

Is de bouwkostenindex toe aan herijking?

Rob de Wildt
Jeroen Neele

Is er iets mis met de huidige bouwkostenindices in Nederland? Of is alle twijfel terug te voeren op de veranderde verhouding tussen de vraag en het aanbod op de bouwmarkt? Feit is dat er met toenemende scepsis gekeken wordt naar de nieuwste indexcijfers.

Tijd om in een themanummer de bouwkostenindex onder de loep te nemen. U vindt in dit nummer onder andere het verslag van een rondetafelgesprek over het onderwerp. Uit de twee reacties op het gesprek van Everard ter Haar en André Martens blijkt wel hoezeer het onderwerp leeft. Willum Cornelissen geeft een kijkje in zijn BDB-verleden. Maar eerst een korte inleiding op het onderwerp.

Twee soorten indexen

We kunnen twee soorten bouwkostenindexen onderscheiden: de input- en de outputindex. Een inputindex volgt de ontwikkeling van lonen en materialen in de bouw en een outputindex tracht een beeld te geven van de prijs van bouwwerken. De inputindex doet dus uitspraken over de ontwikkeling van de kostprijs van de aannemer en de outputindex over ontwikkeling van de kostprijs van de opdrachtgever.

Essentieel verschil tussen beide zit daarmee in het feit dat in een outputindex ook veranderingen in marktverhoudingen en ontwikkeling van de efficiency naar voren zullen komen.

Variaties die het gevolg zijn van toegenomen kwaliteit van bouwwerken worden als het goed is niet in een kostenindex meegenomen.

Wat is er nodig voor een index?

Een inputindex is gemakkelijker samen te stellen dan een outputindex. Voor de inputindex kan een reeks van kengetallen worden bijgehouden. Gekoppeld aan een bepaald gewicht is zo een index te bepalen, en in de tijd op consistente wijze te volgen. Een outputindex meet de totaalprijs van bouwwerken en vergt vervolgens een herleiding van de kwaliteit en hoeveelheid van het product. Dat schept wel enkele voorwaarden aan de beschikbare gegevens:

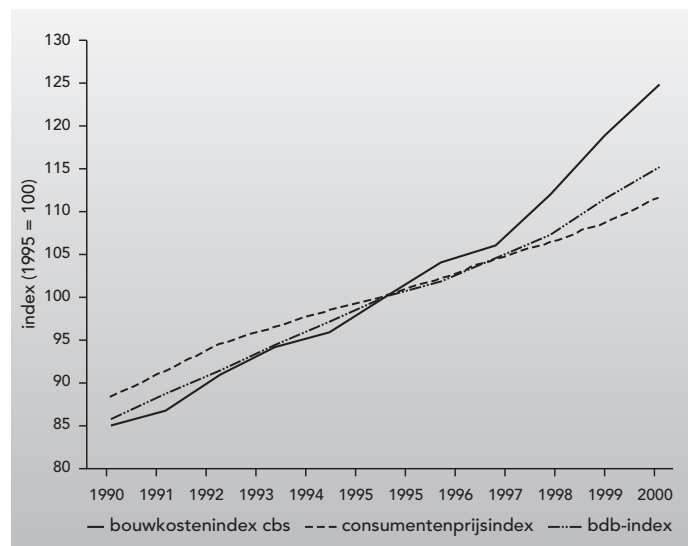
- stabiele en eenduidige prijsgegevens
- representatieve steekproef
- correctie voor kwaliteitsontwikkeling
- tijdige beschikbaarheid
- lange houdbaarheid

Dat inputindexen gemakkelijker te maken zijn is in de praktijk zichtbaar: we hebben momenteel een BDB, CBS en Misset bouwkostenindex, waarbij BDB en Misset nog meerdere deelindexen maken. Daarnaast is er de RWU-index (risicoregeling woning- en utiliteitsbouw). Het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen maakt uit de beschikbare indexen een eigen gewogen gezondheidszorgindex. De outputindexen zijn een schaarser goed: daar is alleen de CBS-bouwkostenindex van nieuwe woningen beschikbaar.

Verschillen tussen input- en outputindex

De laatste jaren is er een opmerkelijk verschil tussen in- en output indexen zichtbaar. De CBS-outputindex laat een sterkere stijging zien dan bijvoorbeeld de BDB-index. Dit kan een

gevolg zijn van het principiële verschil tussen beide soorten, waarbij in de outputindex ook veranderingen in marktverhoudingen naar voren kunnen komen.



1. Ontwikkeling bouwkostenindex 1990-2000 (1995=100)

In figuur 1 zijn twee bouwkostenindexen met elkaar vergeleken: de CBS-index (output) en de BDB-index (input). Ter vergelijking is daar de consumentenprijsindex aan toegevoegd. Opmerkelijk is de relatieve sterke stijging van de outputindex in de laatste drie jaar.

Ook het afgelopen jaar, 2001, is dat verschil opmerkelijk. Het CBS signaleert in 2001 een stijging van de bouwkosten met bijna 10% (gemeten over de periode medio 2000 tot medio 2001). De BDB-index blijft daar met een toename van 6,6% (september 2000 tot september 2001) duidelijk bij achter. Zie afbeelding 2. Beiden liggen al enkele jaren duidelijk boven de inflatie.

	1997	1998	1999	2000	2001
BDB	2,1%	4,6%	4,0%	3,3%	6,6% *
CBS	3,8%	3,7%	6,3%	5,0%	9,8% **

* BDB: juli 2000 t/m juni 2001
** CBS: september 2000 t/m augustus 2001

2. Ontwikkeling bouwkostenindices CBS en BDB 1997-2000

Deze verschillen zijn groot en doen bij menig bouwkostendeskundige de wenkbrouwen fronsen. Is dit alleen maar het effect van 'de markt'? In dit themanummer is een aantal artikelen opgenomen dat naar wij hopen enig licht op de zaak doet schijnen.

Rob de Wildt en Jeroen Neele
zijn beide werkzaam bij RIGO Research en Advies BV