



Basisverlegging inputindexcijfer bouwkosten nieuwe woningen

Mw. drs. S.C. Elfering

Verklaring der tekens

.	= gegevens ontbreken
*	= voorlopig cijfer
x	= geheim
—	= nihil
—	= (indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	= het getal is minder dan de helft van de gekozen eenheid
niets (blank)	= een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2004–2005	= 2004 tot en met 2005
2004/2005	= het gemiddelde over de jaren 2004 tot en met 2005
2004/'05	= oogstjaar boekjaar schooljaar enz. beginnend in 2004 en eindigend in 2005
1994/'95–2004/'05	= boekjaar enz. 1994/'95 tot en met 2004/'05

In geval van afronding kan het voorkomen dat de totalen niet geheel overeenstemmen met de som der opgetelde getallen.

Verbeterde cijfers in staten en tabellen zijn niet als zodanig gekenmerkt.

Inleiding

Om de ontwikkelingen in het prijsniveau van nieuwe woningen in Nederland te kunnen volgen, berekent het CBS maandelijks het Inputindexcijfer Bouwkosten Nieuwe Woningen. Startend met de cijfers over januari 2005 wordt het Inputindexcijfer gepubliceerd met een nieuw basisjaar, te weten het jaar 2000. Deze nieuwe reeks zal worden berekend met terugwerkende kracht vanaf januari 2000. De basisverlegging heeft tot gevolg dat het verloop van het prijsindexcijfer vanaf januari 2000 tot en met december 2004 afwijkt van het verloop van het indexcijfer in dezelfde periode op basis 1995=100. In dit artikel wordt ingegaan op de wijzigingen die zijn doorge-

voerd bij de basisverlegging en het verschil tussen de indexreeks op basis 1995=100 en de indexreeks met als basisjaar 2000.

De eerste paragraaf bevat een korte beschrijving van de wijze waarop de Inputindex werd berekend op basis 1995=100. Vervolgens werden de wijzigingen besproken die zijn doorgevoerd bij de basisverlegging naar 2000=100, met het effect hiervan op de inputindices. Tot slot wordt een advies gegeven hoe in het gebruik kan worden overgestapt van de oude op de nieuwe reeks.

Het Inputindexcijfer 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. Het inputindexcijfer wordt dus opgebouwd uit een looncomponent en een materiaalcomponent. In de oude opzet werden deze componenten als volgt berekend.

De looncomponent

In de looncomponent wordt de ontwikkeling van de prijs van de factor arbeid gevolgd middels het Geactualiseerde Loonkostenindexcijfer (GLK). De GLK is een kwartaalcijfer. Om de loonontwikkeling binnen het kwartaal te schatten wordt gebruik gemaakt van het verloop van de reeks CAO-lonen. Dit betekent dat de GLK in de maanden dat deze reeks beschikbaar is, wordt ingezet. Het arbeidsprijsindexcijfer van de tussenliggende maanden wordt geschat door het verloop van de reeks CAO-lonen te koppelen aan het laatst bekende indexcijfer van de GLK.

De materiaalcomponent

De materiaalcomponent geeft het prijsverloop weer van het 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 wegingschema met een weging per productgroep. Met behulp van het wegingschema en de producentenprijsindices (PPI) behorende bij de productgroepen wordt een gewogen index berekend voor de materiaalcomponent.

Totaal

De materiaal- en de looncomponent worden gewogen gemiddeld tot één Inputindexcijfer. De verhouding tussen de beide componenten is afgeleid uit de Productiestatistiek bouwnijverheid, waar de materiaal- en loonkosten bekend zijn van die bouwbedrijven die zich hoofdzakelijk bezighouden met de woningbouw.

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

Overzicht van de wijzigingen in het Inputindexcijfer

Een drietal veranderingen zijn doorgevoerd bij de basisverlegging van het Inputindexcijfer. Deze worden hieronder puntsgewijs besproken. De eerste verandering – de actualisatie van het wegingschema – is overigens standaard bij een basisverlegging.

Nieuwe wegenen

Voor het Inputindexcijfer geldt dat er op twee terreinen wegenen zijn aangepast. Ten eerste zijn de onderlinge verhoudingen van de gebruikte materialen opnieuw bepaald, wat heeft geleid tot een nieuw wegingschema voor de materiaalcomponent. Ten tweede is de verhouding tussen de loon- en de materiaalcomponent opnieuw vastgesteld.

Voor het basisjaar 1995 was het wegingschema van de materiaalcomponent opgesteld door de Commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw, en ging uit van drie typen woningen: een appartement, een vrijstaande woning en een rijtjeswoning. Het nieuwe wegingschema voor het basisjaar 2000 is samengesteld door het CBS op basis van kostenoverzichten van in totaal 8 nieuwbouwprojecten, die in het jaar 2000 zijn uitgevoerd. Ieder project representeert één van de vier onderscheiden woningtypen (koop- en huurappartementen, en koop- en huurwoningen), verdeeld over drie regio's van Nederland (West, Midden-Zuid, en Noord-Oost). Hierbij is voor de regio Midden-Zuid alleen nieuwbouw in het koopsegment waargenomen en voor de regio Noord-Oost alleen in het huursegment. Van de projecten is bekend welke materiaalsoorten er zijn gebruikt bij de bouw en wat de kosten per materiaalsoort zijn. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een wegingschema per productgroep. Het nieuwe wegingschema vindt u in de bijlage. Het wegingschema is ten aanzien van 1995 enigszins gewijzigd. Zo kwamen in 1995 bijvoorbeeld nog geen aluminium prefab en producten voor. Groepen als "hout en houtproducten", in verschillende soorten en vormen maar in het bijzonder het prefab hout, en "vensters, deuren en kozijnen" laten een sterke stijging zien van hun aandeel. Het beton laat daarentegen in totaal weer een flinke daling zien. De gevolgen die deze wijzigingen hebben voor het verloop van het inputindexcijfer worden besproken in de volgende paragraaf.

De verhouding tussen de loon- en materiaalcomponent is wederom vastgesteld op basis van cijfers uit

de Productiestatistiek Bouwnijverheid. Hierbij is alleen gekeken naar bedrijven die hoofdzakelijk actief zijn in de woningbouw (dat wil zeggen, bedrijven waarbij meer dan 70 procent van de totale kosten worden gemaakt ten behoeve van de woningbouw). Qua kosten zijn per bedrijf het totale materiaalverbruik en de totale arbeidskosten bepaald. Uiteindelijk zijn de wegingsfactoren vastgesteld van materiaal op 0,62 en van loon op 0,38. In vergelijking met 1995 betekent dit een flinke verschuiving. De wegingsfactor van materiaal was toen namelijk 0,56 en van loon 0,44. Deze verschuiving past echter in de trend die al jaren binnen de bouwsector geldt om steeds meer prefabmateriaal te gebruiken, waardoor er een verschuiving van arbeid naar de industrie plaatsvindt.

Nieuwe loonkostenindex

Sinds medio 2004 wordt door het CBS een nieuwe reeks berekend, genaamd de Contractuele LoonKosten (CLK). Deze reeks is gebaseerd op de loonkosten zoals vastgelegd in CAO's. In de CLK wordt een loonkostenconcept gehanteerd dat zeer goed past bij het concept van een inputprijsindexcijfer, onder andere omdat het werkgeversgedeelte van de loonkosten wordt meegenomen en omdat kwaliteitsveranderingen zoals wijzigingen in de personeelsstructuur geen rol spelen. Een bijkomend voordeel is dat de CLK een maandstatistiek is, wat betekent dat de tussentijdse schatting aan de hand van andere statistieken niet nodig is. De GLK houdt impliciet rekening met wijzigingen in de opbouw van het personeelsbestand en is daarmee minder geschikt om mee te nemen in de berekening van een inputprijsindexcijfer. Een basisverlegging biedt een goede gelegenheid om verbeteringen door te voeren in de berekeningswijze en om deze reden is besloten om bij de basisverlegging over te stappen op de reeks CLK.

Nieuwe naam

De oude naam van het indexcijfer – Inputindexcijfer van de bouwkosten van nieuwe woningen – leidde tot verwarring met betrekking tot het concept van het cijfer. Aangezien het indexcijfer nadrukkelijk de prijsveranderingen meet, is besloten om het cijfer een naam te geven die hieraan meer recht doet. De nieuwe naam is: "Inputprijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen".

Resultaten

De bovenstaande wijzigingen leiden tot verschillen tussen het Inputprijsindexcijfer op basis van 2000=100 en het oude basisjaar 1995. In deze paragraaf worden de verschillen nader toegelicht. Eerst worden de resultaten besproken voor de materiaalcomponent. Vervolgens zal worden ingegaan op de verschillen die zijn ontstaan in de looncomponent. Tot slot wordt gekeken naar het totale Inputindexcijfer, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de ontstane verschillen door enerzijds de nieuwe verdeelsleutel loon/materiaal en anderzijds de invloeden van de beide componenten. De oude reeksen op basis 1995=100 zijn in alle gevallen herschaald, zodanig dat geldt 2000=100.

Materiaalcomponent

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

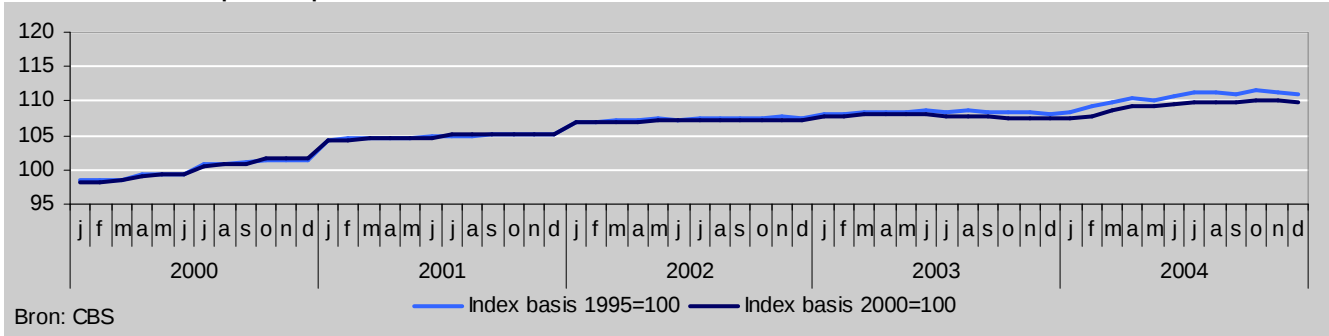
Het prijsindexcijfer van de materiaalcomponent op de oude basis loopt in het begin vrijwel gelijk op met het indexcijfer op basis 2000=100. Pas vanaf het eerste kwartaal van 2003 gaan de beide reeksen uit

elkaar lopen, en ligt de reeks met de oude basis boven de nieuwe reeks. De belangrijkste verklaring van het verschil is het geactualiseerde materiaalpakket. Enkele materiaalsoorten zijn uit het nieuwe wegingschema verdwenen, terwijl een aantal nieuwe soorten is toegevoegd. Nadere analyse wijst uit dat de groep materiaalsoorten die is verdwenen in totaal een iets grotere stijging laat zien in het verloop vanaf het eerste kwartaal van 2003 dan de nieuw toegevoegde materiaalsoorten. Voor wat betreft de materiaalsoorten die zowel in het wegingschema van 1995 als in 2000 voorkomen, geldt dat juist de soorten waarvan het wegingaandeel is toegenomen een dalend prijsverloop hebben in de periode na het eerste kwartaal van 2003. Door de stijging van het aandeel telt deze daling in de nieuwe reeks zwaarder mee dan in de oude reeks.

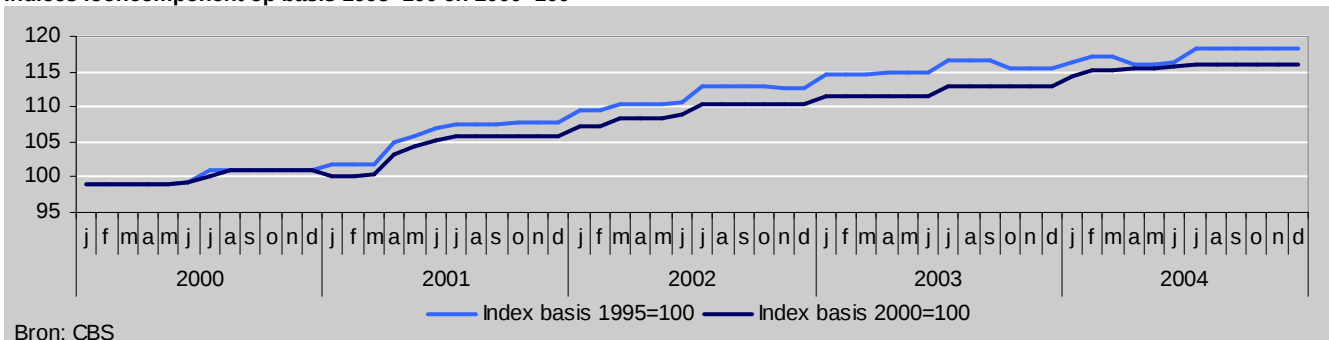
Looncomponent

In grafiek 2 worden de prijsindexcijfers getoond van de looncomponent in de oude reeks 1995=100 en in de nieuwe reeks 2000=100.

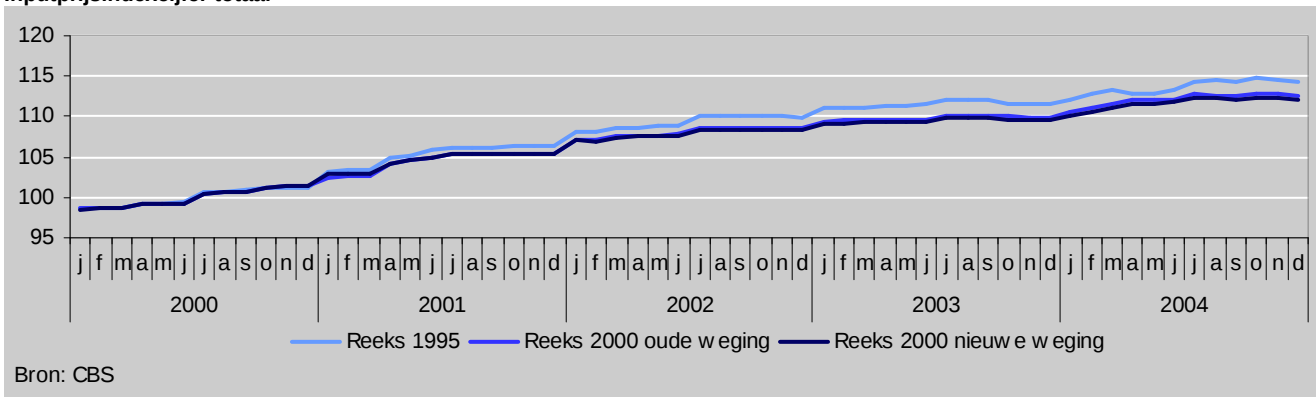
Grafiek 1
Indices materiaalcomponent op basis 1995=100 en 2000=100



Grafiek 2
Indices looncomponent op basis 1995=100 en 2000=100



Grafiek 3
Inputprijsindexcijfer totaal



De nieuwe reeks van de looncomponent laat vrijwel de gehele periode een gematigder verloop zien dan de oude reeks. Het verloop van de oude reeks is ook grilliger. Omdat de reeks 2000=100 is gebaseerd op een geheel nieuw prijsindexcijfer van loonkosten, wordt het verschil tussen de oude en de nieuwe reeks verklaard door de conceptuele verschillen tussen de GLK en de CLK. Ten eerste is het loonconcept van de GLK breder: er worden naast de lonen plus werkgeverslasten bijvoorbeeld opleidingskosten en werving- en selectiekosten meegenomen. De CLK heeft alleen betrekking op de lonen, werkgeverslasten, en incidentele toeslagen, volgens CAO-afspraken. Daarnaast houdt de GLK impliciet rekening met wijzigingen in de structuur van het personeelsbestand, terwijl de CLK tien jaar lang vasthoudt aan dezelfde personele opbouw. Deze conceptuele verschillen leiden ertoe dat de CLK beter past bij het inputprijsindexcijfer maar leiden dus ook tot veranderingen in het verloop van het inputprijsindexcijfer zelf.

Totaal

In grafiek 3 worden de oude en nieuwe reeks getoond van het totale inputprijsindexcijfer totaal. Hierbij wordt in de berekening van de nieuwe reeks onderscheid gemaakt tussen de berekening met enerzijds de oude verdeelsleutel loon/materiaal uit 1995 en anderzijds de nieuwe verdeelsleutel. De lijn 'index 2000, oude verdeelsleutel' geeft het verloop weer van het inputprijsindexcijfer totaal, wanneer de nieuwe materiaal- en looncomponent worden samengewogen met de weging uit 1995. De lijn 'index 2000, nieuwe weging' geeft het nieuwe Inputprijsindexcijfer zoals deze vanaf de basisverlegging 2000 zal worden gepubliceerd. Hierbij worden de nieuwe indexreeksen van de materiaal- en de looncomponent dus gewogen met de nieuwe verdeelsleutel.

Het Inputprijsindexcijfer totaal op de oude basis ligt vrijwel continu boven de nieuwe reeks. Het verloop van de reeksen met de oude en de nieuwe weging wijkt slechts minimaal van elkaar af. Het gematigder verloop van de nieuwe reeks wordt voornamelijk

veroorzaakt door het gematigder verloop van de looncomponent. Het prijsindexcijfer van deze component steeg in de oude reeks veel sneller. In beide jaren tempert de indexreeks van de materiaalcomponent de stijging van het totaalcijfer, omdat het verloop van de materiaalcomponent veel lager ligt dan van de looncomponent.

Verder blijkt uit de grafiek dat het aanpassen van de verdeelsleutel loon/materiaal nauwelijks invloed heeft op het verloop van het totale cijfer.

Overgang van referentiejaar 1995=100 naar 2000=100

Tegelijkertijd met de publicatie van het cijfer van januari 2005 voor de nieuwe reeks worden de voorlopige cijfers van de reeks 1995=100 nog éénmaal herzien op basis van de meest recente producentenprijsindices en loonkostenindices. Daarna wordt de oude reeks definitief verklaard en wordt u voor actuele cijfers verwezen naar de reeks 2000=100.

Wanneer u de uitkomsten van het Inputprijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen wilt gebruiken voor indexatie, heeft u een aantal keuzemogelijkheden. Het CBS adviseert het volgende:

- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 1995 en die duurt tot uiterlijk december 2004 wordt gebaseerd op de reeks 1995=100;
- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 2000 en die duurt tot een tijdstip vanaf januari 2005 wordt gebaseerd op de reeks 2000=100.

Het CBS gaat daarbij uit van de volgende uitgangspunten: de prijsontwikkelingen worden zoveel mogelijk berekend binnen één gepubliceerde reeks, en aanpassingen en correcties met terugwerkende kracht worden zoveel mogelijk vermeden.

Wanneer u hierbij vragen of problemen heeft, kunt u terecht bij de infoservice van het CBS.

De nieuwe prijsindices op basis 2000=100 kunt u vinden in de tabel [Nieuwbouwwoningen; inputindex](#).

Bijlage 1. Wegingsschema 2000

Prodcom Omschrijving	Weging 2000	Prodcom Omschrijving	Weging 2000
	‰		‰
26611200 Prefab beton	131	25231450 Kunststof deuren, kozijnen, drempels	9
20301110 Vensters en kozijnen van hout	108	28121050 Aluminium deuren, kozijnen, drempels	7
20301300 Ander schrijn- en timmerwerk	97	28731400 Draadnagels, spijkers, krammen	7
28112360 Staal- of ijzerconstructies	48	25214100 Ov. kunststof platen	6
26401110 Baksteen	46	25242000 Ov. kunststof	6
28221200 CV-ketel	43	28752700 Producten van metaal	6
26631000 Betonmortel	35	27442000 Producten van koper	7
26611160 Kalkzandsteen	32	27422000 Producten van aluminium	5
26221030 Sanitair	28	31202500 Schakelaars: spanning ≤ 1000 V	5
26641000 Mortel	27	28111030 Prefab ijzer en staal	5
36131000 Keuken	26	28112370 Aluminium constructies	4
28221150 Radiatoren	27	26701200 Producten van natuursteen	4
20301150 Deuren van hout	24	20302000 Prefab van hout	3
26121330 Isolatieglas	18	28731300 Producten van ijzerdraad, staal draad of koperdraad	3
26141000 Glasvezels	17	26531000 Gips	3
28630000 Hang- en sluitwerk	17	20100000 Geschaafd hout	2
26821000 Niet-metaalhoudende minerale producten	16	14211000 Grint en zand	2
24621000 Lijm	15	20511450 Ov. hout	1
26621090 Producten van gips	15	25213000 Kunststof platen	1
27106010 Betonstaal	14	26121270 Veiligheidsglas	1
26301000 Keramische tegels	12	31203170 Borden voor elektr. bediening	1
25212000 Kunststof buizen	13	31301370 Geleiders van elektriciteit	1
20101030 Geschaafd naaldhout	12	27432000 Producten van lood, zink en tin	1
28121030 Stalen deuren, kozijnen, drempels	12	29721400 Geisers	1
29221600 Liften	12		
26611100 Betonproducten	12		
29230000 Apparaten voor de koeltechniek en klimaatregeling	11		
31202750 Contactdozen en -stoppen	11		
24301000 Verf obv polymeren	11		
24302200 Ov. verf	10		
20201000 Platen en panelen	9		