

VAN KWARTAAL NAAR JAAR INDEXCIJFERS

Gedurende de crisisjaren zijn de bouwkosten niet of nauwelijks gestegen. Het economisch herstel heeft er echter voor gezorgd dat daarin snel verandering is gekomen. Loonkosten stijgen snel, aannemers rekenen met hogere winstmarges en de prijzen van de materialen rijzen de pan uit. Dit alles heeft ook grote invloed op de berekening van herbouwwaarden ten behoeve van de verzekering.

Een vaststelling van de herbouwwaarde blijft echter een momentopname. Het is daarom belangrijk dat de herbouwwaarde jaarlijks wordt aangepast op basis van het juiste indexcijfer. Troostwijk houdt bij het bepalen van haar indexcijfers onder meer rekening met de ontwikkeling van lonen, prijzen voor materialen en winstmarges van onderaannemers en leveranciers. De bovengenoemde ontwikkelingen zijn echter niet in de hele bouwsector hetzelfde.

INDEXCIJFERS VOOR 1940

Nader onderzoek heeft ons geleerd dat vóór 1940 anders werd gebouwd. Er was sprake van traditionele, duurdere bouw en er werd gebruik gemaakt van duurdere materialen. Troostwijk heeft daarom besloten naast haar algemene indexcijfers, ook indexcijfers te ontwikkelen voor gebouwen die **vóór 1940** zijn gebouwd.

Een belangrijke component in deze gemiddelde indexcijfers zijn de bouwkosten voor monumenten. Het jaar 2019 wordt gebruikt om de **vóór 1940** indexcijfers te ontwikkelen. Vanaf 1 januari 2020 worden de indexcijfers daadwerkelijk gepubliceerd. De opzet voor het indexcijfer voor bedrijfsinventaris blijft ongewijzigd.

VAN KWARTAAL NAAR JAAR INDEXCIJFERS

Troostwijk heeft ervoor gekozen de indexcijfers niet alleen te baseren op informatie uit het verleden. We voegen daaraan een belangrijke component toe, namelijk een inschatting van de bouwkosten in de toekomst. Hierdoor kunnen we beter anticiperen op actuele ontwikkelingen in de markt en lopen niet meer achter de feiten aan. Troostwijk beschikt over belangrijke informatiebronnen en voldoende professionele kennis en ervaring die het mogelijk maken hiervoor te kiezen.

Taxateurs zijn dagelijks bezig met het vaststellen van herbouwwaarden met behulp van eigen rekenmodellen, contra-experts krijgen ieder dag aannemersbegrotingen onder ogen voor herstelwerkzaamheden en de afdeling Research houdt onder andere de invloed van CAO's, materiaalprijzen en vraag- en aanbod in de gaten.

EEN NIEUW BASISJAAR

Het jaar 2019 geldt als nieuw basisjaar (=100) en wordt gebruikt om iedere gebruiker in de gelegenheid te stellen de overgang van kwartaal- naar jaarcijfer te realiseren.



VAN KWARTAAL NAAR JAAR INDEXCIJFERS

Index exclusief BTW

Index (exclusief BTW)		2018				2019 (=100)			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bedrijfs- en kantoorgebouwen	Kwartaal	123,7	125,0	126,5	129,4	-	-	-	-
	.Jaar					139,1 (=100)			
Woningen	Kwartaal	121,6	122,5	123,9	126,9	-	-	-	-
	.Jaar					136,4 (=100)			
Inventaris	Kwartaal	116,3	116,7	116,9	117,9	-	-	-	-
	.Jaar					121,6 (=100)			

Voorbeeld:

Indexcijfer (woningen) aanpassen:

Q1: **136,4** / 121,6

Q2: **136,4** / 122,5

Q3: **136,4** / 123,9

Q4: **136,4** / 126,9

Index inclusief BTW

Index (inclusief BTW)		2018				2019 (=100)			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bedrijfs- en kantoorgebouwen	Kwartaal	125,8	127,1	128,6	131,5	-	-	-	-
	.Jaar					141,4 (=100)			
Woningen	Kwartaal	123,7	124,6	126,0	129,1	-	-	-	-
	.Jaar					138,7 (=100)			
Inventaris	Kwartaal	118,2	118,7	118,8	119,9	-	-	-	-
	.Jaar					123,6 (=100)			

Voorbeeld:

Indexcijfer (woningen) aanpassen:

Q1: **138,7** / 123,7

Q2: **138,7** / 124,6

Q3: **138,7** / 126,0

Q4: **138,7** / 129,1



VAN KWARTAAL NAAR JAAR INDEXCIJFERS

PUBLICATIE

De indexcijfers worden jaarlijks medio november via de Troostwijk index gepubliceerd en gelden vanaf 1 januari. Bij het bepalen van de indexcijfers wordt rekening gehouden met prijsontwikkelingen die in de toekomst worden verwacht. Dit blijft uiteraard een aanname. Eind van ieder jaar wordt het feitelijke stijgingspercentage van productie- en bouwkosten hiermee vergeleken. Het verschil tussen de twee percentages wordt verwerkt in de aanname voor het volgende jaar.

Disclaimer

De inhoud van de Troostwijk index alsmede de Indexcijfers zijn en worden met uiterste zorgvuldigheid tot stand gebracht. Troostwijk kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de Troostwijk Index alsmede de Indexcijfers. Troostwijk kan in het bijzonder niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade of consequenties ontstaan door direct of indirect gebruik van de inhoud.

