge vaste (energie)lasten en een dalend vertrouwen zijn enkele aspecten die effect hebben op de huidige afkoelende woningmarkt. Dat uit zich ook in ‘sentiment en realiteit’: Er wordt niet langer overgeboden, er worden minder bezichtigingen ingepland, er staan meer verkoopborden in de wijk en die borden blijven wat langer staan. Ofwel, de piek in de woningmarkt komt dichterbij of is mogelijk al bereikt.

Na een periode van stijgende woningmarktprijzen is de verleiding groot om naar de vorige crisis te kijken (2008-2013). Deze vergelijking is echter niet te maken omdat er momenteel (vooralsnog blijvend) met een minder hoog risico leningen worden verstrekt (Rabobank, 2022).

5.2 Bouwkosten

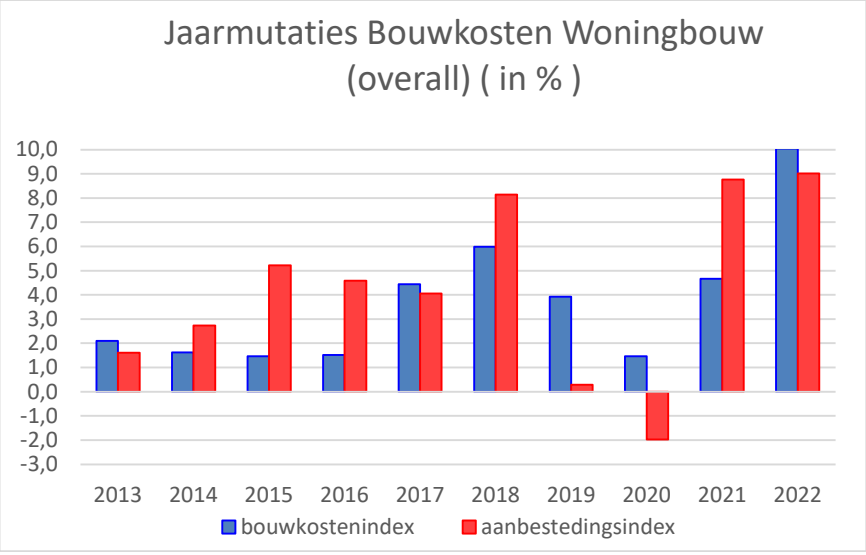
De indexering aangaande de woningprijsontwikkeling kan niet een-op-een worden overgenomen om de grondprijzen voor woningbouw te indexeren. Ook de ontwikkeling van de bouwkosten is van invloed. Een stijging van de bouwkosten heeft een matigend effect op de ontwikkeling van de grondprijzen voor woningbouw.
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 7. *Bouwkostenindex woningbouw (Bouwkostenindex.nl, dec-2022)*

BOUWKOSTEN-INDEX overall woningbouw	Bouwkostenindex mutatie in %	Aanbestedingsindex mutatie in %
jaarmutatie 2013 => 2014	2,1	1,6
jaarmutatie 2014 => 2015	1,6	2,7
jaarmutatie 2015 => 2016	1,5	5,2
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	10,1	9,0
5-jrs gemiddelde	**5,2**	**4,8**
10-jrs gemiddelde	**3,7**	**4,2**

Duidelijk is af te lezen dat, nadat er in 2021 al sprake was van een wat hogere index, de kostenstijging in 2022 nog hoger is. Dat geldt zowel voor de bouwkostenreeks (10,1%) als de aanbestedingsreeks (9,0%). Door deze forse stijging wordt ook het 5-jaars gemiddelde omhoog getrokken, naar circa 5%.

Figuur 5. *Bouwkostenindex overall woningbouw (Bouwkostenindex.nl, 2022)*



5.3 Index opbrengsten

Nadat in 2021 de woningprijzen fors waren gestegen, was de verwachting dat er in 2022 wel sprake zou zijn van enige 'afkoeling van de woningmarkt'. De prognoses van de diverse marktpartijen en instellingen, in welke mate dit zou gaan gebeuren en op welke termijn, liepen eind 2021 echter nogal uiteen. Inmiddels (november 2022) kan worden vastgesteld dat er in het eerste halfjaar van 2022 nog geen rem op de woningmarkt is geweest. In Q3 is er wel sprake van een kentering, maar hoe zich dit doorzet, is nog onzeker.

Grondwaardeontwikkeling
Ondanks dat ook de bouwkosten fors gestegen zijn, laat een '*trendanalyse*' van de (residuele) grondwaardeontwikkeling zien dat de grondwaarden in 2022 nog fors gestegen zijn (vergelijkingen per kwartaal met de kwartalen in 2021). Er is echter sprake van een grote bandbreedte en ook per woningsegment en per gemeente zijn er grote verschillen. Genoemd moet worden dat er op basis van (beperkte) referenties met name is gekeken naar bestaande bouw. Daarbij is dan op basis van de transactieprijs (met extra investeringsbudget voor bijvoorbeeld een keuken en inclusief 2% overdrachtsbelasting) een aanname gedaan voor de bijbehorende VON-prijs. In de vergelijking van 2022 ten opzichte van 2021 zijn de uitgangspunten niet altijd even duidelijk en goed vergelijkbaar (type woning, kwaliteit bouw, maatregelen duurzaamheid et cetera), waardoor 'uitschieters' de resultaten verstoren. Exclusief die uitschieters kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de (residuele) grondwaarde zich in 2022 in Q2 en Q3 zich landelijk nog circa tussen de -/- 10% en +30% beweegt (in Q1 waren de stijgingen nog hoger). Voor Midden-Delfland zijn de referenties wat beperkter, maar het beeld is dat de (gemiddelde) grondwaardeontwikkeling daar (in Q3) bijna tot stilstand gekomen is.
De trensanalyse geeft dus aan dat er een grote bandbreedte is in de (grond)prijsontwikkeling, ook gedifferentieerd naar woningsegment. Afhankelijk van het woningprogramma zal de (gemiddelde) opbrengststijging of -daling per grondexploitatie dan ook verschillen.

Indexering grondexploitaties
Gezien de aard van de referenties (bestaande bouw en met name woningen in de 'hoge' prijsklasse) en de grote verschillen in prijsstijgingen van de verschillende woningtypes c.q. prijsklassen én alle verdere ontwikkelingen (oorlog Oekraïne, coronacrisis, stikstofcrisis, inflatie, renteontwikkeling, woningaanbod, woningprijsontwikkeling, mogelijke recessie), is een exact advies met 'zekere indexen' niet te geven. Op basis van bovenstaande analyses is echter wel een algemene 'trendlijn' zichtbaar:

> *De grondwaardestijging neemt per Q3 2022 weliswaar duidelijk af (Q2 ook al lager dan Q1), maar er is nog geen sprake van een (gemiddelde) absolute daling van de grondwaarde.*

Ondanks de grote verschillen in grondwaardeontwikkeling wordt er om één algemeen indexadvies gevraagd. Als basis daarvoor worden bovenstaande bevindingen toegepast. Met daarbij wel enige terughoudend. Uiteindelijk moeten de gronden nog verkocht worden (mogelijk pas op langere termijn). Uit taxatie (op basis van project-specifieke uitgangspunten) zal later blijken of, op moment van het in verkoop gaan van de kavels, een hogere grondprijs reëel is.
(PS. Op basis van actuele taxaties van makelaars worden voor diverse gemeenten nog prijspeilaanpassingen per 1-1-2023 tot 3,0% gehanteerd.)

Bij de onzekerheid over het wel of niet indexeren van grondopbrengsten op basis van (residuele) grondwaardeberekeningen, wordt vaak ook naar de ontwikkeling van de (algemene) consumentenprijsindex (CPI) gekeken. Daarom navolgend een nadere toelichting.

CPI

Vaak wordt de consumentenprijsindex (CPI) gehanteerd voor actualisatie en verdere indexering van (grond)opbrengsten.
Voor de prijspeilaanpassing naar het komend jaar wordt dan de verwachte CPI van het lopende jaar toegepast. Gezien de hoge inflatie in dit jaar (gemiddelde van de maandindexen in 2022 is circa 10%), in combinatie met de trend van lagere grondwaardestijgingen, is dit nu niet aan te bevelen.
Voor indexering op lange termijn kan het historische gemiddelde van de CPI wél worden toegepast. In onderstaande tabel zijn de gemiddelden over verschillende tijdvakken zichtbaar gemaakt. Daarbij vindt wel een 'verstoring' plaats als gevolg van de hoge stijging in 2022. De altijd min-of-meer constante CPI is dat dit jaar dus even niet. Geadviseerd wordt om hier rekening mee te houden en ook de 'constante' gemiddelden exclusief 2022 mee te wegen.
In onderstaande tabel is de langjarige CPI met de gemiddelden weergegeven.

Tabel 8. *CPI, consumentenprijsindexcijfers (CBS)*

Jaar	**CPI**	**Jaarmutatie CPI t/m 2022** *)	**CPI exclusief 2022**	**Jaarmutatie CPI exclusief 2022**
2002	80,74		80,74	
2003	82,43	2,1%	82,43	2,1%
2004	83,48	1,3%	83,48	1,3%
2005	84,88	1,7%	84,88	1,7%
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 *)	**121,38**	**10,0%**		
5 jrs-gemiddelde	**2018 - 2022**	**3,7%**	**4 jrs-gem**	**2,1%**
10 jrs-gemiddelde	**2013 - 2022**	**2,4%**	**9 jrs-gem**	**1,6%**
20 jrs-gemiddelde	**2003 - 2022**	**2,1%**	**19 jrs-gem**	**1,7%**

*) op basis van het gemiddelde van de indexen per maand t/m november 2022

CPI en Kerninflatie
Als extra referentie kan ook nog naar de 'kerninflatie' worden gekeken. Kerninflatie wordt echter, door verschillende partijen, niet eenduidig gedefinieerd, reden waarom de CBS het begrip 'kerninflatie' niet toepast. Als toch gekeken wordt naar de CBS-reeksen die het dichtst in de buurt komen (SA20 en SA21), blijkt dat de index over 2022 (gemiddelde per oktober) circa 4% zou zijn. De langjarig gemiddelden van de 'kerninflatie' (10 en 20 jaar) komen met 1,5% tot 1,8% nagenoeg overeen met bovenstaande gemiddelde CPI's van de reeks exclusief 2022.

Resumé, advies grondprijsindex
Gelet op al het voorafgaande lijkt een, voor Midden-Delfland, te hanteren opbrengststijging van 0% (grofweg de actuele grondwaardeontwikkeling) tot circa 4,0% (kerninflatie, CPI, historische gemiddelden) goed verdedigbaar.

Geadviseerd wordt derhalve om bij de herziening van de 'grondexploitaties 2023 Midden-Delfland' uit te gaan van de volgende opbrengststijgingen:

- *in **2022 2,0%**, passend binnen de bandbreedte van de actuele grondprijsanalyse (en daarmee iets behoudender dan de eind 2021 geadviseerde index 2,8% voor 2022);*
- *in **2023** en **volgend 1,5%**, op basis van circa de historische gemiddelden van de CPI-index; (en daarmee iets behoudender dan de eind 2021 geadviseerde index 1,8% voor 2023 en volgend).*

5.4 Samenvatting opbrengstenstijging

In tabel 9 is een samenvatting opgenomen van het advies aangaande de opbrengstenstijging voor de herziening van de grondexploitaties van de gemeente Midden-Delfland per 1 januari 2023.

In de eerste kolom de prijspeilaanpassing per 1-1-2023 en vervolgens de geadviseerde opbrengststijging in het betreffende jaar.

Tabel 9. *Samenvatting advies opbrengstenstijging (%)*

Gebiedsontwikkeling	1-1-2023	2023	2024	2025 e.v.
Woningbouw	**2,00**	**1,50**	**1,50**	**1,50**