

**Basisverlegging input
prijsindexcijfer bouwkosten
nieuwe woningen, 2005=100**

09

Publicatiedatum CBS-website: 17 april 2009



Verklaring van tekens

.	= gegevens ontbreken
*	= voorlopig cijfer
x	= geheim
–	= nihil
–	= (indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	= het getal is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
niets (blank)	= een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2007–2008	= 2007 tot en met 2008
2007/2008	= het gemiddelde over de jaren 2007 tot en met 2008
2007/'08	= oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2007 en eindigend in 2008
2005/'06–2007/'08	= oogstjaar, boekjaar enz., 2005/'06 tot en met 2007/'08

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag

Prepress

Centraal Bureau voor de Statistiek - Grafimedia

Omslag

TelDesign, Rotterdam

Inlichtingen

Tel. (088) 570 70 70
Fax (070) 337 59 94
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

Bestellingen

E-mail: verkoop@cbs.nl
Fax (045) 570 62 68

Internet

www.cbs.nl

1. Inleiding

Maandelijks berekent het CBS de reeks Inputindexcijfer Bouwkosten nieuwe woningen. Hiermee wordt de ontwikkeling weergegeven van de kosten (loon en materiaal) die gemoeid zijn met de bouw van nieuwe woningen in Nederland. Met ingang van de cijfers over januari 2009 wordt deze reeks gepubliceerd op basis van 2005=100. De reeks wordt berekend en gepubliceerd vanaf januari 2005. Door wijzigingen in het wegingschema als gevolg van prijsontwikkelingen en aangescherpte regelgeving zullen verschillen ontstaan in de ontwikkeling van de oude (2000=100) en de nieuwe (2005=100) reeksen. Ook de invoering van een nieuwe productindeling zorgt ervoor dat verschillen met de oude reeksen kunnen ontstaan. In dit artikel zal ingegaan worden op al deze wijzigingen en op het verschil tussen de indexreeksen op basis 2000=100 en de indexreeksen op basis van 2005=100.

Hoofdstuk 2 bevat een korte beschrijving van de wijze waarop de Inputindex werd berekend op basis 2000= 100. Vervolgens worden de wijzigingen besproken die zijn doorgevoerd bij de basisverlegging naar 2005=100, met het effect hiervan op de inputindices. Tot slot worden de resultaten beschreven en een advies gegeven hoe in het gebruik kan worden overgestapt van de oude op de nieuwe reeks.

2. 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 loon- en een materiaalcomponent. In de oude opzet werden deze componenten als volgt berekend.

2.1 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. 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.

2.2 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. Deze gegevens komen uit een analyse van representatieve referentie (woning)bouwprojecten. Dit leidt tot een wegingschema met een weging per productgroep (prodcom) per project. Met behulp van deze schema's en de producentenprijsindices (PPI) behorende bij de productgroepen wordt een gewogen materiaalindex berekend per referentieproject. Vervolgens worden deze projectindexcijfers van het materiaal samengewogen opgeteld tot een cijfer voor totaal Nederland. De gewichten die hiervoor worden gebruikt zijn ontleend aan de statistiek Gereedgekomen woningen.

2.3 Totaal

Bovengenoemde materiaal- en looncomponent worden samengewogen tot één totaalprijsindexcijfer. De verhouding tussen de beide componenten is afgeleid uit gegevens van de Productiestatistiek 1999 met een price-update naar 2000.

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

3. Overzicht van de wijzigingen in het Inputindexcijfer

Drie veranderingen zijn doorgevoerd bij de basisverlegging van het Inputindexcijfer. Deze worden hieronder puntsgewijs besproken.

3.1 Nieuwe productindeling

De prijsinformatie van de onderdelen in de kostencomponent materiaal wordt ontleend aan de gegevens van de statistiek Producentenprijzen Industrie (PPI). Deze statistiek is met ingang van het jaar 2009 overgegaan op de nieuwe basis 2005=100 en tegelijkertijd overgestapt op de nieuwe productindeling Prodcum 2008 en een nieuw rekenschema. Als gevolg van de nieuwe prodcomindeling kan het voorkomen dat materialen met andere materialen in een prodcom samengevoegd zijn. Hierdoor kan voor die prodcom een ander prijsverloop ontstaan dan in de oude reeks het geval was. Ook worden de berekeningen van de PPI op een hoger aggregatieniveau uitgevoerd. Dat heeft tot gevolg dat mogelijk de prijsontwikkeling wordt berekend voor een minder homogene productgroep.

3.2 Nieuwe statistiekcode

Bij de berekening van de oude reeks werd gebruik gemaakt van de prijsontwikkeling van binnenlandse productie óf de invoer. De keuze voor een van beide werd bepaald aan de hand van het zwaartepunt van de waarde van de geproduceerde/ingevoerde producten. Met ingang van de nieuwe reeks worden de materiaalprijzen gebruikt van de materialen die in Nederland worden verbruikt. Deze zijn samengesteld uit prijzen van de binnenlandse productie én de ingevoerde producten.

3.3 Nieuwe wegingen

Voor het Inputindexcijfer geldt dat er op drie terreinen wegingen 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. Tot slot zijn de gewichten van de verschillende woningtypen aangepast.

Het wegingschema van de materiaalcomponent was voor het basisjaar 2000 opgesteld op basis van kostenoverzichten van in totaal acht nieuwbouwprojecten, die in het jaar 2000 zijn uitgevoerd. 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). Hierbij is voor de regio Midden-Zuid alleen nieuwbouw in het koopsegment waargenomen en voor de regio Noord-Oost alleen in het huursegment. Dit vanuit de veronderstelling dat de huurwoningen in Noord-Oost ook representatief zijn voor de huurwoningen in Midden-Zuid en zo ook voor de koopwoningen van Midden-Zuid en Noord-Oost. Bij navraag in de bouwwereld blijken deze projecten nog steeds representatief voor de in 2008 gebouwde woningen met dien verstande dat zij wel aangepast dienden te worden aan de huidige wet- en regelgeving. Gevolg is dat de projecten aangepast zijn aan de eisen van het huidige bouwbesluit en aan het huidige materiaalgebruik. Ook zijn alle prijzen aangepast aan het prijsniveau van 2008. Door al deze wijzigingen zijn de onderlinge verhoudingen van de materialen gewijzigd ten opzichte van het jaar 2000 en heeft dit uiteindelijk geleid tot een nieuw actueel wegingschema per productgroep. Het nieuwe wegingschema vindt u in de bijlage. 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 per project vastgesteld op basis een complete begroting van het project. In deze detailbegrotingen zijn de kosten van de arbeid apart weergegeven zodat het aandeel van de factor arbeid apart berekend kon worden (zie tabel 1).

Tabel 1
Verhoudingen loon- en materiaalcomponent per regio en woningtype

	Loon	Materiaal
	%	
Regio Noord-Oost ¹⁾ en Midden-Zuid ²⁾		
eengezinswoningen		
huur	36,7	63,3
koop	36,4	63,6
meergezinswoningen		
huur	34,9	65,1
koop	38,2	61,8
Regio West ³⁾		
eengezinswoningen		
huur	38,9	61,1
koop	38,7	61,3
meergezinswoningen		
huur	35,8	64,2
koop	35,3	64,7

¹⁾ Regio Noord-Oost: Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Flevoland

²⁾ Regio Midden-Zuid: Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg

³⁾ Regio West: Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland

Als laatste is de onderlinge verhouding van de 8 referentieprojecten aangepast. Deze aanpassing in de weging is gedaan op basis van aan het CBS gemelde gereedgekomen woningen in 2008 uit de statistiek Gereedgekomen woningen. Per regio, woningtype en eigendomsvorm waarvoor een representatief project is gekozen wordt het aandeel van dat project berekend uit het aantal aan het CBS gereedgegemelde woningen. Deze aandelen zijn in onderstaande tabel 2 opgenomen.

Tabel 2
Aandeel woningtype per regio

	Huurwoningen		Koopwoningen		Totaal
	eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	
	%				
Nederland	10,2	19,9	50,8	19,1	100,0
w.v.					
Noord-Oost	2,7	3,8	11,8	2,7	21,0
Midden-Zuid	4,1	7,4	20,8	7,2	39,5
West	3,4	8,8	18,1	9,3	39,5

NB. Door afronding tellen de onderdelen niet altijd op tot het totaal

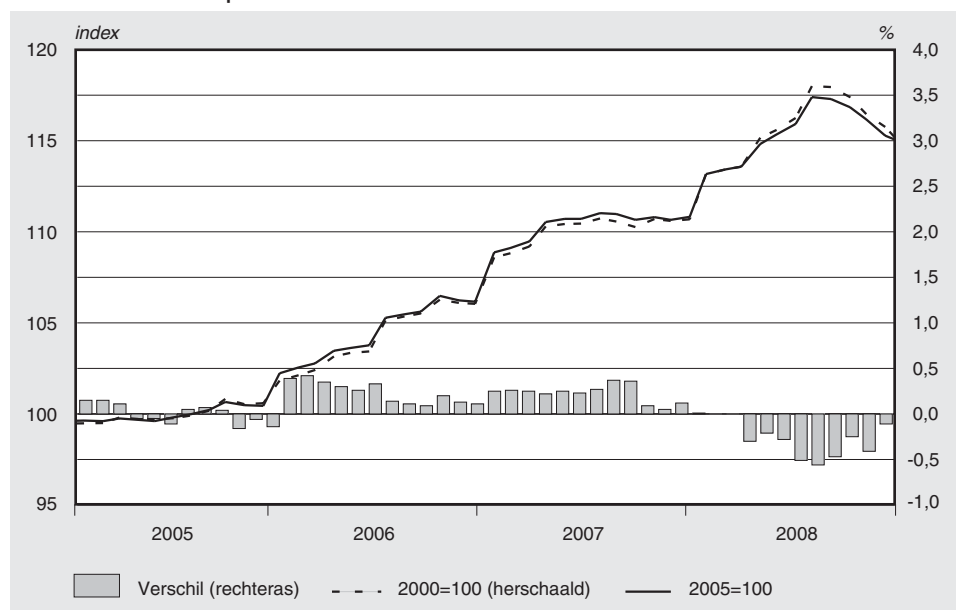
4. Resultaten

De bovenstaande wijzigingen leiden tot verschillen tussen het Inputprijsindexcijfer op basis van 2005=100 en het oude basisjaar 2000. In dit hoofdstuk worden de verschillen nader toegelicht. Eerst worden de resultaten besproken voor de materiaalcomponent. Vervolgens wordt gekeken naar het totale Inputindexcijfer. De oude reeksen op basis 2000=100 zijn in alle gevallen herschaald, zodanig dat geldt 2005=100.

4.1 Materiaalcomponent

Onderstaande grafiek 1 toont het prijsindexcijfer van de materiaalcomponent op zowel de oude als de nieuwe basis. Tevens zijn daarin de procentuele verschillen tussen de oude en de nieuwe reeks zichtbaar.

1. Indices materiaalcomponent



Het prijsindexcijfer van de materiaalcomponent op de oude basis loopt in het begin vrijwel gelijk op met het indexcijfer op basis 2000=100. Omdat beide reeksen geschaald zijn op gemiddeld 2005=100 was dat te verwachten. Vanaf 2006 gaan de beide reeksen iets uit elkaar lopen en ligt de nieuwe reeks tot begin 2008 boven de oude reeks om er vervolgens iets onder te duiken. Het verschil tussen beide reeksen wordt echter nooit meer dan 0,6 procent. Dit verschil wordt veroorzaakt door het geactualiseerde materiaalpakket in combinatie met de nieuwe prodcomindeling en statistiecode. Door de samenvoeging van materialen in een nieuwe prodcom ontstaat een nieuw prijsverloop dat zich vertaalt in een iets andere ontwikkeling van de materiaalcomponent. Het verschil tussen beide reeksen is over de periode 2005-2008 gemiddeld 0,1 procent.

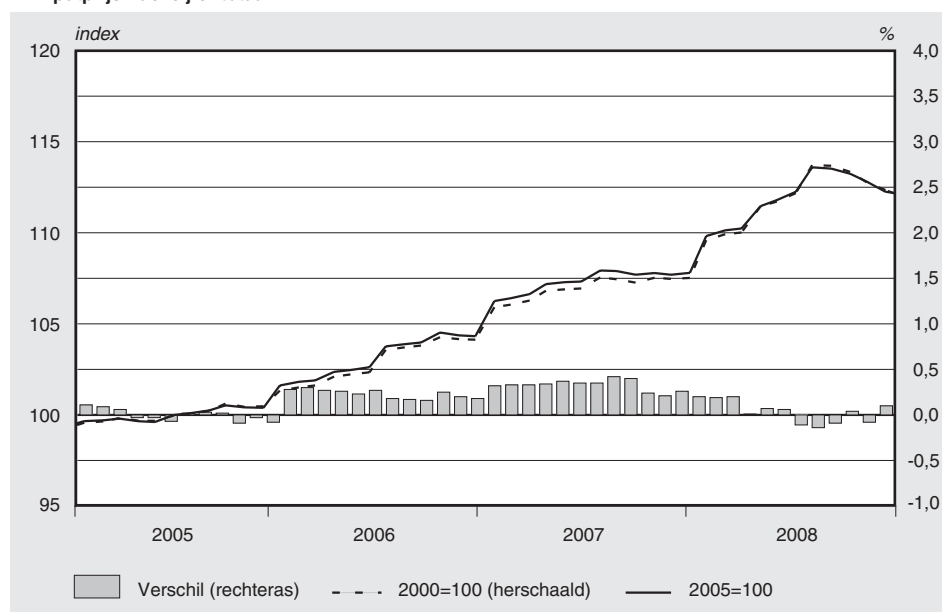
4.2 Looncomponent.

In de nieuwe reeks 2005=100 wordt evenals in de oude reeks 2000=100 voor de looncomponent gebruik gemaakt van de indexcijfers van de contractuele loonkosten (clk). Om die reden is er in het verloop van deze component geen wijziging opgetreden en wordt deze in de nieuwe reeks alleen herschaald naar 2005=100.

4.3 Totaal

In grafiek 2 worden de oude en nieuwe reeks getoond van het totale inputprijsindexcijfer. Ook hier beweegt de nieuwe reeks het 1e jaar (2005) rond de oude index. Na 2005, met uitzondering van de 2e helft van 2008, ligt de nieuwe reeks echter steeds boven de oude reeks. Omdat de looncomponent ongewijzigd is, is dit het gevolg van de aangepaste wegingen van de verhoudingen loon en materiaal in de referentieprojecten én de nieuwe gewichten van de projecten onderling. Ook hier is het maximale verschil tussen beide reeksen 0,4 procent met een gemiddelde van 0,1 procent

2. Inputprijsindexcijfer totaal



4.4 Overgang van referentiejaar 2000=100 naar 2005=100

Bij de publicatie van het cijfer van december 2008 zijn de prijsindexcijfers van de oude reeks 2000=100 direct als definitief gepubliceerd. Deze reeks wordt ook niet verder aangevuld. Voor cijfers van latere perioden dient u gebruik te maken van de nieuwe reeks. Wanneer u de uitkomsten van het Inputprijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen wilt gebruiken voor indexatie, heeft u een aantal keuzemogelijkheden.

Het CBS komt tot het volgende advies :

- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 2000 en die duurt tot uiterlijk december 2008 wordt gebaseerd op de reeks 2000=100.
- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt in of na januari 2005 en die duurt tot een tijdstip vanaf januari 2009 wordt gebaseerd op de reeks 2005=100.
- De berekening van een prijsontwikkeling over een periode die aanvangt tussen januari 2000 en januari 2005 en die duurt tot na december 2008 wordt gebaseerd op de reeks 2000=100 en gekoppeld aan de reeks 2005=100. De koppeling dient te geschieden in de laatste definitieve maand van de reeks 2000=100 (december 2008).

Hierbij is uitgegaan van twee 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 2005 = 100 kunt u vinden in de statistische database van het CBS StatLine of op de themapagina Prijzen (CBS-site: home > thema's > prijzen > cijfers).

Bijlage

Wegingschema van de materialen t.b.v. de Inputindex nieuwbouwwoningen, 2005=100

Prodcom	Omschrijving	Weging
16231110	Ramen en kozijnen van hout	12,9
23611200	Prefab beton	12,7
16231900	Schrijn- en timmerwerk	8,9
25110000	Staalconstructies	6,0
23320000	Bakstenen en dakpannen	5,6
25210000	CV, ketels en radiatoren	4,4
2361X000	Kalkzandsteen	3,7
23630000	Betonmortel	3,7
23420000	Sanitair	2,8
23120000	Glas	2,5
16231150	Deuren van hout	2,5
25120000	Ramen en deuren van metaal	2,4
31020000	Keukenmeubelen	2,3
23640000	Droge mortel	2,1
24106210	Wapeningstaal	2,1
23140000	Glasvezel	1,7
16100000	Hout, geschaafd	1,6
28220000	Liften	1,6
25720000	Hang- en sluitwerk	1,6
20301000	Verf	1,5
22212157	Buizen van kunststof	1,4
23310000	Keramische tegels	1,4
27330000	Stopcontacten en schakelaars	1,4
2399X000	Niet-metaalhoudende minerale producten	1,3
23620000	Producten van gips	1,2
16210000	Platen en panelen van hout	1,0
2825X000	Ventilatoren en warmtewisselaars	1,0
24442000	Producten van koper(legering)	0,8
20520000	Lijm	0,8
22214000	Overige kunststof platen	0,8
25930000	Producten van ijzer- staal- of koperdraad	0,8
25940000	Bevestigingsmiddelen	0,7
23700000	Producten van natuursteen	0,7
24422000	Producten van aluminium	0,6
8121190	Bouwzand	0,3
27120000	Stroomverdeelinrichtingen	0,3
23611150	Betonproducten	0,3
20302X00	Overige verf	0,3
22290000	Overige kunststoffen	0,2
31010000	Postkasten	0,2
23520000	Gips	0,2
2223X000	Kunststof ramen en kozijnen	0,2
22210000	Kunststof profielen	0,2
22213000	Kunststof platen	0,1
24430000	Producten van lood, zink en tin	0,1
1623X000	Prefab producten van hout	0,1
25992000	Producten van onedel metaal	0,1
2611X000	Zonnecollectoren	0,1
22190000	Producten van rubber	0,1
27521000	Geisers	0,1
13990000	Bouwwilt	0,1
23650000	Vezelcementplaten	0,1
24340000	Koudgetrokken metaaldraad	0,1