

Notitie 'Inflatie voorstel Het Hogeland'

Auteur: Jeroen Coers

Projectnummer: 51014273

Onderwerp: Inflatie voorstel Het Hogeland

Klant: Gemeente Het Hogeland

Projectleider: Jeroen Coers

1 Kosten inflatie voorstel

De landelijke ontwikkelingen van de inflatiestijging en bouwkostenstijging geeft aanleiding om het inflatiepercentage over de kosten van de grondexploitaties van woningbouwprojecten in de gemeente Het Hogeland te herzien. De kosten worden op dit moment jaarlijks geïndexeerd met 2% over de volledige looptijd.

Echter, uit landelijke ontwikkelingen steeg de inflatie eind 2021 al flink. Van jaar – op – jaar van 6,4% in januari 2022 naar 14,3% in oktober 2022 (zie bijlage 1). Hieronder de stijgingspercentages¹:

- Inflatie 2021 (oktober-oktober): 3,4%
- Inflatie 2022 (oktober-oktober): 14,3%

Voor grondexploitaties is de GWW index (Grond-, Weg-, en Waterbouw) belangrijker. Dit is de index van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van gronden.

- Mutatie kosten GWW oktober 2021-oktober 2022 14,9%

Om de invloed van de landelijke stijgingen over de kosten van de grondexploitaties van Het Hogeland op te vangen, zou allereerst de inflatie van 2021 verhoogd moeten worden met 1,4%. In dit boekjaar is namelijk 2% gehanteerd, waardoor de grondexploitaties 1,4% 'achterlopen' op de inflatie. Echter, dit boekjaar is afgerond vandaar dat we een voorstel doen voor 2022. Om de stijging over 2021 en 2022 op te vangen en in ieder geval op het niveau van de inflatie te blijven, is het advies de volgende stijging door te voeren:

- Inflatie voorstel 2022 **15% (afgerond)**

Op de lange termijn voorziet de Europese Centrale Bank (ECB) nog steeds een gemiddelde inflatie van 2%. Verondersteld mag worden dat de EU hard werkt aan alternatieven op het terugdringen van deze hoge inflatie, zodat deze binnen afzienbare termijn weer daalt. Centraal Planbureau heeft voor 2023 een Macro Economische Verkenning gedaan en ons advies is om voorlopig dit percentage te hanteren.

- Inflatie voorstel 2023 **2,6%**

¹ Bron: CBS

2 Bouwkostenstijging

Evenals de kosteninflatie, worden voor de bouwkosten hoge stijgingen genoteerd. Echter, het opnemen van een stijgingspercentage voor de bouwkosten is afhankelijk van de afspraken die gemaakt zijn per woningbouwproject.

We zien over de afgelopen 2 jaar een voorzichtige stijging (zie bijlage 1). Hieronder de gemiddelde stijgingen over 2021 en 2022:

- Bouwkostenstijging 2021: 3,6%
- Bouwkostenstijging 2022: 5,5%

In de grondexploitaties zijn geen bouwkosten opgenomen. Deze worden wel gebruikt bij het maken van zgn. residuele grondwaarde berekeningen. Dat zijn de berekeningen waarbij teruggerekend wordt vanaf de marktprijs van een woning of appartement waar de bouw- of stichtingskosten vanaf worden gehaald om zo een grondprijs over te houden. Voor meer informatie over de consequenties verwijzen wij u naar de grondprijzenbrief.

Verantwoording

Titel: Notitie 'Inflatie voorstel Het Hogeland'
Onderwerp: Herzieningen Het Hogeland
Projectnummer: 51014273
Klant: Gemeente Het Hogeland
Referentienummer: NL23-648800269-43110
Versie: C1

Datum: 14-02-2023

Auteur: Jeroen Coers
E-mailadres: jeroen.coers@sweco.nl

Gecontroleerd door: Marc Braaksma

Paraaf gecontroleerd:



Vrijgegeven door: Mervin Rozema

Paraaf vrijgegeven:



Bijlage 1 Onderbouwing kosteninflatie, bouwkostenstijging en GWW index

Auteur: Jeroen Coers
 Projectnummer: 51014273
 Onderwerp: Inflatie voorstel Het Hogeland
 Klant: Gemeente Het Hogeland
 Projectleider: Jeroen Coers

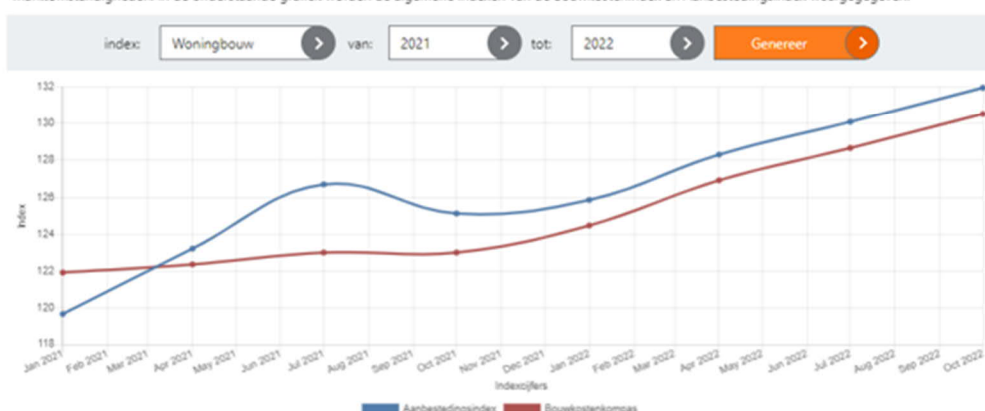
CPI			Bouwkostenkompas		
Inflatie	2021	2022	Bouwkosten	okt-21	okt-22
Januari	1,6%	6,4%	Rode lijn	123,02	130,53
Februari	1,8%	6,2%	Blauwe lijn	125,13	131,96
Maart	1,9%	9,7%	Gemiddeld	124,08	131,25
April	1,9%	9,6%	Stijging		5,5%
Mei	2,1%	8,8%			
Juni	2,0%	8,6%	Bouwkosten	okt-20	okt-21
Juli	1,4%	10,3%	Rode lijn	120,42	123,02
Augustus	2,4%	12,0%	Blauwe lijn	118,81	125,13
September	2,7%	14,5%	Gemiddeld	119,62	124,08
Oktober	3,4%	14,3%	Stijging		3,6%
November	5,2%				
December	5,7%				
Gemiddeld	2,7%	10,0%			
Stijging		10,7%			

Perioden	CPI	CPI afgeleid	Maandmutatie CPI	Maandmutatie CPI afgeleid	Jaarmutatie CPI	Jaarmutatie CPI afgeleid
	2015 = 100	%				
2021 januari	107,62	105,85	-0,2	-0,3	1,6	1,2
2021 februari	108,57	106,77	0,9	0,9	1,8	1,5
2021 maart	108,87	107,05	0,3	0,3	1,9	1,5
2021 april	109,36	107,53	0,5	0,4	1,9	1,5
2021 mei	109,46	107,63	0,1	0,1	2,1	1,9
2021 juni	109,67	107,84	0,2	0,2	2,0	1,9
2021 juli	110,23	108,39	0,5	0,5	1,4	1,3
2021 augustus	110,71	108,87	0,4	0,4	2,4	2,3
2021 september	110,79	108,94	0,1	0,1	2,7	2,6
2021 oktober	112,18	110,31	1,3	1,3	3,4	3,3
2021 november	113,17	111,29	0,9	0,9	5,2	5,0
2021 december	114,01	112,12	0,7	0,7	5,7	5,6
2021	110,39	108,55			2,7	2,5
2022 januari	114,53	113,64	0,5	1,4	6,4	7,4
2022 februari	115,27	114,37	0,6	0,6	6,2	7,1
2022 maart	119,46	118,49	3,6	3,6	9,7	10,7
2022 april	119,81	119,21	0,3	0,6	9,6	10,9
2022 mei	119,05	118,46	-0,6	-0,6	8,8	10,1
2022 juni	119,05	118,47	0,0	0,0	8,6	9,9
2022 juli	121,57	121,88	2,1	2,9	10,3	12,4
2022 augustus	123,95	124,45	2,0	2,1	12,0	14,3
2022 september	126,89	127,63	2,4	2,6	14,5	17,2
2022 oktober*	128,25	128,98	1,1	1,1	14,3	16,9

Bron: CBS

Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



Indexcijfers

De bouwkostenprijzen zijn zeer afhankelijk van het moment waarop een plan in de markt wordt gezet. Over de tijd veranderen de prijzen en marktomstandigheden. In de onderstaande grafiek worden de algemene indexen van de Bouwkostenindex en Aanbestedingsindex weergegeven.



Deelgebieden GWW	Perioden	Inputprijsindex (2000=100)	Mutatie ten opzichte van 1 jaar eerder (%)
42/43: Grond-, weg- en waterbouw	2022 januari*	181,1	11,3
	2022 april*	201,0	19,7
	2022 juli*	201,9	17,4
	2022 oktober*	199,9	14,9
4211a Wegen met open verharding	2022 januari*	160,3	5,8
	2022 april*	165,6	8,7
	2022 juli*	169,3	10,3
	2022 oktober*	171,6	11,2
4211b Wegen met gesloten verharding	2022 januari*	189,0	19,1
	2022 april*	242,6	40,6
	2022 juli*	238,6	34,2
	2022 oktober*	217,2	17,9