

18 feb 13:03

Materiaal gaat zwaarder wegen in de bouwkosten



Renoi Vestergaard

Aannemers zijn zo'n anderhalve ton kwijt aan de bouw van een tussenwoning. Personeel wordt steeds duurder, maar materiaal is tegenwoordig vaak de snelst stijgende kostenpost.



Nieuwbouwwijk De Zeilen in het Groningse Meerstad in aanbouw. Foto: Kees van de Veen/ANP

In het kort

- Personeel en materiaal voor de bouw van een tussenwoning kosten nu €154.500.
- Vanaf 2020 werd materiaal voor het eerst sinds de jaren 20 van de vorige eeuw de voornaamste oorzaak van kostenstijging.
- De kloof van drie ton tussen kostprijs en verkoopprijs zit hem in grond, aansluitingen, vergoedingen en btw.

De bouw van een gemiddelde tussenwoning is vorig jaar 3% duurder geworden. De totale bouwkosten van Nederlands populairste type woning bedroegen op 1 januari van dit jaar gemiddeld €154.500. Dat blijkt uit door het FD opgevraagde gegevens van het Arnhemse kennisinstituut voor bouwkostendata BDB. De kostenstijging van vorig jaar zat hem vooral weer in hogere uitgaven aan personeel. De bouwsector kampt al langer met schaarste aan arbeidskrachten.

Fenomeen

De kosten van bouw materiaal, met name hout en staal, stegen voor het eerst in drie jaar juist minder sterk dan de personeelskosten. Een overwicht van materiaalkosten in de prijsstijging is een vrij uitzonderlijk fenomeen. Vanaf 2020 was materiaal voor het eerst in een eeuw de belangrijkste drijvende kracht achter kostenstijgingen in de Nederlandse woningbouw, en niet de arbeidskosten. In de jaren twintig van de vorige eeuw kampte Duitsland met hyperinflatie, met een hoogtepunt in 1923, waardoor vooral de materiaalkosten fors opliepen.

Directeur Ted Peek van BDB bevestigt het beeld van de materiaalkosten als grootste drijver van de stijgende bouwkosten. Hij verwacht voor dit jaar en voor 2025 weer een fors groter aandeel van materiaal in de totale kostenstijging, vooral gedreven door tekorten aan grondstoffen. 'Hier zullen we vaker mee te maken krijgen, aangezien bepaalde grondstoffen steeds schaarser worden.'

Sinds de oorlog in Oekraïne zijn met name bouwmaterialen als beton, staal, bakstenen, dakpannen, aluminium en glas duurder geworden, doordat de productie meer energie vergt en de oorlog levering van energiebronnen als aardgas onzekerder maakte.

Gapend gat

Uit de cijfers komt ook een gapend gat naar voren tussen de bouwkosten van een tussenwoning en de verkoopprijs van een vrij op naam opgeleverd huis. Een nieuwe tussenwoning kostte eind 2023 volgens makelaarsvereniging NVM €451.000. Uitgaande van bouwkosten die oplopen tot €154.500 is dat een verschil van bijna drie ton. Waaraan dat grote restbedrag zoal wordt besteed, is niet meteen duidelijk. Maar een veel genoemde bestemming is grond, het schaarse fundament van alle bouwwerken.

Volgens Erik Berkelmans van adviesbureau Metafoor is het grote verschil tussen bouwkosten en verkoopprijs ook deels te verklaren uit de verwervingsprijs en de door de gemeente te verhalen kosten, zoals kosten van vergunningen, die niet in de bouwkosten worden meegerekend. Er speelt een fundamentele discussie over de hoogte van de grondprijs bij ontwikkeling van woningen, zegt hij.

Bouwrijp maken

Ook professor grond- en vastgoedontwikkeling Edwin Buitelaar van de Universiteit Utrecht noemt de kosten van de grond als belangrijke oorzaak voor het aanzienlijke verschil tussen de uiteindelijke nieuwbouwprijs en de bouwkosten. Daarnaast drijft volgens hem het bouwrijp maken van grond de bouwkosten op. Daardoor is er minder te verdelen tussen partijen in de bouwketen, zoals projectontwikkelaars, investeerders en de oorspronkelijke grondeigenaren, veelal boeren.

Intussen neemt het 'surplus' volgens hem in de loop der jaren wel toe. 'De huizenprijzen stijgen harder dan de bouwkosten, ondanks de hogere grondstoffenprijzen.' Er is nog een andere, niet onbelangrijke post die moet worden bekostigd uit het verschil tussen bouwlasten en woningprijs: de btw van 21%. 'Daar komen ook nog eens de kosten van de architect, aansluitkosten en kosten voor het bouwrijp maken van de grond bij, die samen enkele tientallen procenten beslaan', zegt professor grondontwikkeling Willem K. Korthals Altes van de TU Delft.

Prijsanalist BDB becijfert alle bijkomende kosten voor een tussenwoning op zo'n €150.000, inclusief 21% btw. Dat betreft honoraria, aansluitkosten, heffingen, verzekeringen, verkoopkosten en winst en risico van de ontwikkelaar. Daarmee is grond zeker niet de enige factor bij de kostenbepaling van een huis, maar wel een belangrijke.

Marktwerking kan kosten drukken

Marktwerking kan een gunstig effect hebben op de kosten. Maar daar is het slecht mee gesteld, blijkt uit onderzoek van Edwin Buitelaar en hoogleraar gebiedsontwikkeling Erwin van der Krabben, samen met het Kadaster. Uit dat onderzoek van een jaar geleden, in opdracht van de Autoriteit Consument en Markt, blijkt de grond- en nieuwbouwmarkt maar weinig transparant.

In veel gemeenten, met name kleinere en middelgrote, is sprake van een 'matig tot sterk geconcentreerde' nieuwbouwmarkt. Dat wil zeggen dat grond en claims daarop in handen zijn van een beperkt aantal, vaak grotere bouwondernemingen. Dat kan schadelijk zijn voor de consument. Om die schade te beperken adviseren de onderzoekers open biedprocessen bij de uitgifte van grond door gemeenten. Verder noemen zij het 'opknippen' en faseren van grote woningbouwlocaties en de verschuiving ervan naar kleinere plaatsen.