

🔒 **Alsjeblieft, dit artikel krijg je cadeau van Cobouw**

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

Gratis profiel aanmaken

[Inloggen](#)

Nieuws

6 aug 2019

Opinie | De betaalbaarheid van bouwen in Nederland

label: [bouwbreed](#)

De aantrekkende markt en de druk tot productie in de bouwsector hebben de afgelopen jaren geleid tot exorbitante prijsstijgingen en oplopende bouwkosten. Daar komt nu langzaam verandering in. De betaalbaarheid van bouwen in Nederland staat onder druk.



Ted Peek

De bouwsector en de daarbij behorende bouweconomie volgen de tendensen in de Nederlandse economie op gepaste afstand in tijd. De drijvende krachten van de bouw zijn immers de consumenten, de bedrijven en de overheid. De Nederlandse economie bevindt zich in een hoogconjunctuur. De Nederlandse conjunctuur laat binnen deze hoogconjunctuur echter een minder gunstig beeld zien. Dit beeld verplaatst zich van de

fase van expansie of hausse richting de fase van recessie. Dit beeld wordt erg mooi in beeld gebracht door de CBS Conjunctuurklok en is gebaseerd op dertien conjunctuurrelevante indicatoren. Vijf van deze indicatoren bevinden zich in meer of mindere mate in de fase van recessie. De groei ligt hier nog wel boven de langjarige trend, maar neemt af.

Beginfase van depressie

Dit geldt voor de consumptie, de productie, de investeringen, het vertrouwen van de producenten en de prijzen van koopwoningen. Twee van de dertien indicatoren verkeren zelfs aan het begin van de fase van depressie. Deze betreffen het vertrouwen van de consumenten

en het aantal faillissementen. De groei ligt hier inmiddels respectievelijk onder en boven de langjarige trend en neemt verder af en toe. Op basis van de door ons vastgestelde statistische samenhang hebben deze verplaatsingen gevolgen voor de bouwconomie en de daaraan gerelateerde prijsvorming en kostenontwikkelingen. Tussen de conjuncturele kostenontwikkelingen (marktwerking) in de bouwsector en de tendens van de Nederlandse economie zit gemiddeld anderhalf tot twee en een half jaar. Dit komt voor de volledigheid overeen met een gemiddeld voorbereidingsproces van een bouwproject.

In de woningmarkt zijn vergelijkbare tendensen te zien. De groei ligt hier nog wel boven de langjarige trend, maar neemt af. Dit geldt zowel voor de gemiddelde verkoopprijs van een woning als de verkoop van nieuwbouwwoningen. De verkoop van bestaande woningen kent daarentegen nog wel een positieve groei. De betaalbaarheid speelt ook hier een grote rol. Deze verschuiving heeft als vanzelfsprekend ook gevolgen op de bouwconomie.

Meer over bouwkosten



[Lees het hier →](#)

Betaalbaarheid onder druk

De [bouwkosten](#) in Nederland stegen de afgelopen twee jaar gemiddeld met 7,5 en 8,5 procent. De betaalbaarheid van projecten staat hierdoor onder druk. De bouwkosten zijn op dit

moment zo hoog, dat aanbestedingen en/of prijsvormingsprocessen mislukken, projecten in uitgekilde vorm of juist helemaal niet doorgaan. De daadwerkelijke bouwproductie vlakt daardoor af, ondanks de enorme vraag. De conjuncturele kostenontwikkeling bereikt hierdoor zijn natuurlijke plafond.

In 2019 zullen de bouwkosten als gevolg hiervan minder stijgen, slechts met gemiddeld 2,6 procent. De stijging is aanzienlijk minder dan die van de jaren daarvoor. Deze mindere stijging wordt met name veroorzaakt door de structurele kostenontwikkeling (kostprijs) en niet zoals de jaren daarvoor door vooral de conjuncturele kostenontwikkeling. In 2020 zal naar verwachting het kantelpunt komen, waarbij het conjuncturele kostenniveau zal gaan dalen. Dit wil overigens niet zeggen, dat de bouwprijzen dan niet meer onder druk staan. Tot 2021 zal de Nederlandse bouweconomie in een prijstechnische hoogconjunctuur verkeren.

Bandbreedte

De aankomende anderhalf jaar zal de structurele kostenontwikkeling de boventoon voeren. Deze structurele kostenontwikkelingen worden veroorzaakt door zowel de lonen als de materialen. De aard en omvang van het object, de vorm, de mate van verduurzaming, de bouwmethode en de materialisatie zullen de omvang van deze kostenontwikkeling bepalen. De projectspecifieke kenmerken zijn zodoende van groot belang de aankomende periode. De - kostenontwikkelingen verschillen zodoende per project. De bandbreedte ten opzichte van het gemiddelde is hierbij relatief groter. Enkele voorbeelden.

De [bouw-cao](#) en metaal-cao verlopen allebei dit jaar. De afgelopen tien jaar (periode 2008-2018) is de salarisgroei in de metaal-cao substantieel groter geweest dan in de bouw-cao. De aankomende onderhandelingsresultaten zijn wederom van grote invloed op de loonontwikkeling van het structurele kostenniveau. De verwachting is dat de aankomende anderhalf à twee jaar de genoemde salarisverhogingen zich boven de langjarige trend zullen bevinden als gevolg van het huidige bouweconomische klimaat. Het verschil in salarisgroei heeft in het bijzonder impact op projectniveau. De aard van het project bepaalt namelijk in grote mate welke vakmensen aanwezig zijn op het project en bepaalt als gevolg hiervan een belangrijk deel van de structurele kostenontwikkelingen van het desbetreffende project.

Innovatie gaat meer een rol spelen

In het kader van de structurele kostenontwikkeling van arbeid zal in toenemende mate innovatie binnen de bouw een rol gaan spelen. Uit onze internationale kostendata blijkt, dat de arbeidsproductiviteit in de Nederlandse bouw relatief hoog is ten opzichte van andere landen. Het aantal benodigde uren binnen vergelijkbare referentieprojecten is namelijk relatief laag. - Desalniettemin blijft de arbeidsproductiviteit achter ten opzichte van andere sectoren in

Nederland. Het verder verhogen van de arbeidsproductiviteit door het verder innoveren van bouwmethodes zal de bouwkosten doen verlagen.

Behalve bij de lonen zijn ook bij de materialen grote verschillen te ontdekken. Materialen met als grondstoffen metalen, non-ferrometalen en olie kennen een andere structurele kostenontwikkeling over de jaren heen dan materialen met als voornaamste grondstoffen zand, klei en grind. In de afgelopen tien jaar zijn deze materialen respectievelijk tussen de 3½ en 5 procent per jaar versus 2 en 2½ procent per jaar gestegen. Daarnaast is het verschil in bandbreedte ook groot. Deze bedragen circa 20 procent voor de eerste groep materialen en circa 5 procent voor de laatste groep materialen. De verhoudingen tussen de verschillende materialen in een project bepalen als gevolg hiervan in grote mate de structurele kostenontwikkelingen van het desbetreffende project.

Schaarste van grondstoffen

In het kader van de structurele kostenontwikkeling van materialen zal in toenemende mate de schaarste van grondstoffen een rol gaan spelen. De druk op grondstofgebruik neemt steeds verder toe door welvaart, industrialisering en bevolkingsgroei. Hierdoor worden grondstoffen schaarser en zullen de prijzen stijgen. Het toepassen van de circulaire economie en alternatieve bronnen zal deze grondstofrisico's en de daaraan gerelateerde prijsstijgingen kunnen reduceren.

De kostenconsequenties van wijzigingen in wet- en regelgeving en in maatschappelijke vereisten, zoals [gasloos bouwen](#) en bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) zijn voor de volledigheid in de bovengenoemde kostenontwikkelingen niet meegenomen. Dit is een complicerend maar ook zeer interessant facet in de huidige minder betaalbare markt. Het dwingt vastgoedeigenaren en -kopers kritisch te kijken naar het programma van eisen van het beoogde vastgoed met behoud van de verduurzamingsvereisten vanuit wet- en regelgeving.

Uitdagingen: leun niet achterover

Kortom, de bouwsector kan zich niet veroorloven achterover te leunen. Hij staat voor een groot aantal uitdagingen, zoals de aankomende laagconjunctuur, het verduurzamingsvraagstuk en de grondstofschaarste. Goed ondernemerschap en verdergaande innovatie is vereist om de bouw betaalbaar te houden en de continuïteit in de orderportefeuille van uitvoerende partijen te garanderen.

Ted Peek, kostenexpert van bouwkostenbureau BDB

Eerste publicatie door Ted Peek op 6 aug 2019

Laatste update 1 jan

advertorial



Samen bouwen aan BENG

BENG vraagt om verandering. Hoe ontwerp je een duurzame en betaalbare BENG-woning? Bouwadviesbureau DGMR heeft dit, op het gebied van energiebesparing, schaduwkosten van materialen en investeringen, inzichtelijk gemaakt. Laat je informeren en inspireren door gebruik te maken van de BENGWijzer.

[Wees ook voorbereid op BENG!](#)



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**