

1. Verloop CBS-outputindex 1945-2001 (1990 = 100)

## De CBS-bouwkostenindex

Rob de Wildt

**De CBS-bouwkostenindex, om precies te zijn het 'prijs-indexcijfer van de bouwkosten van nieuwe woningen', vertoont de laatste jaren een opvallende stijging. Bouwkostenstijgingen van 5 tot 10% in de afgelopen 3 jaar. Hoe wordt deze outputindex samengesteld? Een korte beschouwing over een lange periode.**

### Twee soorten indexen

De bouwkostenindex was in de periode 1945-1992 sterk gekoppeld aan de bemoeienis van het Rijk bij de financiering en subsidiëring van de woningbouw. Het ministerie van VROM beoordeelde tot begin jaren tachtig ieder te subsidiëren plan op de verhouding tussen aanneemsom en geboden kwaliteit. Dit werd uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen aanneemsom en toetsingsprijs van het ministerie: het overschrijdingspercentage, op basis van de 'Berekeningswijze Bouwkosten van Woningen' (BBW). Daarbij werd gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen en kwaliteitsontwikkeling. De gemiddelde ontwikkeling van het overschrijdingspercentage in Nederland vormde de basis voor de CBS-outputindex. De data beperkten zich tot de sociale huurwoningen (toen nog woningwetwoningen geheten), die echter een aanzienlijk deel van de woningbouwproductie vormden.

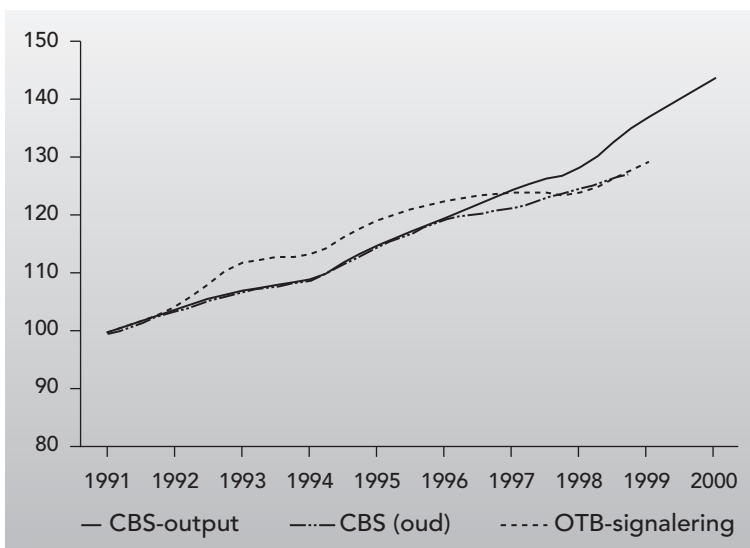
In de jaren tachtig verminderde de directe bemoeienis van het rijk met woningbouwplannen. Er kwamen subsidiebudgetten per woning per gemeente. Om te volgen wat het effect zou zijn op de prijs/kwaliteitverhouding van woningen bleef het ministerie nog geruime tijd volgen wat het overschrijdingspercentage was, zodat nog steeds voorzien kon worden in de outputindex. In de jaren negentig kwam echter een tweede omslag: het accent in de woningproductie verschoof sterk naar de koopsector en naar ongesubsidieerd

bouwen. Bovendien verzwakte de behoefte om de prijs/kwaliteitsverhouding van sociale huurwoningen te blijven volgen na de verzelfstandiging van de woningcorporaties. Medio jaren negentig kwam de toetsingsberekening van het rijk als grondslag voor de bouwkostenindex geheel te vervallen.

### Fasen in de ontwikkeling van de CBS-bouwkostenindex

- 1955-1988 ministerie VROM (BBW, steekproef 100%)
- 1988-1992 plananalyse NKS (BBW, steekproef 50%)
- 1992-1995 plananalyse RIGO (BBW, steekproef 30%)
- 1995-1998 enquête CBS (onder corporaties, steekproef 100%)
- 1999-heden gegevens bouwaanvraag, steekproef 100%

Werd tot 1995 het basismateriaal voor de outputindex geleverd door het ministerie van VROM, in de jaren erna ontviel deze bron het CBS. Het CBS is toen overgestapt op een enquête onder woningcorporaties, waarbij van ieder woningbouwplan een beperkte set aan gegevens werd gevraagd. Met behulp van statistische analyse werd hieruit een hedonische prijsindex afgeleid. In de jaren 1999-2000 bleek de omvang van (ingezonden enquêtes van) de woningbouw door woningcorporaties zodanig teruggelopen te zijn dat deze methodiek onvoldoende basis bood voor een representatieve prijsindex. Om die reden is het CBS overgegaan op een index die de bouwkostenopgave



2. vergelijking index CBS en OTB:  
CBS gaat vanaf 1995 sneller, OTB daarvoor (1991 = 100)

bij de aanvraag bouwvergunning als grondslag neemt. De kwaliteitscorrectie blijft sindsdien beperkt tot in hoofdzaak de verschillen in woninggrootte en funderingsgrondslag. Voor 1999 en 2000 blijkt deze nieuwe index een duidelijk hogere stijging op te leveren, van ruim 6%. Het is niet na te gaan of dit samenhangt met een beperktere kwaliteitscorrectie of het gevolg is van een versnelling de stijging van bouwkosten.

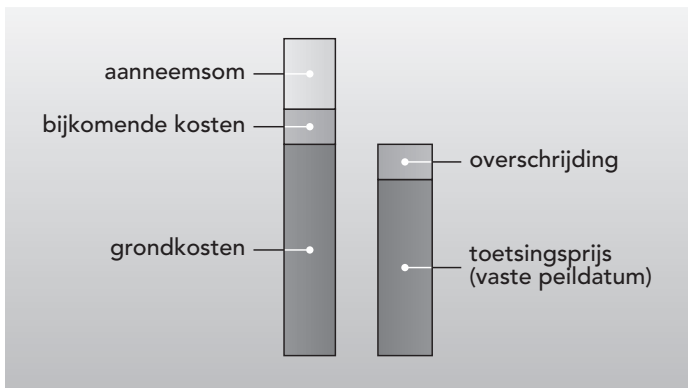
Een vergelijking kan worden gemaakt met de bouwkos-

tenontwikkeling die OTB in de jaren '90 in het signaleringssysteem van nieuwbouw koopwoningen heeft geregistreerd. Deze is gebaseerd op een enquête onder verkopers van nieuwe koopwoningen. De kwaliteitscorrectie die op de opgegeven bouwkosten wordt toegepast is ruimer dan die het CBS in de nieuwe versie van de index gebruikt (naast inhoud het aantal kamers, de kavelgrootte, woningtype, projectgrootte, regionale kenmerken en type opdrachtgever).

Het snellere verloop van de OTB-index in het begin van de jaren negentig kan te maken hebben met een grotere prijsdruk op de sociale huurwoningen, toen de bron van de CBS-index. Het snellere verloop van de CBS-index na 1995 zou vervolgens te maken kunnen hebben met een beperktere kwaliteitscorrectie. De oude CBS index liep duidelijk trager in de jaren 1997-1999. Dit zijn echter slechts veronderstellingen die moeilijk te staven zijn.

### Wat geeft de index weer

De CBS-outputindex trachtte totnogtoe weer te geven hoe aanneemsommen van woningen zich ontwikkelen. De basis is een aanneemsom op peildatum (de datum van aanbieding/inschrijving door de aannemer). Deze aanneemsom of bouwkosten vormen een deel van de totale prijs van de woning. Naast de aanneemsom zijn er de grondkosten en de bijkomende kosten voor ontwerp, voorbereiding, bouwbegeleiding, ontwikkelkosten en ontwikkelingsmarge, financiering. Voor sociale huurwoningen is de verdeling tussen bouwkosten, grondkosten en bijkomende kosten ruwweg te bepalen op 75:15:10. Bij dure koopwoningen in de marktsector verschuift die verhouding in de richting van 55:30:15, de bouwkosten vormen dan dus een aanmerkelijk kleiner deel van de totale woningprijs en in de bijkomende kosten is een groter deel nodig voor de ontwikkelingsmarge (winst en risico ontwikkelaar).



3. Bestanddelen van de bouwprijs en de prijsanalyse voor de outputindex (BBW)

De ontwikkeling van deze onderdelen blijft in de CBS-outputindex buiten beeld: die gaat over de aanneemsom.

De kennis over de aanneemsom ligt besloten in de contractverhouding tussen opdrachtgever en aannemer. Toen het rijk de corporaties per woningproject financierde was het geen probleem daar inzage in te krijgen: de corporatie moest het inschrijvingsbiljet van de aannemer overleggen bij de aanvraag voor subsidiëring en financiering. Uit bestek en voorwaarden konden specifieke kostenbestanddelen worden gelicht en buiten de toetsing gelaten. De berekening voor de index vereiste screening van deze aanneemsom: soms zijn er onderdelen in

de prijs opgenomen die tot de grondkosten of de bijkomende kosten moeten worden gerekend. Voorts maakt het verschil of het om een vaste aanneemsom gaat of dat nog komende prijsstijgingen kunnen worden verrekend (risicoverrekening).

### Kwaliteitscorrectie

Voor grote en dure huizen zal een hogere aanneemsom worden gevraagd dan voor eenvoudige kleine woningen. Ook is het meestal duurder om een klein plan in de binnenstad te maken dan een groot uitbreidingsplan. Correctie hiervoor moet voorkomen dat de index geen zuivere prijsontwikkeling weergeeft maar vertroebeld wordt door veranderingen in het product woning. Deze correcties werden in de periode tot 1995 toegepast door een toetsingsprijs te bepalen die rekening hield met deze kwaliteitsverschillen. Omdat het ministerie op planniveau de aanneemsom moest goedkeuren was het ook van belang deze correctie op planniveau te bepalen. In de loop der tijd werd het aantal plannen waarop de index werd gebaseerd gereduceerd van 800 à 1000 naar ongeveer 250. Dit laatste leek nog voldoende representatief, mede omdat een gestratificeerde steekproef werd toegepast, waarbij spreiding over het land en voldoende representatie van grote bouwende gemeenten en grote bouwplannen was verzekerd. De berekening van de toetsingsprijs omvatte een gedetailleerde lijst van onderdelen die een kostenverhogend effect hebben op de aanneemsom: allereerst natuurlijk de hoeveelheid wand, dak en vloer in en om de woning, de aantallen trappenhuizen, eindgevels, de uitrusting van de woning (keuken, sanitair, tegelwerk, dikte binnenwanden, kwaliteit isolatie, etc.), geluidwerende voorzieningen, type CV-installatie, kenmerken bouwlocatie en funderingsconstructie. Voor de berekening van de toetsingsprijs was een gestandaardiseerde methode uitgewerkt, de Berekeningswijze Bouwkosten Woningen (BBW). Deze methode voorzag ook in een geregelde ijking van de basiskenmerken van de woning, om de 5 tot 10 jaar, waarbij het kwaliteitsniveau werd opgehoogd naar het dan gebruikelijke niveau.

### Statistiek vervangt de bouwplananalyse

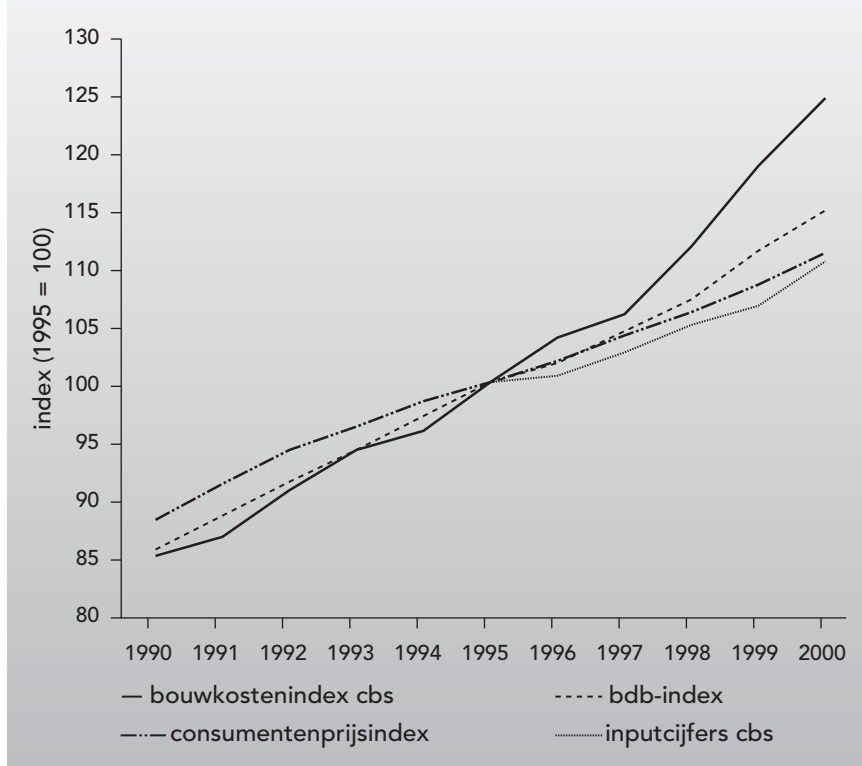
Voor de bouwkostenindex van het CBS was het echter mogelijk te volstaan met een globaler inzicht in de kwaliteitsontwikkeling, zolang maar voor de gemiddelde kwaliteitsverschuiving van jaar tot jaar wordt gecorrigeerd. Om die reden kon de methodiek om de index te bepalen in 1995 worden vereenvoudigd tot een meervoudige regressieanalyse, waarbij de meest bepalende kwaliteitskenmerken werden vastgelegd. Door deze methode verdwijnt wel sindsdien de structurele verandering in bouwkwiteit uit beeld. Zo wordt niet gecorrigeerd voor de extra zorgvoorzieningen, voor de aanpasbaarheid van woningen en de investeringen in duurzaam bouwen die sindsdien in de nieuwbouw sociale huur een flinke vlucht hebben genomen. Bij deze vereenvoudigingslag sneuvelde ook de screening van de aanneemsom: deze werd simpelweg als een enquêtevraag richting opdrachtgever gesteld. In plaats van uitgebreide toetsingsberekeningen per bouwplan werd een beknopt enquêteformulier de basis van de CBS-outputindex.

Met ingang van 1999 bleek de enquête onder woningcorporaties onvoldoende draagvlak te hebben. De daling van het aantal sociale huurwoningen van ruim 30.000 in 1995 naar ruim 13.000 in 1999 eiste zijn tol. Het CBS heeft er toen voor gekozen de bouwkostenopgave bij de aanvragen voor bouwvergunning als basis voor de statistiek te nemen. In de statistische ana-

lyse van die ontwikkeling wordt nog gecorrigeerd voor de inhoud, de projectgrootte, huur of koop, type opdrachtgever en grondsoort gemeente. Aan de hand van deze analyse is de index voor de periode 1995-2001 opnieuw bepaald. Voor de jaren 1997-1999 gaf dit een opwaartse correctie (zie figuur 2).

Figuur 4 laat zien dat de bouwkostenindex zich sinds 1995 vrij sterk distantieert van de ontwikkeling van consumentenprijzen. Het is te gemakkelijk om te zeggen dat de sterke bouwkostenstijging een gevolg is van de veranderde index. Er zijn immers ook marktomstandigheden die een voorspoedige ontwikkeling van de bouwkosten in deze periode kunnen verklaren. En het pakket woningbouw is in deze periode vrij sterk verschoven in de richting van duurdere koopwoningen. Het lijkt aannemelijk dat in elk geval deze drie invloeden samenspelen in de geregistreerde kostenstijging: meer kwaliteit, duurdere woningtypen en hogere bouwprizen.

De ontwikkeling van de bouwkosten vertaalt zich pas op lange-



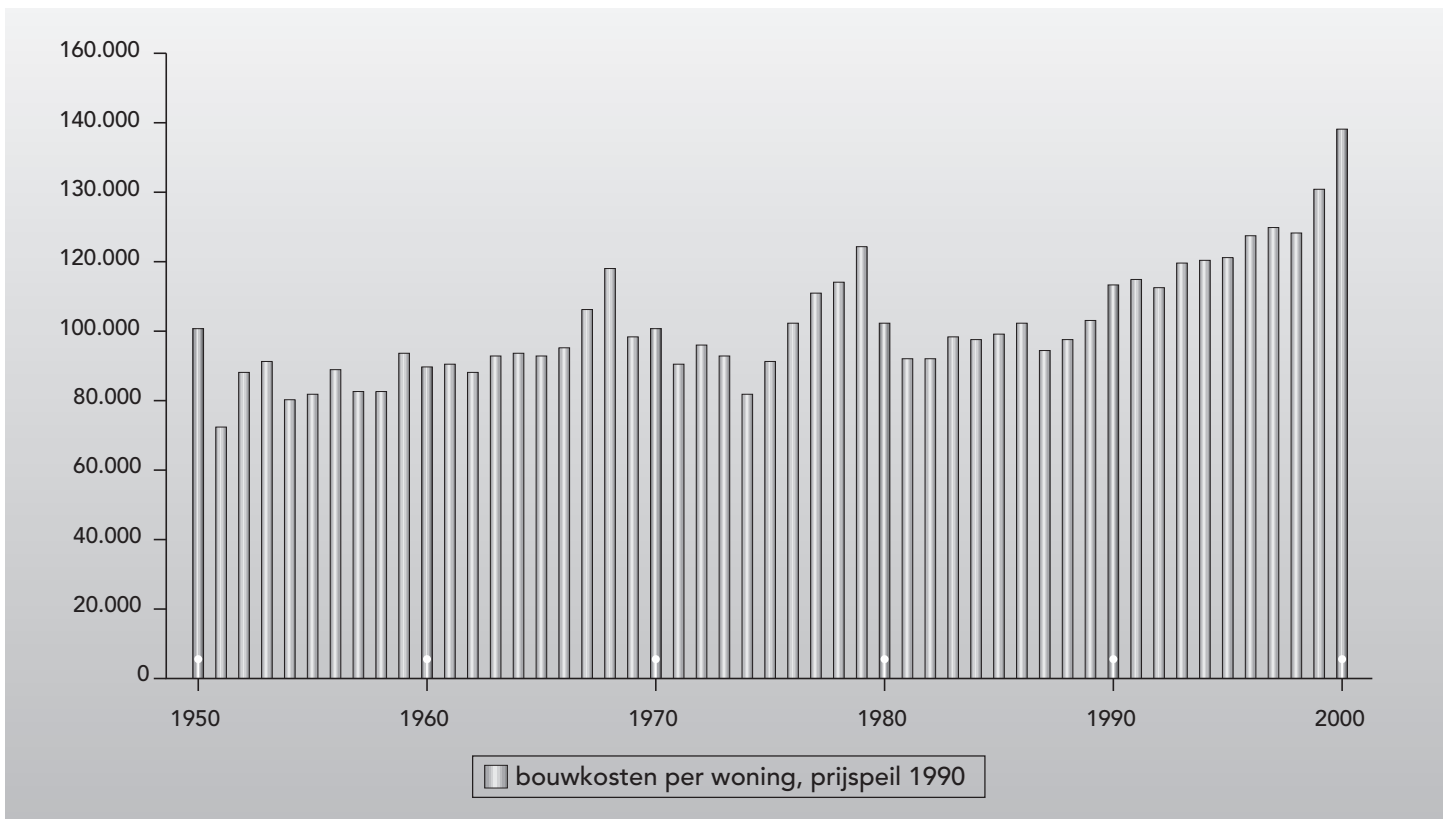
4. Ontwikkeling bouwkostenindex (1990 = 100)

ties met het CBS aan de orde gesteld. Bij meerdere partijen is er zorg over de kwaliteit van de index als een zuivere maatstaf voor de prijsontwikkeling van woningen. Zowel de prijsopgave als de kwaliteitscorrectie zijn kwalitatief minder geworden, vergeleken met de methoden die voordien werden gehanteerd. De bouwkostenopgave bij de bouwvergunning wordt door velen ook niet serieus genomen. De vraag is derhalve of er bronnen en methoden te vinden zijn die een betere index kunnen opleveren. Naast de aanwezigheid van andere bronnen is het ook de vraag of het haalbaar is om er een index uit samen-

re termijn in de consumentenprijzen, via de huurprijsontwikkeling. Deze huurprijs heeft zich in de laatste tien jaar anticyclisch gedragen: de huurprijsstijging was in de jaren negentig beduidend sterker dan de gemiddelde inflatie, en nu de inflatie oploopt blijft de huurprijs wat achter.

### Zoeken naar wat beters

De vernieuwde bouwkostenindex is zowel in een werkgroep van vertegenwoordigers van verschillende ministeries als in een overleg van brancheorganisaties



5. Ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van woningen, gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling.

Van 1990 tot 2000 is een stijging van 40% waarneembaar (bron: maandstatistiek bouwnijverheid, CBS, bewerking RIGO).

te stellen. Het belang van een goede index voor de bouwwereld is groot: zonder een goed zicht op de feitelijke prijsontwikkeling raken vragers en aanbieders op de bouwmarkt op drift: ze weten niet waar ze op moeten rekenen.

Een illustratie daarvoor biedt figuur 5. Daarin is een herkenbaar beeld van de kwaliteitspieken in de bouwproductie te zien: de periode Schut (rond 1968) waarin de kwaliteitsnormen voor woningbouw sterk verruimden, de 'toeters en bellen' aan het einde van de jaren zeventig en de opgaande lijn van de jaren negentig, met een sterke verschuiving van goedkope huur naar dure koop. Indien echter de bouwkostenontwikkeling van 1995-2000 te laag is ingeschat, dan is onderstaand beeld van de kwaliteitsontwikkeling geflatteerd.

*Rob de Wildt is vennoot bij RIGO Research en Advies BV*

---