

🔒 Alstublieft, dit artikel krijgt u cadeau van de Cobouw redactie

U kunt iedere maand 1 artikel lezen. Meer lezen? Maak gratis een profiel aan.

[Gratis profiel aanmaken](#)

[Inloggen](#)

Nieuws

14 mei

## Tij gaat keren? Exorbitante bouwkostenstijging vlakt flink af

label: bouwbreed  4456



*Foto: David Rozing*

**Onderaannemers die niet meer te betalen zijn. Prijzen voor materialen die de pan uitrijzen. Er lijkt éindelijk, na een jarenlange stijging, een eind aan te komen. De bouwkosten zullen dit jaar fors minder stijgen dan de afgelopen jaren, zeggen deskundigen tegen Cobouw.**

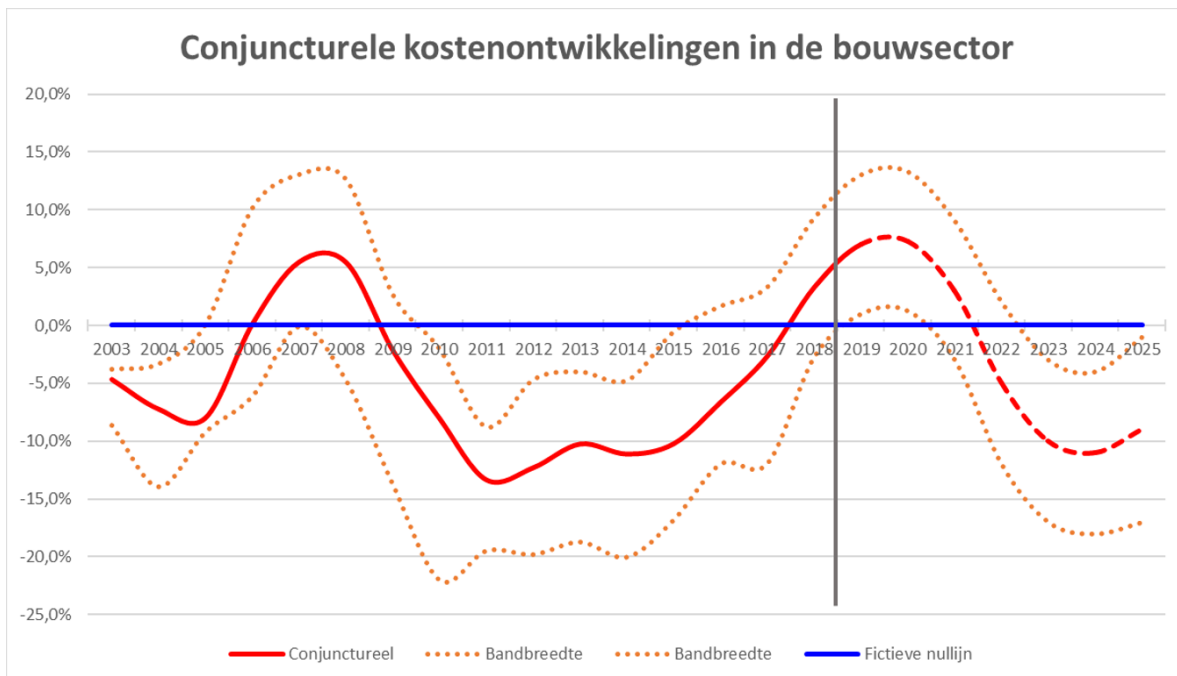
Maar liefst 7,5 tot **8,5 procent**. Met dit soort percentages gingen **de bouwkosten** de afgelopen jaren omhoog. Het leidde tot flinke problemen in de markt. Aanbestedingen die mislukten, projecten die zelfs helemaal stil werden gelegd, corporaties die met een bouwstop dreigden.

## ‘Er moet écht iets veranderen’

“Ja, de markt is zeker in rep en roer”, beaamt directeur **Maarten Sas van de Zeeuwse corporatie RWS, die ook daadwerkelijk een projectstop heeft moeten afkondigen**. “Ik zei onlangs nog tegen een aannemer: dit móet echt gaan veranderen. Maar niemand heeft de macht om hier iets aan te doen.”

## Eind van het jaar: daling

Maar toch lijkt er nu langzaam verandering in te komen. De bouwkosten blijven nog wel even stijgen, zeggen deskundigen tegen Cobouw, maar fors minder dan afgelopen jaren. Eind van dit jaar wordt zelfs een daling ingezet, verwacht BDB, het kenniscentrum op het gebied van bouwkostendata. Het bureau verwacht voor 2019 een stijging van gemiddeld 2,6 procent. Vorig jaar lag het percentage nog op 8,5 procent, het jaar ervoor op 7,5. De stijging vlakt dus flink af, concludeert general-manager Ted Peek van BDB.



*Kostenontwikkelingen volgens de prognoses van BDB.*

“De reden hiervoor? De betaalbaarheid van projecten staat onder druk. De bouwkosten zijn op dit moment zó hoog, dat aanbestedingen mislukken en dat projecten worden stopgezet.

Ondanks de enorme vraag naar bouwproductie, zijn projecten gewoonweg niet meer te betalen”, verklaart hij.

## **Indexen al niet zo hoog meer**

Maarten Sas van RWS kan dit beamen. Van Indexverhogingen van 6 à 7 procent schrikt hij niet meer. “Dat klinkt extreem, maar dat valt eigenlijk reuze mee. De afgelopen jaren heb ik met véél hogere indexen te maken gehad”, stelt hij.

Het zou de corporatiedirecteur daarom ook niets verbazen dat de kostenstijgingen aan het afvlakken zijn. “Ik merk er nu nog niet veel van hoor, ik hoor nog steeds verhalen over dramatische prijzen. Maar aan de andere kant hoor ik aannemers ook zeggen dat ze nu nog wel veel werk hebben in hun orderportefeuille, maar dat de werkvoorraad voor over een paar maanden een stuk minder is. Dat zou wel eens op een afvlakking kunnen duiden.”

## **‘Druk bij leveranciers neemt af**

Ron van den Berg, bestuurder van De Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen (NVBK), heeft dat gevoel ook. Vooral kosten voor materiaal **en personeel stijgen minder hard** dan voorheen, merkt hij. “We horen veel geluiden uit de markt dat de druk bij leveranciers begint af te nemen. Waar ze voorheen moesten overwerken om genoeg productie te kunnen maken, hoeft dat inmiddels niet meer. De vraag naar materiaal neemt af. Dit kan te maken hebben met projecten die mislukken, dan is dat materiaal opeens niet meer nodig”, legt hij uit.

Ook ziet hij dat de explosie aan personeelskosten afneemt. “Metselwerk dat 40 of 50 procent duurder is, dat zie ik niet meer voorbijkomen. Bij projecten waar ik met mijn bureau bij betrokken ben, en dan gaat het vooral om utiliteitsbouw, verschillen de budgetten en de begroting waar een aannemer mee komt, nauwelijks. Het lijkt erop dat we de top hebben bereikt.”



*Druk op de materiaalmarkt neemt af, zeggen deskundigen.*

## **Wel nog flinke indirecte kosten**

‘Indirecte kosten’ ziet hij echter nog wel flink stijgen. Hij praat dan over kosten die te maken hebben met de wijze waarop projecten in de markt worden gezet. “Veel aannemers hebben tegenwoordig zo’n volle orderportefeuille dat ze bij te ingewikkelde projecten, met veel risico of bij UAV-GC-contracten afhaken. Ze krijgen dan te maken met extra ontwerpverantwoordelijkheid en dat betekent een extra investering, die vaak niet ingecalculeerd is in het budget. Opdrachtgevers moeten de aanbesteding opnieuw in de markt zetten en dat drijft de prijzen op”, legt hij uit.

Kostendeskundige Frits ten Cate, die zich vooral richt op de inframarkt, ziet ook twee kanten aan het verhaal. Aan de ene kant merkt hij dat de kostenstijgingen minder hard toenemen doordat de ‘druk op de markt afneemt’. Aan de andere kant stijgen de kosten nog steeds door nieuwe duurzaamheidseisen en het feit dat aannemers minder risico’s nemen.

## **‘Minder risico’s’**

“Voorheen waren bouwbedrijven veel meer geneigd risico’s naar zich toe te trekken, maar dat doen ze steeds en steeds minder”, vertelt hij. “Aannemers haken dan vroegtijdig af, zoals onlangs bijvoorbeeld bij knooppunt Hoevelaken is gebeurd. Dat zorgt voor een

prijsopdrijvend effect.” De bouwkosten blijven daardoor voorlopig zeker nog stijgen, is zijn verwachting, maar wel minder hard dan voorheen.

Maar een afvlakking van de kosten, is dat eigenlijk wel zo goed voor de bouw?

Bouwdirecteur Dick Singerling van Derksen en Singerling twijfelt. “Natuurlijk hebben wij de afgelopen jaren echt wel wat problemen gehad met de plots stijgende prijzen. Vlak voor de kerst kregen we nog een briefje van een leverancier met: ‘vanaf 2019 stijgen de prijzen met 3 procent. En we wensen u een fijne kerstvakantie’. Dat bezorgt ons grote problemen, want wij hebben te maken met raamcontracten waarin al prijzen zijn vastgelegd”, legt hij uit.

## Weer dunne marges?

Maar, vervolgt hij, je hebt óók te maken met een verkoopkant. “Als de prijzen gaan dalen, kan dat ook betekenen dat we straks weer veel minder voor opdrachten krijgen, zoals in de crisis het geval was. Toen werkten we onder de kostprijs. Al jarenlang heeft de bouw te maken met flinterdunne marges en risico’s die door opdrachtgever op aannemers worden geschoven. Als de prijzen weer dalen, krijgen we daar weer meer mee te maken.”

Bouwdirecteur Ron Flipse van bouwgroep Peters, die de laatste jaren kostenstijgingen van wel 15 à 20 procent voor zijn kiezen kreeg, is een stuk enthousiaster. “Dat het afvlakt, is zeer goed nieuws”, reageert hij. “Nog liever hadden wij natuurlijk gelezen dat de bouwkosten stabiliseerden of zelfs afnamen. Dit is een begin.”

## Piek nog niet bereikt

Volgens Peek is dat het zeker, een begin. Volgens zijn berekeningen blijven de

### Amsterdam vs New York

Terwijl er in Nederland afgelopen jaren sprake is geweest van een enorme kostenstijging, is bouwen in Amsterdam en Rotterdam in vergelijking met veel andere wereldwijde steden, helemaal niet zo duur. **Dat blijkt uit een groot internationaal onderzoek van Arcadis van afgelopen week.** Rotterdam en Amsterdam staan respectievelijk op plek 57 en 58 op de Construction Cost Index van 2018, een jaarlijkse lijst van Arcadis met internationale steden waarin de bouwkosten met elkaar worden vergeleken. Daarmee staan onze Hollandse steden ver onder grote steden New York, Hong Kong en San Francisco. Ook in vergelijking met Europese steden, blijkt Nederland niet zo duur om te bouwen. Londen, Genève, Kopenhagen, Stockholm, Dublin, Bristol, Frankfurt en nog vele anderen gaan Amsterdam en Rotterdam op de lijst voor. Echter verwacht sectorleider Arrèn van Tienhoven van Arcadis, dat de

kosten zeker tot einde van dit jaar nog stijgen. De piek is dus nog niet bereikt. “Eind 2019 bereiken we de top. Daarna zullen de kosten iets afvlakken, maar nog steeds niet heel hard. We verwachten pas in 2021 op de nullijn terecht te komen.”

Nederlandse steden de komende jaren op de lijst gaan stijgen. Hij gelooft dat de bouwkostenstijging in Nederland nog lang niet voorbij is, terwijl er in andere landen wel al een afvlakking te zien is.

Toch moeten bedrijven daardoor niet hun schouders ophalen en denken: ‘Ach die kosten dalen pas écht over een paar jaar’, waarschuwt Peek. “Op dit moment zijn **de orderportefeuilles goed gevuld**, maar is dat over drie à vier jaar nog steeds het geval? Doordat de betaalbaarheid onder druk staat, gaat de productie afnemen, ook al is de vraag nog zo groot. Denk er dus nu al over na hoe je je orderportefeuille voor de komende jaren gaat vullen”, is zijn advies.

### Vond u dit interessant?

Abonneer u op onze **Bouwkosten update** en volg de ontwikkelingen omtrent de stijgende bouwkosten op de voet.

Email

Ik ga akkoord met het ontvangen van vakinformatie op mijn interessegebieden van de titels van Vakmedianet en heb kennis genomen van het **Privacy en Cookie Beleid** van Vakmedianet groep. Ik kan deze toestemming op ieder gewenst moment intrekken.

**Ja, stuur mij maandelijks updates per e-mail**

Eerste publicatie door **Marije de Leeuw** op 14 mei 2019  
Laatste update: 14 mei 2019

Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Algemene Voorwaarden** en **Privacy en Cookie beleid**

---

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse. **Meer informatie over het gebruik van cookies**