

Bouwkosten schieten omhoog: “Prijzen stijgen weer met minimaal 7,5%”

label: bouwbreed  5910



De stijging van de bouwkosten zet voorlopig in razend tempo door. Kenniscentrum BDB verwacht dat de prijzen zeker stijgen tot 2020 met als kantelpunt 2022. “Dit jaar stijgen de kosten alweer met 7,5 procent.”

Afgelopen jaar zijn de bouwkosten met 7,5 procent gestegen en dit jaar zal de stijging weer op zo'n percentage uitkomen, voorspelt Ted Peek, general manager bij BDB. Structureel gaat het om 2,5 procent aan prijsstijgingen in cao-lonen en materialen en conjunctureel komt daar nog eens 5 procent bovenop omdat de vraag alsmaar toeneemt en het aanbod daarin achter blijft.

Moonen failliet door stijgende kosten

“Daarom heen zit nog een bandbreedte van 10 procent. Als opdrachtgever moet je de komende jaren daar nadrukkelijk rekening mee houden.”

Maar het is ook een factor van belang bij het aannemen van bouwopdrachten tegen een 'fixed price', iets wat in de bouw heel gebruikelijk is. Want bouwers kunnen zelf eveneens in de problemen komen als een project moet worden gebouwd tegen een te laag budget.

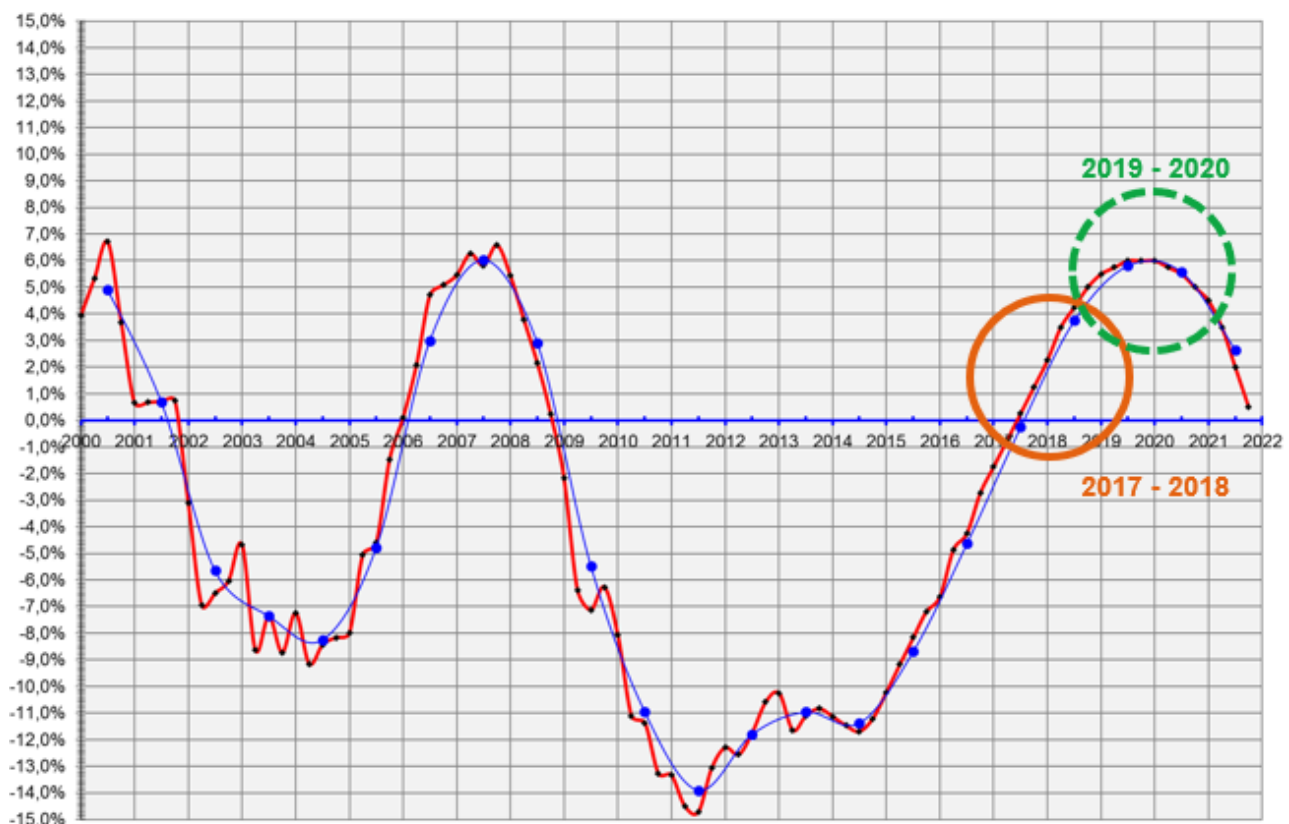
Zelf in de mangel

Na het binnenhalen van de opdracht wordt bij veel projecten ruim 80 procent extern ingekocht en ook bij toeleveranciers en onderaannemers worden fiks hogere prijzen gerekend. De Brabantse **bouwgroep Moonen is** een van de eerste slachtoffers van dit nieuwe fenomeen. Vorige week ging de Brabantse bouwer failliet en gaf daarbij aan dat de stijgende bouwkosten het laatste zetje gaf waardoor de rekeningen niet meer konden worden betaald. Door de crisis is bij veel bedrijven het vet op de botten verdwenen.

Wie de rol van hoofdaannemer op zich neemt moet opletten niet zelf in die mangel terecht te komen. Toch gebeurt het bijna nooit dat in het contract bepalingen zijn opgenomen voor tussentijds stijgende kosten. Op z'n best volgt een contract de indexering van het CBS, maar die cijfers lopen altijd achter.

Bouw bioscoop ligt stil

Ook daar is een eerste voorbeeld aan te wijzen. Het werk aan de bioscoop in Leeuwarden ligt stil omdat **opdrachtgever Pathé en Aan de Stegge** niet uitkomen met het beschikbare budget. De kosten zijn te hard gestegen.



De piek in de kosten moet nog komen.

De trend van de stijgende kosten in min of meer gelijke mate voor de gehele bouw. Peek signaleert daarbij geen unieke ontwikkeling, maar ziet vooral de duidelijke conjuncturele schommeling die na een aantal jaar de andere kant op meandert. Na zeven magere jaren volgen weer zeven vette jaren: van een markt met overcapaciteit en duikgedrag naar een overspannen markt met kieskeurige bouwers die meer kunnen vragen.

Pieken komen in 2019/2020

“Projecten met te hoge risico’s zullen als eerste terzijde worden geschoven. Bouwers kunnen weer kiezen en kiezen logischerwijs voor projecten met een relatief hoge marge en een gunstig risicoprofiel. We gaan nu naar een periode waarin opdrachtgevers blij zullen zijn met een of twee inschrijvingen. Zo krap zal het nog worden.”

Het kenniscentrum voorspelt dat de hoogste prijspielen in 2019/2020 komen. Daarna volgt rond 2022 weer een kantelpunt van hoog naar laag conjunctuur. **Aanbestedingen zullen ook vaker mislukken** of onder druk komen te staan, verwacht Peek.

Niemand wil teveel betalen

“Dan is er een groot probleem. Dan is je onderhandelingspositie aanzienlijk minder sterk. Moet er onder hoge druk worden gepraat over extra budgetten, maar meestal over versoberingen of optimalisaties. Meestal wordt daar zowel de opdrachtgever en de uiteindelijke gebruiker niet blij van”, weet Peek uit ervaring. Hij weet dat veel opdrachtgevers die situatie willen voorkomen en in de eerste fase zorg dragen voor een goed onderbouwd en toekomst vast budget en voorafgaand aan de aanbestedingsfase de aanbestedingsrisico’s in kaart laten brengen.



Ted Peek: Kosten stijgen dit jaar weer met gemiddeld 7,5 procent

Een subtiel spel, want niemand wil teveel betalen. Het is niet voor niets dat veel opdrachtgevers terughoudend zijn met het bekendmaken van ramingen of bewust een scherp budget communiceren. “Meer budget betekent zeker niet zomaar meer kwaliteit. Een goede voorbereiding en een goed contract voor beide partijen zijn veel belangrijkere ingrediënten voor een gewenste prijsvorming. Wijzigingen achteraf, daar betaal je extra voor.”

“We houden die cijfers vanaf 1946 bij en zien die schommelingen in pieken en dalen met een cyclus van zeven tot elf jaar optreden. Je zou zeggen dat opdrachtgevers anticyclisch zouden moeten aanbesteden om de pieken en dalen af te vlakken. Maar dat gebeurt bijna nooit.

Alleen noodzakelijke dingen

Als het goed gaat met de Nederlandse economie en de budgetten er zijn, komen er meer projecten op de markt en stijgen de inschrijfsommen. En wanneer overheden en andere opdrachtgevende partijen moeten bezuinigen worden op een gegeven moment alleen de noodzakelijke dingen gedaan en ziet de bouwconomie er volledig anders uit. Zo gaat het al jaren en ik zie dat niet zomaar veranderen.”

Oók toegang tot actuele bouwkosten?



[Kijk op Bouwkosten.nl →](#)

Eerste publicatie door **Ingrid Koenen** op 13 apr 2018
Laatste update: 16 apr 2018



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Gebruiksvoorwaarden** en **Privacy Statemen**
t

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