



## Notitie indexatie grondexploitatie 01-01-2024

Aan J. Olthof, adjunct-directeur Financiën en Project control G&O  
Van Afdeling Planeconomie  
Datum 22 maart 2024  
Bijlagen CBS Grond-, weg- en waterbouw (GWW) index  
Overzichtstabel parameters per hoofdpost Pagoni

Deze memo bevat een analyse voor de te hanteren parameters in grondexploitatie per 01-01-2024 in het kader van de AMPG 2024. Dit betreft de na- en voorcalculatorische indexatie, rente en discontovoet. Bij indexatie wordt onderscheid gemaakt tussen indexatie van kosten (na- en voorcalculatorisch) en indexatie van opbrengsten (na- en voorcalculatorisch). Om tot dit besluit te komen is informatie ingewonnen bij diverse adviseurs/bronmateriaal van zowel binnen als buiten de gemeente.

### 1. Indexatie van kosten

#### 1a. Nacalculatorische indexatie (2023>2024)

Nacalculatorische indexatie betreft de kostenstijging of daling in percentage uitgedrukt over de periode 1-1-2023 tot 1-1-2024. NB: MPG 2024 heeft dus prijspeil 2023.

Het volgende is besloten:

Kostensoorten in Pagoni	2022>2023	2023>2024	Bron/toelichting
7 Proceskosten derden		3,4%	Stijging tarieven over 2023
11 Verwervingen	8,0%	8,0%	Advies directie Vastgoed
12 Ontruiming	10,0%	8,0%	Advies directie Vastgoed
15 Bodemsanering	12,5%	5,0%	CBS GWW index
16 Sloopwerken	12,5%	5,0%	CBS GWW index
17 Grondwerken	12,5%	5,0%	CBS GWW index
18 Verhardingen	12,5%	5,0%	CBS GWW index
19 Groenvoorzieningen	12,5%	5,0%	CBS GWW index
20 Rioleringen	12,5%	5,0%	CBS GWW index
21 Civiele constructies	12,5%	5,0%	CBS GWW index
22 Bouwwerken	12,5%	5,0%	CBS GWW index
25 Voorbereiding & Toezicht	6,0%	3,4%	Stijging tarieven over 2023
29 Openb. Verlichting & Brandkr.	12,5%	5,0%	CBS GWW index

Voor de kostensoorten 'verwervingen' en 'ontruimingen' is advies gevraagd bij de directie Vastgoed. Voor verwervingen en ontruimingen wordt 8% kostenstijging gehanteerd. Dit heeft onder andere te maken met schaarste op het gebied van bedrijfsruimte in Amsterdam. Bij twijfel over indexatie van de kostenpost verwervingen en ontruimingen wordt nadrukkelijk verzocht contact op te nemen met Vastgoed voor een inhoudelijke actualisatie van de verwervingskosten.

Voor de indexatiepercentages van de overige GWW gerelateerde kostensoorten in de tabel zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- CBS Grond-, weg- en waterbouw (GWW) index: 5,2% (over periode jan 2023 - jan 2024). Zie ook de bijlage.

Voor de uitvoeringskosten wordt aangesloten bij de 5% die volgt uit de GWW index van de CBS.

De stijging van de uurtarieven van 1-1-2023 naar 1-1-2024 bedraagt 3,4%. Dit heeft betrekking op de posten proceskosten en voorbereiding & toezicht (v&t algemeen). De restant begroting dient geïndexeerd te worden met dit percentage. Met uitzondering van de bedragen in 2024, daarin is de stijging van de uurtarieven al in verwerkt.

Voor de volgende kostensoorten in Pagoni is bovenstaande onderbouwing niet van toepassing en geldt niet het 'GWW-indexpercentage'. Voor de volgende kostensoorten wordt aangesloten bij het voorcalculatorische indexpercentage van 2% waarmee op prijspeil 01-01-2023 werd gerekend:

- 13 Tijdelijke exploitatie kosten
- 27 Diverse grondkosten
- 28 Overige kosten
- 30 Kosten (geen krediet)
- 36 Kostenverhogende BTW
- 40 Grondbedrijfsvreemd

Als de aard van de kosten die onder bovenstaande posten zijn opgenomen meer aansluiten bij kosten die in de tabel zijn opgenomen, dan kunnen de Planeconomen de posten daar op handmatig bijstellen. Voor de volgende kostensoorten in Pagoni is indexatie niet van toepassing:

- 3 Planbegeleiding
- 5 Planvoorbereiding RO
- 7 Proceskosten Derden
- 25 Voorbereiding&toezicht
- 31 Verrekening fonds
- 32 Toerekening bij overdracht 2012 (K)
- 34 Onvoorzien (niet meer te gebruiken)
- 35 Programmabonus Zuidas
- 46 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve baten
- 49 Rente-activering

### 1b. Voorcalculatorische indexatie (vanaf 01-01-2024)

Voorcalculatorische indexatie betreft de kostenstijging of daling in percentage uitgedrukt over de periode 1-1-2024 tot einde looptijd grondexploitatie.

Besloten is om de standaard 2% aan te houden. Dit sluit aan bij de publicaties over parameters van Metafoor en Stad2 waarin naar voren komt dat de loon- en materiaalkosten licht blijven stijgen.

## 2. Indexatie van opbrengsten

### 2a. Nacalculatorische indexatie (2023>2024)

Nacalculatorische indexatie betreft de opbrengstenstijging of daling in percentage uitgedrukt over de periode 1-1-2023 tot 1-1-2024.

Nacalculatorische indexatie opbrengsten loopt normaal gesproken via actualisatie raamwerk grondprijzen. Vanaf het raamwerk grondprijzen najaar 2023 (oktober) naar prijspeil 2024 (januari) wordt geen significante ontwikkeling cq. geen indexatie verwacht en dus betreft de indexatie 0,0% voor de onderstaande posten:

Begrotingsregels opbrengsten in Pagoni	2022>2023	2023>2024	Bron/toelichting
50 woningen sociaal	vaste prijs	vaste prijs	Obv vaste minimale grondprijs conform afspraken met woningbouwcorporaties.
51 woningen middensegment	0,0%	0,0%	Indexatie/actualisatie via raamwerk grondprijzen; in geval van ED MDH via vaste prijsafspraken.
52 woningen markt	0,0%	0,0%	Indexatie/actualisatie via raamwerk grondprijzen.
54 commerciële bestemmingen	0,0%	0,0%	Indexatie/actualisatie via raamwerk grondprijzen.
56 overige bestemmingen	vaste prijs	vaste prijs	Betreft voornamelijk sociale functies en dus minimale vaste grondprijs cf grondprijnsbeleid.
57 lumpsum-opbrengsten	vaste prijs	vaste prijs	Wordt gehanteerd voor vaste prijsafspraken.
58 parkeren	vaste prijs	vaste prijs	Minimale grondprijs parkeren is cf grondprijnsbeleid.
91 tijdelijke exploitatie baten	vaste prijs	vaste prijs	Voor tijdelijke verhuringen geldt een vaste prijs.

## *2b. Voorcalculatorische indexatie (vanaf 01-01-2024)*

Voorcalculatorische indexatie betreft de opbrengstenstijging of daling in percentage uitgedrukt over de periode 1-1-2024 tot einde looptijd grondexploitatie.

Besloten is om bij de AMPG 2024 wederom het raamwerk grondprijzen inhoudelijk te actualiseren voor een selectie van de grootste en meest actuele/urgente projecten. Voor deze projecten worden dus de grondprijzen inhoudelijk geactualiseerd. Via de aanvraag AMPG 2024 zal bekend worden gemaakt voor welke projecten dit van toepassing is. Voor de overige/kleinere projecten wordt voorgesteld om 2% voorcalculatorische indexatie toe te passen.

Voor de jaren 2025 en later wordt de standaard 2% voorcalculatorisch aangehouden.

### **3. Rente**

Het rentepercentage is 0,74%.

### **4. Discontovoet**

De discontovoet is 2%.

## Bijlage 1: GWW index CBS

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2015=100											
Onderwerp	Inputprijsindex										
	Deelgebieden										
	42/43: Grond-, weg- en waterbouw	4211a Wegen met open verharding	4211b Wegen met gesloten verhardi ng	4212 Boven- en ondergro ndse spoorwe ge.	4212a Spoorwe gen; Aanleg	4212b Spoorwe gen Exploitati oud	4213 Bruggen tunnels; bouw van bru.	4221 Civieltec hnische werken en bouw.	4291 Waterbo uwkundi ge werken en bouw.	4312 Bouwrijp maken van terreinen	4321 Elektrisc he installati e
Perioden	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100
2022 januari	126,9	120,8	140,8	126,5	125,5	131	127,5	128,5	125,6	121,5	117,9
2022 april	140,8	124,8	180,8	133,3	132,4	134,4	138,7	137,7	136,2	132	124,5
2022 juli	141,4	127,1	177,4	134,1	132,9	138,1	136,6	138,3	137,6	135	127,3
2022 oktober	140,1	129,3	161,8	134,2	132,5	138,8	136,1	145	137,3	137,2	125,9
2023 januari	138,5	134,0	154,9	134,3	133,3	142,8	136,2	142,8	137,8	135,2	124,5
2023 oktober	147,4	139,8	179,6	133,3	134,2	137,6	134,9	150,8	151,0	144,9	121,5
2024 januari*	145,7	140,7	163,1	134,1	135,2	133,8	136,0	155,5	151,1	145,7	120,4
Bron: CBS											
*concept, kan nog wijzigen											
index jan 2023 - jan 2024	5,2%	5,0%	5,3%	-0,1%	1,4%	-6,3%	-0,1%	8,9%	9,7%	7,8%	-3,3%

**Bijlage 2: Overzicht parameters per hoofdpst Pagoni****PARAMETERS 2023 -> 2024**

<b>Kostensoorten</b>	<b>2022&gt;2023</b>	<b>2023&gt;2024</b>	<b>VOOR-KALK 2024</b>
3 Planbegeleiding	0	0	2
5 Planvoorbereiding RO	0	0	2
7 Proceskosten Derden	0	3,4%	2
11 Verwervingen	8,0%	8,0%	2
12 Ontruimingen	10,0%	8,0%	2
13 Tijdelijke exploitatie kosten	2	2,0%	2
15 Bodemsanering	12,5%	5,0%	2
16 Sloopwerken	12,5%	5,0%	2
17 Grondwerken	12,5%	5,0%	2
18 Verhardingen	12,5%	5,0%	2
19 Groenvoorzieningen	12,5%	5,0%	2
20 Rioleringen	12,5%	5,0%	2
21 Civiele constructies	12,5%	5,0%	2
22 Bouwwerken	12,5%	5,0%	2
25 Voorbereiding & Toezicht	6,0%	3,4%	2
27 Diverse grondkosten	2	2,0%	2
28 Overige kosten	2	2,0%	2
29 Openb. Verlichting & Brandkr.	12,5%	5,0%	2
30 Kosten (geen krediet)	2	2,0%	2
31 Verrekening fonds	0	0	2
32 Toerekening bij overdracht 2012 (K)	0	0	2
34 Onvoorzien (niet meer te gebruiken)	0	0	2
35 Programmabonus Zuidas	0	0	2
36 Kostenverhogende BTW	2	2,0%	2
40 Grondbedrijfsvreemd	2	2,0%	2
46 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve baten	0	0	2
49 Rente-activering	0	0	2

<b>Kostensoorten</b>	2022>2023	2023>2024	VOOR- KALK 2024	VOOR- KALK 2025...
<b>(alle) BATEN</b>	0	0	2*	2

\*zie 2b. voor een selectie grote plannen worden de grondprijzen inhoudelijk geactualiseerd.  
Voor de kleinere plannen wordt 2% gehanteerd.