

**BASISVERLEGGING NIEUWBOUWWONINGEN; INPUTPRIJSINDEX
BOUWKOSTEN, VAN 2015=100 NAAR 2021=100**

Samenvatting: Dit document geeft een beschrijving van het inputprijsindexcijfer van de bouwkosten van woningen. Het beschrijft de veranderingen die als gevolg van de basisverlegging zijn doorgevoerd en bevat het wegingsschema. De berekeningsmethode wordt in dit document niet behandeld.

Trefwoorden: Woningen, basisverlegging, prijsindex, inputprijsindex

Inleiding

Maandelijks berekent het CBS de reeks Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten. Hiermee wordt de ontwikkeling weergegeven van de kosten (loon en materiaal) die gemoeid zijn met de bouw van nieuwe woningen in Nederland. Om de uitkomsten van de indexreeksen beter aan te laten sluiten bij de actualiteit wordt eens in de vijf jaar een zogenaamde basisverlegging doorgevoerd. Vanwege de implementatie van FRIBS (Framework Regulation Integrating Business Statistics) in 2021 wordt de basisverlegging deze keer met een jaar verschoven naar 2021=100. De daarop volgende basisverlegging zal wel weer in een gebruikelijk jaar plaatsvinden, namelijk 2025=100.

Met ingang van de cijfers over januari 2024 wordt deze reeks gepubliceerd op basis van 2021=100. De reeks wordt berekend en gepubliceerd vanaf januari 2018. Door wijzigingen in het wegingsschema, door een update naar een nieuw basisjaar, ontstaan verschillen in de ontwikkeling van de oude (2015=100) en de nieuwe (2021=100) reeksen. In dit artikel wordt ingegaan op deze wijzigingen en op het verschil tussen de indexreeksen op basis 2015=100 en de indexreeksen op basis van 2021=100.

Het eerste hoofdstuk bevat een korte beschrijving van de wijze waarop de Inputprijsindex werd berekend 2015=100. Vervolgens worden de wijzigingen besproken die zijn doorgevoerd bij de basisverlegging naar 2021=100 met het effect hiervan op de inputprijsindices. Tot slot wordt een advies gegeven hoe in het gebruik van deze inputprijsindexcijfers de nieuwe reeks aan de oude reeks gekoppeld kan worden.

1. Inputprijsindexcijfer bouwkosten nieuwe woningen

Een inputprijsindexcijfer wordt bepaald op basis van de prijsontwikkelingen van de verschillende kostencomponenten waaruit het te realiseren product in dit geval een nieuwbouwwoning is opgebouwd. Voor een product als een nieuwbouwwoning geldt dat de belangrijkste componenten de loonkosten en de materiaalkosten zijn. Andere kostenbestanddelen als energie, materieel, transport en dergelijke worden buiten beschouwing gelaten, omdat zij een relatief kleine invloed hebben op de uiteindelijke kostprijs. Ook de kosten van de grond worden niet meegenomen in het indexcijfer. De looncomponent en de materiaalcomponent van het inputprijsindexcijfer worden als volgt berekend.

1.1 De looncomponent

In de looncomponent wordt de ontwikkeling van de prijs van de factor arbeid gevolgd middels het indexcijfer van de Contractuele Loonkosten (CLK). Deze reeks is gebaseerd op de loonkosten zoals vastgelegd in Cao's. De CLK hanteert een loonkostenconcept dat zeer goed past bij het concept van een inputprijsindexcijfer. Zo wordt bijvoorbeeld het werkgeversgedeelte van de loonkosten meegenomen en spelen kwaliteitsveranderingen zoals wijzigingen in de personeelsstructuur geen rol.

1.2 De materiaalcomponent

De materiaalcomponent geeft het prijsverloop weer van het totaal aan materiaal dat nodig is om een woning te bouwen. Om dit prijsverloop goed te kunnen meten, moet er naast de informatie over de benodigde bouwmaterialen ook informatie beschikbaar zijn over de kostenverhoudingen (prijzen en hoeveelheden) tussen deze materialen. Dit leidt uiteindelijk tot een wegingsschema met een weging per productgroep (prodcom). Met behulp van het wegingsschema en de producentenprijsindices (PPI) behorende bij de productgroepen wordt een gewogen index berekend voor de materiaalcomponent.

1.3 Totaal

De materiaal- en de looncomponent worden per project samengewogen tot één totaalindexcijfer van dat project. De verhouding tussen de beide componenten is afgeleid uit de analyse van acht representatieve referentie (woning)bouwprojecten. Vervolgens worden de acht op die wijze berekende projectindexcijfers samengewogen opgeteld tot een cijfer voor totaal Nederland. De gewichten die hiervoor worden gebruikt zijn ontleend aan de statistiek Gereedgekomen woningen.

In de publicatie worden naast het Inputprijsindexcijfer totaal ook de indices van de materiaal- en de looncomponent afzonderlijk gegeven.

2. Overzicht van de wijzigingen in het Inputprijsindexcijfer

Twee veranderingen zijn doorgevoerd bij de basisverlegging van het Inputprijsindexcijfer. Deze worden hieronder puntsgewijs besproken.

2.1 Nieuwe wegenen

Voor het Inputprijsindexcijfer geldt dat er op drie terreinen wegenen zijn aangepast. Ten eerste zijn de onderlinge verhoudingen van de gebruikte materialen opnieuw bepaald, wat heeft geleid tot een nieuw wegingsschema voor de materiaalcomponent. Ten tweede is de verhouding tussen de loon- en de materiaalcomponent opnieuw vastgesteld. Tot slot zijn de onderlinge verhoudingen van de verschillende woningtypen aangepast.

2.1.1 Weging materialen

Het wegingsschema van de materiaalcomponent was voor het basisjaar 2015 volledig vernieuwd op basis van kostenoverzichten van in totaal acht nieuwbouwprojecten die in 2017 zijn gerealiseerd. Ieder project representeert één van de vier onderscheiden woningtypen (koop- en huurappartementen, en koop- en huureengezinswoningen), verdeeld over drie regio's van Nederland (West, Midden-Zuid, en Noord-Oost).

Voor de basisverlegging naar 2021=100 is ervoor gekozen geen nieuwe referentieprojecten te kiezen, maar om de bestaande kostenoverzichten te prijs updaten. Dit omdat er in de 4 jaar tussen 2017 en 2021 geen significante innovaties en aangescherpte eisen hebben plaatsgevonden, waardoor de bestaande projecten nog steeds representatief worden geacht. De prijsupdates zijn uitgevoerd met dezelfde PPI-indexcijfers die in het Inputprijsindexcijfer aan de desbetreffende materialen worden gekoppeld. Voor het nieuwe wegingsschema wordt doorverwezen naar de bijlage.

2.1.2 Verhouding loon/materiaal

De verhouding tussen de loon- en materiaalcomponent is bij de vorige basisverlegging eveneens opnieuw vastgesteld op basis van de complete begroting van de acht nieuwbouwprojecten. In deze detailbegrotingen zijn de kosten van de arbeid apart weergegeven, zodat het aandeel van de factor arbeid apart berekend kon worden. Voor het bepalen van de wegenen voor basisjaar 2021 is ook hier gekozen om de materiaal- en loonkosten te prijs updaten, en de onderlinge verhoudingen vervolgens bij te werken (zie tabel 1).

Tabel 1: Verhouding loon- en materiaalcomponent per regio en woningtype

Regio	Woningtype	Component	
		Loon	Materiaal
Noord-Oost	Eengezinswoning	46,7%	53,3%
	Appartement	52,6%	47,4%
Midden-Zuid	Eengezinswoning	49,8%	50,2%
	Appartement	48,6%	51,4%
West	Eengezinswoning 1	51,5%	48,5%
	Eengezinswoning 2	44,6%	55,4%
	Appartement 1	49,5%	50,5%
	Appartement 2	41,1%	58,9%

2.1.3 Weging woningtypen

De wegingen zijn berekend op basis van bij het CBS bekende aantal gereedgekomen woningen in 2021 uit de statistiek Gereedgekomen woningen. Per regio en woningtype waarvoor een representatief project is gekozen, wordt het aandeel van dat project berekend uit het aantal bij het CBS bekende gereedgekomen woningen. Deze aandelen zijn in tabel 2 opgenomen.

Tabel 2: Aandeel woningtype per regio

	Eengezinswoningen	Appartementen	Totaal
Regio Noord-Oost	10,0%	7,7%	17,7%
Regio Midden Zuid	19,2%	21,7%	40,9%
Regio West	13,6%	27,8%	41,4%
Nederland	42,8%	57,2%	100%

2.2 Wijzigingen binnen productgroepen

De prijsinformatie van de onderdelen in de kostencomponent materiaal wordt ontleend aan de gegevens van de statistiek Producentenprijzen Industrie (PPI). Met ingang van 2024 is ook deze statistiek overgegaan op de nieuwe basis 2021=100 inclusief een nieuw wegingsschema.

Tijdens de basisverlegging van de PPI zijn van de verschillende samengestelde productgroepen ook de wegingsschema's geactualiseerd. Als gevolg van deze nieuwe wegingsschema's door het gebruik van recentere gegevens van de binnenlandse productie en invoer van bouwmaterialen, kan het voorkomen dat dezelfde productgroep in de reeks 2015=100 een ander prijsverloop heeft dan in de nieuwe reeks 2021=100.

2.3 Nieuwe prijsinformatie

De prijsinformatie van de kostencomponent loon wordt ontleend aan de gegevens van de CLK. Met ingang van het verslagjaar 2024 is deze statistiek overgegaan op de nieuwe basis 2020=100 en een nieuw wegingsschema.

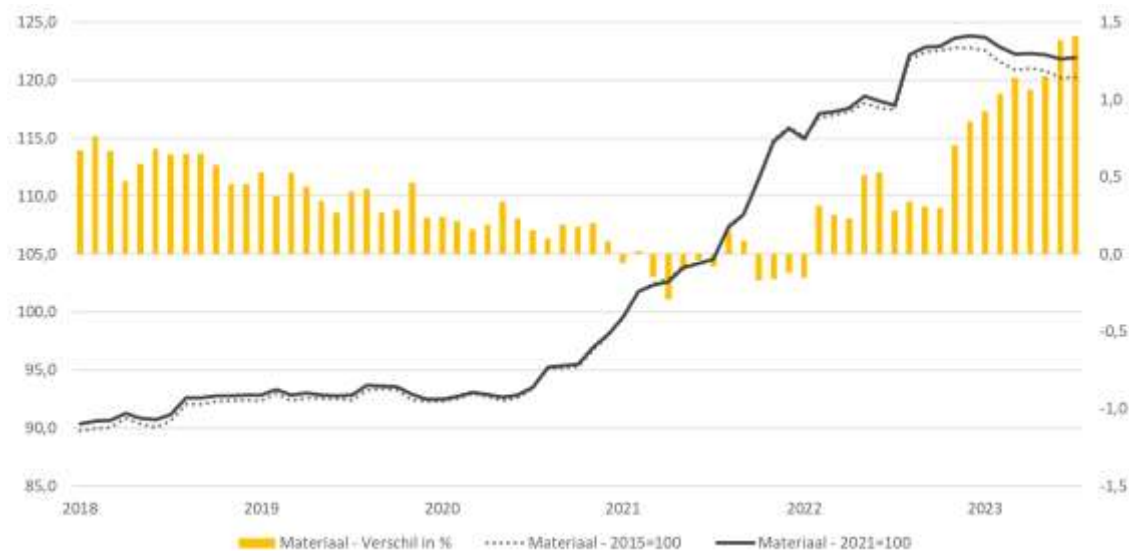
3. Resultaten

De bovenstaande wijzigingen leiden tot verschillen tussen het Inputprijsindexcijfer op basis van 2021=100 en het oude basisjaar 2015. In deze paragraaf worden de verschillen nader toegelicht. Eerst worden de resultaten besproken voor de materiaalcomponent. Vervolgens wordt gekeken naar het totale Inputprijsindexcijfer. De oude reeksen op basis 2015=100 zijn voor de beeldvorming in alle gevallen herschaald, zodanig dat geldt 2021=100. De looncomponent wordt hier niet verder behandeld omdat deze -behoudens een herschaling- ongewijzigd is gebleven.

3.1 Materiaalcomponent

Onderstaande grafiek 1 toont het prijsindexcijfer van de materiaalcomponent op zowel de oude als de nieuwe basis.

Grafiek 1: Indices materiaalcomponent op basis 2015=100 en 2021=100



Doordat de oude reeks 2015=100 voor deze grafiek is herschaald naar 2021=100, zijn de verschillen tussen beide reeksen zichtbaar gemaakt. Over bijna de hele periode ligt het prijsindexcijfer van de materiaalcomponent op de oude basis onder de nieuwe reeks. Dit geeft een verschil van maximaal 1,4 procent. Dit verschil heeft twee oorzaken. Ten eerste is de materialenreeks opgebouwd uit PPI-indices. Hier heeft een basisverlegging plaatsgevonden, waardoor de reeksen zijn veranderd. Ten tweede is het wegingschema waarmee de prijsindexcijfers worden berekend aangepast (zie 2.1). Dit heeft invloed op de gehele reeks. De verschillen vanaf 2022 zijn zichtbaar groter. Over de hele periode is het gemiddelde verschil 0,4 procent. Bij de vorige basisverlegging van 2010=100 naar 2015=100 was dit iets kleiner, namelijk 0,2 procent.

3.2 Looncomponent.

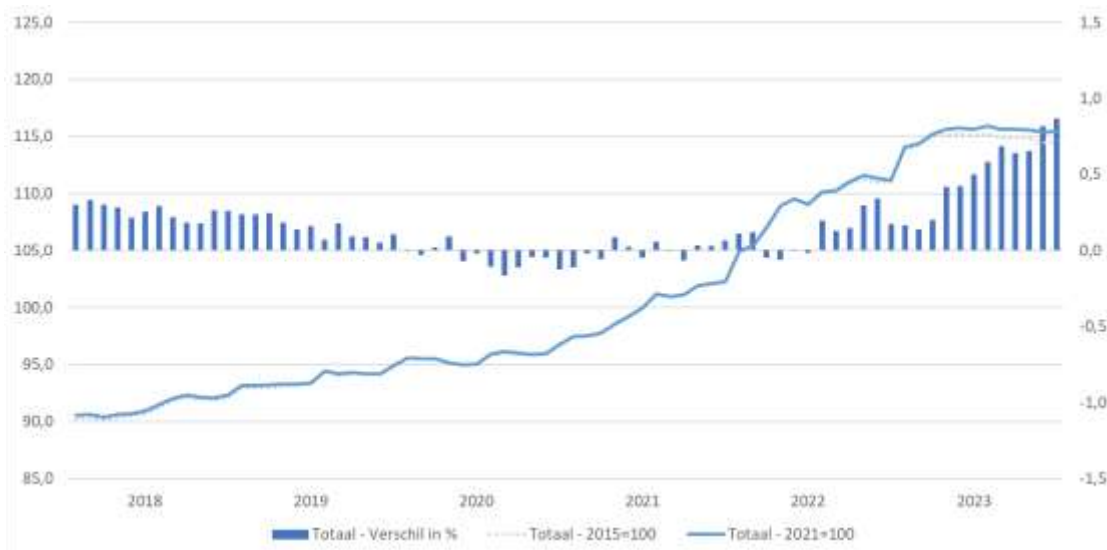
In de nieuwe reeks 2020=100 wordt evenals in de oude reeks 2015=100 voor de looncomponent gebruik gemaakt van de indexcijfers van de Contractuele Loonkosten (CLK). Deze reeks is begin 2024 gewijzigd van 2015=100 naar 2020=100, maar in het verloop van deze component is geen wijziging opgetreden. Daarom wordt deze in de nieuwe reeks alleen herschaald naar 2021=100.

3.3 Totaal

In grafiek 2 worden de oude en nieuwe reeks getoond van het totale inputprijsindexcijfer. Ook hier hebben de nieuwe reeks en de oude reeks de laatste twee jaar een verschillend verloop. Voor 2022 zijn de verschillen tussen de twee reeksen minimaal. Omdat de looncomponent ongewijzigd is, is dit het gevolg van de gewijzigde

materiaalcomponent, de aangepaste wegingen van de verhoudingen loon en materiaal in de referentieprojecten én de nieuwe gewichten van de projecten onderling. Over de gehele periode is het maximale verschil tussen beide reeksen 0,9 procent met een gemiddelde van 0,2 procent.

Grafiek 2: Inputprijsindexcijfer totaal op basis 2015=100 en 2021=100



3.4 Overgang van referentiejaar 2015=100 naar 2021=100

Bij de publicatie van het cijfer van januari 2024 zijn de prijsindexcijfers van de oude reeks 2015=100 stopgezet. Deze reeks wordt ook niet verder aangevuld. Voor cijfers van latere perioden dient gebruik te worden gemaakt van de nieuwe reeks.

Indien de uitkomsten van het Inputprijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen gebruikt worden voor indexatie, komt het CBS tot het volgende advies:

- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 2012 en die duurt tot uiterlijk december 2023 wordt gebaseerd op de reeks 2015 = 100.
- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 2018 en die duurt tot een tijdstip na december 2023 wordt gebaseerd op de reeks 2021 = 100.
- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 2012 en die duurt tot een tijdstip na december 2023 wordt gebaseerd op de reeks 2015 = 100 en in december 2023 gekoppeld aan de reeks 2021 = 100.

Hierbij is uitgegaan van twee uitgangspunten: de prijsontwikkelingen worden zoveel mogelijk berekend binnen één gepubliceerde reeks. Daarnaast worden aanpassingen en correcties met terugwerkende kracht zoveel mogelijk vermeden.

Bij vragen of als u problemen heeft met het toepassen van deze prijsindexcijfers kunt u contact opnemen met de infoservice van het CBS (Infoservice@cbs.nl).

Bijlage: wegingsschema materialen, Inputprijsindexcijfer bouwkosten woningen, 2021=100

Prodcom	Omschrijving	Weging (%)
23611200	Prefab beton	18,1
25120000	Ramen en deuren van metaal	7,3
25210000	CV, ketels en radiatoren	5,5
16231110	Ramen en kozijnen van hout	5
16231900	Schrijn- en timmerwerk	5
23630000	Betonmortel	4,9
24106210	Wapeningstaal	4,6
16231150	Deuren van hout	4,3
22212157	Buizen van kunststof	3,7
23320000	Bakstenen en dakpannen	3,6
25110000	Staalconstructies	3,2
2361X000	Kalkzandsteen	3,1
23420000	Sanitair	2,9
23640000	Droge mortel	2,7
23620000	Producten van gips	2,6
27330000	Stopcontacten en schakelaars	2,5
24330000	Metaalproducten, koud vervormd	2,4
2223X000	Kunststof ramen en kozijnen	2,1
2399X000	Niet-metaalhoudende minerale producten	1,8
2825X000	Ventilatoren en warmtewisselaars	1,6
16100000	Hout, geschaafd	1,5
28220000	Liften	1,5
20301000	Verf	1,4
23310000	Keramische tegels	1,3
16210000	Platen en panelen van hout	1,2
23611150	Betonproducten	0,8
20520000	Lijm	0,7
23650000	Vezelcementplaten	0,6
24442000	Producten van koper(legering)	0,5
24420000	Producten van aluminium	0,4
20302X00	Overige verf	0,3
27400000	Elektrische verlichtingsbenodigdheden	0,3
24422000	Overige producten van aluminium	0,3
263X0000	Communicatieapparatuur	0,3
25720000	Hang- en sluitwerk	0,2
8121190	Bouwzand	0,2
26510000	Meet- en regelapparatuur	0,2
23700000	Producten van natuursteen	0,2
24107X00	Open stalen profielen	0,1
22214000	Overige kunststof platen	0,1
23120000	Glas	0,1
31010000	Postkasten	0,1
25992000	Werken van onedel metaal	0,1
25940000	Bevestigingsmiddelen	0,1
23520000	Gips	0,1