

Notitie

Opdrachtgever : Gemeente Midden-Delfland
Project : Herziening grondexploitaties per 1-1-2022
Onderwerp : Advies parameters
Projectnummer : N.151610-1752-01
Datum : 24 december 2021

Samenvatting

In deze notitie wordt een onderbouwd advies uitgebracht over de te hanteren kosten- en opbrengstenstijgingen in de grondexploitaties van de gemeente Midden-Delfland per 1-1-2022.

De resultaten zijn in tabel 1 samengevat, in de eerste kolom de prijspeilaanpassingen per 1-1-2022 en vervolgens de geadviseerde kosten- en opbrengstenstijgingen in navolgende jaren.

Tabel 1. Overzicht advies kosten- en opbrengstenstijging (%)

Overzicht parameters	1-1-2022	2022	2023	2024 e.v.
Parameter kostenstijging				
CT (incl. sloop en sanering)	2,50	2,50	2,50	2,00
Plankosten en onderzoeken	2,20	2,20	2,20	2,00
Parameter opbrengstenstijging				
Woningbouw	3,10	2,80	2,80	1,80

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling

De gemeente Midden-Delfland heeft diverse lopende gemeentelijke grondexploitaties. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2022 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: Indexering kosten
- Hoofdstuk 4: Indexering opbrengsten

1.4 Bronnen

- Beunderman, M. (2021). *ECB vaart riskante inflatiekoers*. NRC. <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/10/28/ecb-voert-riskante-inflatie-koers>
- CBS. (2021). CBS Statline. Centraal bureau van Statistiek. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table>
- CBS. (2021). CBS Statline. Centraal Bureau van Statistiek. <https://opendata.cbs.nl/statline/?dl=3F0E#/CBS/nl/dataset/83131NED/table>
- CBS. (2021). CBS Statline. Centraal Bureau van Statistiek. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82838NED/table>
- CBS. (2021). CBS Statline. Centraal Bureau van Statistiek. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?ts=1603289194023>
- CBS. (2021). *Transactieprijzen commercieel vastgoed verder toegenomen*. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/25/transactieprijzen-commercieel-vastgoed-verder-toegenomen>
- CPB. (2021). *Macro Economische Verkenningen 2022*. Centraal Planbureau. <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Macro-Economische-Verkenning-MEV-2022.pdf>
- DNB. (2021). *Inleiding Klaas Knot bij de persconferentie OFS*. De Nederlandsche Bank. <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/speeches-2021/inleiding-klaas-knot-bij-de-persconferentie-ofs/>
- Groot, S., & Vrieselaar, N. (2021). *Huizen in twee jaar tijd naar verwachting 28 procent duurder*. Rabobank. <https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/september/huizen-in-twee-jaar-tijd-naar-verwachting-28-procent-duurder/>
- IGG Bouweconomie. (2021). *BouwkostenIndex | GWW. bouwkosten-index*. <https://www.bouwkostenindex.nl/nl/cost-figure/GWW>
- IGG Bouweconomie. (2021). *BouwkostenIndex | Utiliteitsbouw. bouwkosten-index*. <https://www.bouwkostenindex.nl/nl/cost-figure/Utiliteitsbouw>
- IGG Bouweconomie. (2021). *BouwkostenIndex | Woningbouw. bouwkosten-index*. <https://www.bouwkostenindex.nl/nl/cost-figure/Woningbouw>
- NRV. (2021). *Inflatiescenario Vastgoedindex – versie september 2021*. Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. <https://www.nrv.nl/wp-content/uploads/2021/09/Inflatiescenario-Vastgoedindex-september-2021.pdf>
- NVM. (2021). *ANALYSE WONINGMARKT*. Nederlandse Vereniging van Makelaars. <https://www.nvm.nl/media/12vhwkgr/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-3e-kwartaal-2021-7oktober2021.pdf>
- NVM. (2021). *Wonen Marktanalyse*. Nederlandse Vereniging van Makelaars. <https://ans.nvm.nl/login?RelayState>

- Van Oirschot, R. (2021). Verwachting huizenmarkt huizenprijzen in 2021. Hypotheek rentetarieven. <https://www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/verwachting-huizenmarkt-huizenprijzen-in-2021>
- Van Oirschot, R. (2021). Verwachting huizenmarkt | huizenprijzen in 2022. Hypotheek rentetarieven. <https://www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/verwachting-huizenmarkt-huizenprijzen-in-2022>

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 en de vooruitzichten voor Nederland. Daarnaast worden de landelijke ontwikkelingen van de woningmarkt belicht. In combinatie met de actuele statistieken en indexreeksen resulteert dit uiteindelijk in het parameteradvies per 1-1-2022.

De economische vooruitzichten worden beheerst door het economische herstel van de coronacrisis, onder voorbehoud dat er geen nieuwe lockdown nodig is. De prognoses zijn sterk afhankelijk van de maatregelen die getroffen moeten worden. In het scenario van een lockdown, zal het herstel vertragen, maar ook dan blijft de economie veerkrachtig.

In het nieuwe rapport “Macro-Economische Verkenning 2022” van het CPB (2021) wordt er naast een gewenst scenario ook een lockdownscenario gepresenteerd, dat rekening houdt met de bijbehorende beperkingen (CPB, 2021).

Door de toenemende vraag uit het buitenland en de verhoogde consumptie van huishoudens is er dit jaar een stevige groei van 3,9% van het bruto binnenlands product (bbp) verwacht. Ook voor volgend jaar is er een groei van 3,5% van het bbp verwacht. Een klein aantal sectoren heeft nog last van de onzekerheid veroorzaakt door de coronapandemie. De personeelsschaarste van andere sectoren zorgt ervoor dat de reallocatie van personeel goed verloopt. Waardoor er een lichte stijging van werkloosheid naar 3,5% in 2022 wordt verwacht.

In het lockdownscenario wordt er uitgegaan van een minder gunstige economische ontwikkeling. In dit pessimistische scenario wordt er een bbp-groei van 3,3% voor 2021 en 2,2% voor 2022 verwacht (CPB, 2021).

De invloed van het steunbeleid heeft een belangrijke rol gespeeld bij het opveren van de economie. De keerzijde is wel dat hierdoor de overheidsschuld is opgelopen. Het opheffen van de huidige steun kan voor een ‘inhaalslag’ van faillissementen lijden. Door de krappe arbeidsmarkt zal werkloosheid niet extra oplopen (CPB, 2021).

Door onder andere tijdelijke oorzaken zoals de blokkade van het Suezkanaal, sluiting van de Chinese havens en tekorten van grondstoffen is er sprake van een prijsstijging. Het CPB verwacht een stijging van de consumenten prijsindex van ronde de 2,0% in 2021, maar mogelijk dat de actuele stijgingen (energie) dat percentage nog iets doen oplopen. Voor 2022 verwacht het CPB weer een kleine afvlakking richting de 1,8%.

2.1 Ontwikkeling van de woningmarkt

In de vorige paragraaf is ingegaan op de algemene ontwikkeling van de Nederlandse economie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingen en trends op de Nederlandse woningmarkt. De opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw zijn immers sterk gerelateerd aan de ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen.

Het zal niemand ontgaan zijn dat de stijging in de huizenprijzen in een verdere stroomversnelling is geraakt (Knot, 2021). De Rabobank verwacht dat de huizenprijzen dit jaar met 14,4% stijgen, gevolgd met in 2022 een verdere toename van mogelijk 11,5%. De huizenprijzen stijgen daarmee harder dan andere Europese landen (Groot & Vrieselaar, 2021).

Het aantal verkochte woningen ligt op het laagste niveau in zes jaar tijd. In totaal werden er door NVM-makelaars (2021) in het 3e kwartaal van 2021 32.351 koopwoningen bestaande bouw verkocht. De Rabobank (2021) verwacht dat er dit jaar 231.000 woningtransacties plaatsvinden. Waarna er in 2022 een daling van -8,9% naar 211.000 transacties wordt verwacht (NVM, 2021).

De uitbundige huizenprijsstijging hangt samen met de leenruimte die Nederlandse huishoudens hebben. Er is simpelweg 'te veel geld op zoek naar te weinig woningen' (Knot, 2021).

Behalve het veranderlijke sentiment op de woningmarkt, maakt ook het onzekere verloop van de coronacrisis het extra lastig om korte termijnontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen.

3 Indexering kosten

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

- verwervingen;
- civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken et cetera);
- plankosten.

Verwervingen

De verwervingen betreffen kosten voor het aankopen van onroerend goed (gronden, 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 een koppeling aan de indexering van de grondopbrengsten aan te bevelen. Complexwaarden voor grondaankopen (in uitbreidingslocaties) hebben doorgaans een link met marktomstandigheden en de toekomstige functie van het gebied. Zo kan (zal) een gunstige woningmarkt in een bepaalde regio een prijsopdrijvend effect hebben op de benodigde grondaankopen.

Methode indexering

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

- uitgegaan wordt van de kostenindex-reeksen over de afgelopen 10 jaar, op basis waarvan een 'historisch gemiddelde' kan worden bepaald; hiermee kan een prognose worden gegeven voor de komende jaren;
- 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 markt);
- daarbij wordt een keuze gemaakt uit de beschikbare reeksen (in de GWW zijn er meerdere bronnen) en kan er nog een weging plaatsvinden tussen de kostensoorten (civieltechnisch en plankosten), indien in de grondexploitaties één gemiddelde kostenindex (per jaar) wordt toegepast.

3.1 Civieltechnische kosten

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.nl*. De GWW-bouwkostenindex 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*)

Bouwkostenindex.nl levert voor de GWW-index twee verschillende reeksen. Er kan gebruik worden gemaakt van een '(GWW-)bouwkostenindex', gebaseerd op de directe kosten (arbeid, materieel, materiaal) en een '(GWW-)aanbestedingsindex', waarbij marktinvoeden zijn meegenomen.

Het verdient aanbeveling om uit te gaan van de (GWW-)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 productgroepen' zoals lonen, inzet materieel en beton- en steenproducten. Deze onderdelen vormen 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 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 2,0% en 2,3%).

De actuele aanbestedingsindex (prognose 2021) is met gemiddeld 4,8% over 2021 wél vrij fors (na bijna 0% in 2020), waarbij moet worden opgemerkt dat na een sterke stijging in het 1^e halfjaar 2021 de index de laatste maanden bijna constant blijft.

Een verdere stabilisering hangt af van de economische omstandigheden, welke op dit moment mede worden beïnvloed door de aanblijvende ‘corona-crisis’ en de nog steeds actuele ‘stikstof- en pfas-problematiek’. Een nauwkeurige voorspelling van de effecten op de grond-, weg- en waterbouw blijft erg lastig. Daarbij is het bijvoorbeeld moeilijk in te schatten of aannemers de komende tijd bovenop de directe kosten gemiddelde aannemerstoelagen rekenen, of dat kortingen worden gerekend dan wel juist hogere staartkosten worden doorgerekend.

Het advies is derhalve om voor de GWW-index in de basis uit te gaan van de onderliggende bouwkostenindex (de ‘directe kosten’) en niet van de aanbestedingsindex. In tabel 2 worden beide indexen weergegeven.

Reeksen Bouwkostenindex.nl per 1-11-2021

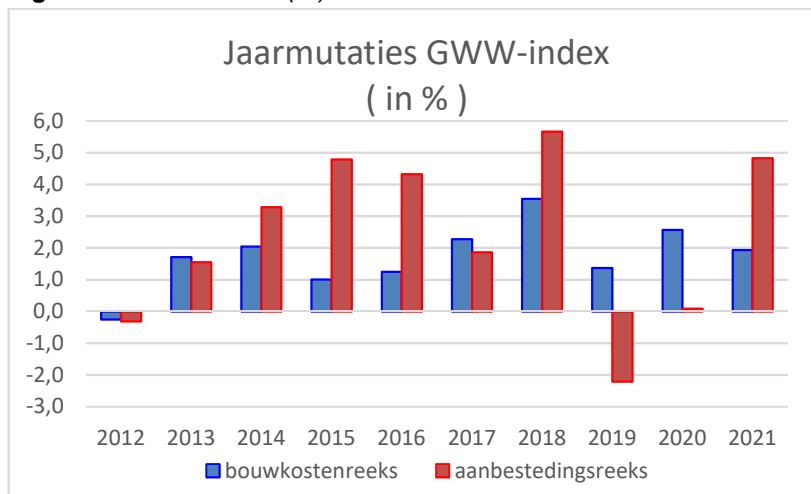
In 2021 zijn de tarieven en prijzen met gemiddeld 1,9% gestegen (bouwkostenindex, peildatum 1-11-2021 plus prognose). Daarmee ligt de index van ‘directe kosten’ zeer dicht bij het 10-jaars-gemiddelde. De hogere kosten die er in het ‘corona-jaar 2021’ zijn geweest zijn vooral het gevolg hogere aanbestedingen. Naast hogere directe kosten (duurdere materialen en grondstoffen) zijn de aanneemtuelagen doorgaans ook hoger, wat zichtbaar is in de ‘aangebestedingsindex’. Opgemerkt dient te worden dat dit landelijke cijfers betreft en de plaatselijke of regionale situatie kan (zal) afwijken. Zie in onderstaande tabel en grafiek de (GWW-)bouwkostenindex.

Tabel 2. GWW-index (%) 2012-2021 (Q3) (Bron: Bouwkostenindex.nl)

GWW-KOSTEN-INDEX	Bouwkosten	Aangebesteding
	-index	-index
(mutatie in genoemd jaar)	mutatie in %	mutatie in %
2012	-0,3	-0,3
2013	1,7	1,6
2014	2,0	3,3
2015	1,0	4,8
2016	1,2	4,3
2017	2,3	1,9
2018	3,5	5,7
2019	1,4	-2,2
2020	2,6	0,1
2021 *)	1,9	4,8
5-jrs gemiddelde	2,3	2,0
10-jrs gemiddelde	1,7	2,4

*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Figuur 1. GWW-index (%) 2012-2021



GWW-index CROW

Naast 'Bouwkostenindex.nl' is ook de index volgens 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 echter dat er nog een weging van de deelindexen nodig is om tot een gemiddelde GWW-index te komen. Het is daarom lastig om een exact gemiddelde te bepalen en een exacte vergelijking met de index van 'Bouwkostenindex.nl' te maken. Aanbevolen wordt om de index alleen toe te passen als correctie op 'Bouwkostenindex.nl'.

Prijspeil aanpassing

Voor de prijspeil aanpassing per 1-1-2022 wordt, zoals boven uitgelegd, als basis gekeken naar de stijging van de 'directe kosten' (bouwkostenreeks). Deze bedraagt over 2021 (inclusief prognose Q4) circa 1,9%. Omdat zowel de indexen van de aanbestedingsreeks als die van de GWW-index van de CROW hoger zijn, wordt een bijstelling naar boven toegepast.

Geadviseerd wordt om bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2022 uit te gaan van een prijspeil aanpassing van 2,5%.

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 'prijspeil aanpassing door indexering', conform voorliggend advies.

Jaarlijkse indexering

Voor de jaarlijkse indexering van de grondexploitaties 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 is circa 2,3%, wat ook ongeveer het gemiddelde is over 2020 en 2021. Omdat het gemiddelde van de CROW iets hoger ligt, wordt voor de korte termijn een iets hoger percentage geadviseerd.

Omdat het 10-jaars-gemiddelde duidelijk lager ligt, kan de lange-termijn-index lager zijn.

Geadviseerd wordt:

- Kostenindex korte termijn 2,5% in 2022 t/m 2023, op basis van gemiddelde 2,3% + kleine bijstelling;
- Kostenindex lange termijn 2,0% vanaf 2024, op basis van de historische gemiddelden (laatste 10 jaar 1,7%, laatste 5 jaar 2,3%).

3.2 Plankosten

Plankosten betreffen hoofdzakelijk kosten voor arbeid (interne uren gemeente en externe begeleiding en advies).

Om de verwachte ontwikkeling van de plankosten in beeld brengen is als basis de ontwikkeling van de Cao-lonen (CBS, actuele index) gehanteerd. Zoals in tabel 3 is te zien, zullen deze in 2021 naar verwachting met circa 2,2% stijgen, wat tevens het 5-jaars-gemiddelde is. Daarbij aansluitend, het CPB verwacht voor 2022 een stijging van de contractlonen met 2,2% (terwijl vorige jaar de prognose nog 1,4% was). Voor de periode tot 2025 wordt ook jaarlijks circa 2,2% stijging verwacht.

De gemiddelde index van de Cao-lonen (CBS) over de afgelopen 10 jaar bedraagt 1,8%.

Referentie uit de GWW- Risicoregeling (CROW) geeft een loonkostenstijging in de GWW-sector van circa 1,5% (prognose op basis van cijfers per augustus 2021 ten opzichte van augustus 2020). Deze loonkosten zullen echter met name onderdeel zijn van de GWW-werken, derhalve onderdeel van de GWW-bouwkostenindex. De stijging van de loonkosten in de GWW over de afgelopen 5 jaar bedraagt, net als de CAO-lonen (CBS), gemiddeld 2,2%.

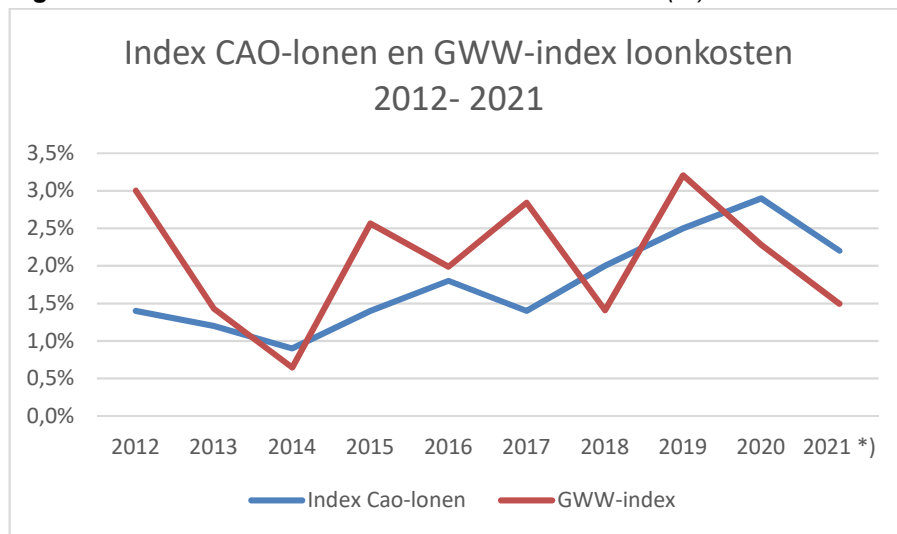
Op basis van deze eensluidende bronnen wordt voor de korte termijn uitgegaan van een indexatie van de plankosten met 2,2% per jaar. In de overgang naar de langere termijn (na 2024) wordt een index van 2,0%, iets dichterbij het langjarig gemiddelde (1,8%), geadviseerd.

Tabel 3. Index CAO-lonen (CBS) en GWW-Index (%) 2012-2021

Jaar (mutatie in genoemd jaar)	Index Cao-lonen (%)	GWW-index loonkosten (%)
2012	1,4%	3,0%
2013	1,2%	1,4%
2014	0,9%	0,6%
2015	1,4%	2,6%
2016	1,8%	2,0%
2017	1,4%	2,8%
2018	2,0%	1,4%
2019	2,5%	3,2%
2020	2,9%	2,3%
2021 *)	2,2%	1,5%
5 jrs-gemiddelde 2017-2021	2,2%	2,2%
10 jrs-gemiddelde 2012-2021	1,8%	2,1%

*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Figuur 2. Index CAO-lonen en GWW-loonkostenindex (%) 2012-2021



*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Prijspeilaaanpassing

Geadviseerd wordt om bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2022 voor de plankosten uit te gaan van een prijspeilaaanpassing van 2,2%, dit op basis van de huidige prognose voor de CAO-lonen over 2021.

Jaarlijkse indexering

Voor 2022-2023 wordt eveneens een index van 2,2% geadviseerd.

Vanaf 2024 wordt 2,0% geadviseerd, op basis van de historische gemiddelden (laatste 10 jaar 1,8%, laatste 5 jaar 2,2%).

3.3 Samenvatting advies kostenstijging

In tabel 4 is de samenvatting opgenomen van het advies aangaande de prijspeilaaanpassing per 1-1-2022 en navolgende kostenstijgingen in de grondexploitaties van de gemeente Midden-Delfland per 1 januari 2022.

Tabel 4. Samenvatting advies kostenparameters

Onderdeel	1-1-2022	2022	2023	2024 e.v.
Verwervingen	conform contracten of indexering grondopbrengsten			
CT (incl. sloop en sanering)	2,50	2,50	2,50	2,00
Plankosten en onderzoeken	2,20	2,20	2,20	2,00

4 Indexering opbrengsten

De voornaamste opbrengst is die uit de verkoop van grond. 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, consumentenprijzen én naar de ontwikkeling van de bouwkosten.

Uiteindelijk kan op basis van (residuele) grondwaardeberekeningen een indicatie worden gegeven voor de prijsstijging (of –daling) van uit te geven gronden voor nieuwbouw.

4.1 Verkoopprijzen woningen

De opbrengsten worden grotendeels gegenereerd uit de uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw. Het CBS houdt de prijsstijging en –daling 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.

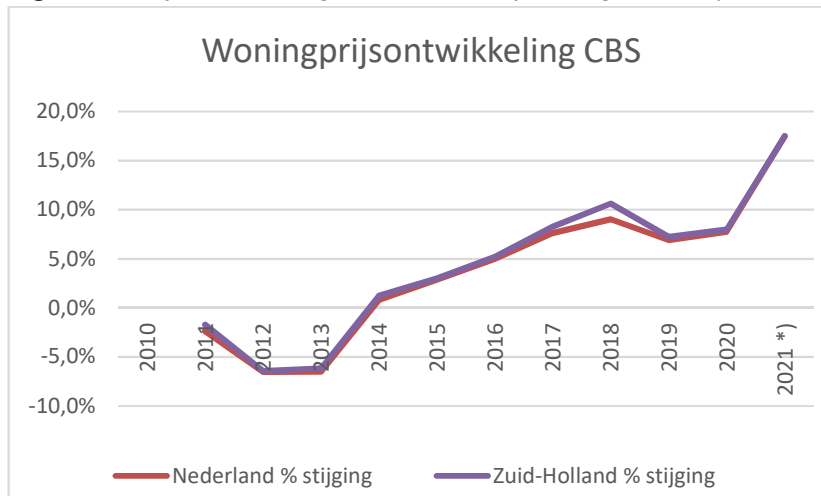
Om op lokaal niveau te kijken naar de prijsstijging en –daling van bestaande koopwoningen, is er gekeken naar cijfers van het NVM, zij meten ook op lokaal niveau. In de onderstaande tabel en grafieken zijn deze indexen en woningprijsontwikkeling voor Nederland, Zuid-Holland en Midden-Delfland weergegeven.

Tabel 5. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen CBS en NVM (2021 Q3)

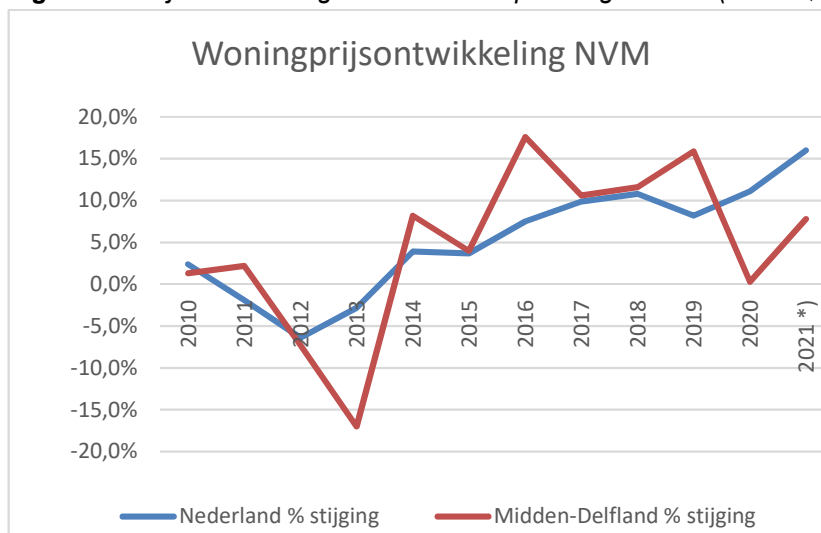
Jaar (mutatie in genoemd jaar)	CBS Nederland	NVM Nederland	CBS Zuid-Holland	NVM Midden-Delfland
	(%)	(%)	(%)	(%)
2012	-6,5%	-6,4%	-6,4%	-7,3%
2013	-6,5%	-2,8%	-6,2%	-17,0%
2014	0,8%	3,9%	1,3%	8,2%
2015	2,9%	3,7%	3,0%	4,0%
2016	5,0%	7,5%	5,2%	17,6%
2017	7,6%	9,9%	8,3%	10,6%
2018	9,0%	10,8%	10,6%	11,6%
2019	6,9%	8,2%	7,2%	15,9%
2020	7,7%	11,1%	8,0%	0,3%
2021 *)	17,5%	16,0%	17,5%	7,8%
5 jrs-gemiddelde 2017-2021	9,8%	11,2%	10,3%	9,2%
10 jrs-gemiddelde 2012-2021	4,4%	6,2%	4,8%	5,2%

*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Figuur 3. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen CBS (2021 Q3)



Figuur 4. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen NVM (2021 Q3)



*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Op basis van deze cijfers en grafieken wordt er een inschatting gemaakt voor het toekomstige verloop van de woningprijzen. Er valt te zien dat in 2019 de woningprijzen van Zuid-Holland met 7,2% en in 2020 met 8,0% toegenomen. Voor de gemeente Midden-Delfland wijken deze getallen af. Zo was er in 2019 een stijging van 15,9% en in 2020 een stijging van slechts 0,3% (PS. Om dit opvallend verschil tussen 2019 en 2020 te duiden zou nader onderzoek nodig zijn; mogelijk is de verkoop over de verschillende woonsegmenten sterk verschillend over beide jaren).

De meest recente cijfers van het derde kwartaal van 2021 laten zien dat de stijging van de woningprijzen fors is toegenomen in vergelijking met een jaar eerder. Zo is er in Zuid-Holland een stijging van 17,5% en in Midden-Delfland een stijging van 7,8% t.o.v. een jaar eerder. Met deze cijfers komt de

gemiddelde stijging van de woningprijzen de afgelopen 5 jaar in Zuid-Holland op 10,3% en in Midden-Delfland op 9,2%.

Voor Zuid-Holland is de huidige stijging in woningprijzen een groot verschil met het gemiddelde over de afgelopen tien jaar van 4,8%.

Voor Midden-Delfland is dit verschil ook aanwezig aangezien de gemiddelde stijging van de afgelopen tien jaar 5,2% is. Hieruit valt op te maken dat Midden-Delfland in lijn is met het gemiddelde van Zuid-Holland. Wel is het verloop van de trendlijn lokaal beweeglijker dan de trendlijn over heel Nederland.

De forse stijging van woningprijzen in 2021 is ook terug te zien in de actuele woningmarkt. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de hypotheekrente momenteel historisch laag staat en dat het huizenaanbod zeer gering is. Ook woningbouwplannen komen moeilijk van de grond door het 'stikstofprobleem' en het 'pfas-probleem' (Van Oirschot, 2021). Daarnaast kan (zal) ook 'ruimtelijke schaarste' een rem op de woningbouw zetten.

Doordat deze problemen zullen aanhouden en zolang de politiek niet ingrijpt in de woningmarkt, wordt verwacht dat de huizenprijzen zullen blijven stijgen in 2022. Na de forse stijging van 2021 is het wel mogelijk dat de huizenprijzen tegen een grens aan gaan komen. Ook aan de bereidbaarheid om hoge leningen aan te gaan zit namelijk een limiet. Mede om deze reden wordt er door verschillende economische bureaus verwacht dat de huizenprijzen in 2022 zullen blijven stijgen maar minder dan in 2021. Zo verwacht De Nederlandsche Bank een prijsstijging van 5,5%, ABN AMRO een prijsstijging van 5% en de Rabobank een prijsstijging van 11,5% (Van Oirschot, 2021).

Verwachtingen ECB

In het meest recente persbericht van de Europese Centrale Bank (ECB) gaf Christine Lagarde, voorzitter van de ECB, aan dat het huidige monetair beleid in stand zal worden gehouden. Zo zal het aankoopprogramma (APP) en het 'pandemie-noodopkoopprogramma' (PEPP) worden voortgezet. De verwachting is dat het PEPP tot eind maart zal blijven. Het plan is verder om voor 2024 nog niet te stoppen met het opkopen van staatsobligaties. Lagarde heeft verder geen signalen gegeven over een toekomstige renteverhoging. De reden hiervoor is dat de huidige hogere inflatie van tijdelijke aard zou zijn (Beunderman, 2021). Daarom is de verwachting dat de woningmarkt op korte termijn nog niet te maken krijgt met oplopende rente.

4.2 Bouwkosten

Zoals aangegeven kan de index van de woningprijsontwikkeling niet een-op-een worden overgenomen om de grondprijzen voor woningbouw te indexeren ook is de ontwikkeling van de bouwkosten van invloed op de ontwikkeling van de grondwaarde. Een stijging van de bouwkosten heeft een matigend effect op de ontwikkeling van de grondprijzen voor woningbouw.

In de volgende tabel worden voor de Bouwkostenindex (woningen) twee reeksen weergegeven, de 'bouwkostenindex' en de 'aangebestedingsindex'. 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 inschrijving).

De aanbestedingsindex heeft een nauwere relatie met de actuele markt.

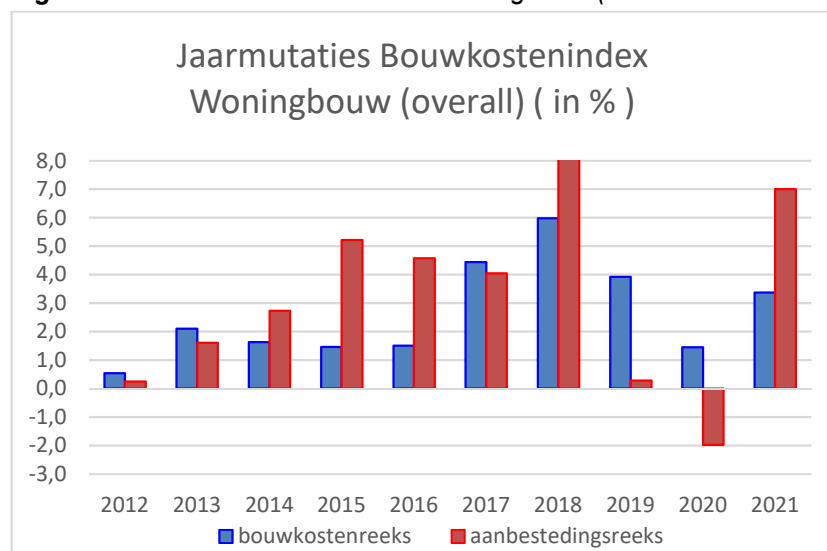
Tabel 6. Bouwkostenindex woningbouw (Bouwkostenindex.nl, 2021 Q3)

BOUWKOSTEN-INDEX overall woningbouw (mutatie in genoemd jaar)	Bouwkosten- index mutatie in %	Aanbestedings- index mutatie in %
2012	0,5	0,3
2013	2,1	1,6
2014	1,6	2,7
2015	1,5	5,2
2016	1,5	4,6
2017	4,4	4,1
2018	6,0	8,1
2019	3,9	0,3
2020	1,5	-2,0
2021 *)	3,4	7,0
5-jrs gemiddelde	3,8	3,5
10-jrs gemiddelde	2,6	3,2

*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

Duidelijk is af te lezen dat er in 2021 sprake is van meer dan een verdubbeling in de mutatie van de bouwkostenindex. Ook is er in 2021 een zeer grote stijging in de mutatie van de aanbestedingsindex, naar 7,0%.

Over de afgelopen 5 jaar is de gemiddelde stijging van de mutatie van de aanbestedingsindex 3,5% en de mutatie van de bouwkostenindex 3,8%.

Figuur 5. Bouwkostenindex overall woningbouw (Bouwkostenindex.nl, 2021)


4.3 Grondwaarde en indexering

Omdat de woningprijzen in 2022, naar verwachting, nog blijven stijgen, ontstaat er een groot effect op de residuele grondwaardes. Doorrekeningen van diverse woningtypen geven forse stijgingen weer. Het advies is echter om terughoudend te zijn met het doorvoeren van te grote stijgingen in de

grondprijzen, aangezien gronden eerst daadwerkelijk verkocht dienen te worden. Verwachte hogere grondopbrengsten kunnen alsnog tegenvallen indien de bouwkosten verder stijgen, mede bijvoorbeeld door verdergaande duurzaamheidsmaatregelen.

Geadviseerd wordt om gronden voor woningbouw jaarlijks opnieuw te laten taxeren. Daarbij hebben lokale makelaars doorgaans meer inzicht in de regionale situatie en de project-specifieke uitgangspunten, om zo tot een goed advies te kunnen komen.

Landelijke referenties laten voor 2021 al grondwaardestijgingen (dus mogelijke prijspeilstijgingen) zien van 6% tot 12%. Dergelijke stijgingen kunnen echter niet een-op-een op andere locaties worden gehanteerd.

Prijspeilaanpassing en jaarlijkse indexering

Gezien alle ontwikkelingen (coronacrisis, stijgende inflatie, beperkte woningaanbod, voortdurende stijging woningprijzen, aanhoudend lage rente) is het lastig om een exact advies te geven voor de grondwaardstijging in de komende jaren.

Zoals aangegeven, aanbevolen wordt om de gronden te taxeren. Met daarbij de aantekening dat met name voor langjarige uitgiftes van woningbouw er een risico bestaat dat de opbrengsten op enig moment weer naar beneden moeten worden bijgesteld.

Indien geen taxatie wordt uitgevoerd, wordt voorzichtigheidshalve aanbevolen om aan te sluiten bij de ontwikkeling van de lagere, min of meer constante, consumentenprijsindex (CPI). In tabel 7 is deze ontwikkeling weergegeven.

Tabel 7. Consumentenprijsindexcijfers (CBS)

Jaar (mutatie in genoemd jaar)	Jaarmutatie CPI
2010	1,3%
2011	2,3%
2012	2,5%
2013	2,5%
2014	1,0%
2015	0,6%
2016	0,3%
2017	1,4%
2018	1,7%
2019	2,6%
2020	1,3%
2021 *)	2,1%
5 jrs-gemiddelde 2017-2021	1,8%
10 jrs-gemiddelde 2012-2021	1,6%

*) 2021 Q1 t/m Q3 + prognose Q4

De meest actuele gegevens laten over het afgelopen jaar een stijging van 2,1% zien. Met name de huidige stijging van de energietarieven zou dat percentage (eind 2021) nog kunnen doen oplopen. De gemiddelde CPI over de afgelopen 5 jaar bedraagt circa 1,8%.

Het advies is om voor de prijspeilaanpassing per 1-1-2022 aan te sluiten bij de CPI over 2021 en voor de jaarlijkse indexering vanaf 2022 bij het 5-jaars-

gemiddelde. Gezien de huidige marktsituatie (en ook woningprijsontwikkeling in Midden-Delfland) wordt voor de korte termijn geadviseerd een kleine opslag van 1,0% te hanteren.

Geadviseerd wordt derhalve:

- Prijspeilaaanpassing opbrengsten woningbouw (per 1-1-2022) van 3,1% op basis van verwachte CPI over 2021 van 2,1% + opslag 1,0%;
- Opbrengstenstijging in 2022 en 2023 van 2,8%, op basis van het 5-jaars gemiddelde van 1,8% + opslag 1,0%;
- Opbrengstenstijging vanaf 2024 van 1,8%, op basis van het 5-jaars gemiddelde.

4.4 Samenvatting opbrengstenstijging

In tabel 8 is een samenvatting opgenomen van het advies aangaande de opbrengstenstijging voor de herziening van de grondexploitaties van de gemeente Midden-Delfland per 1 januari 2022.

In de eerste kolom de prijspeilaaanpassing per 1-1-2022 en vervolgens de geadviseerde opbrengststijging in het betreffende jaar.

Tabel 8. Samenvatting advies opbrengstenstijging (%)

Gebiedsontwikkeling	1-1-2022	2022	2023	2024 e.v.
Woningbouw	3,10	2,80	2,80	1,80