



December 2021

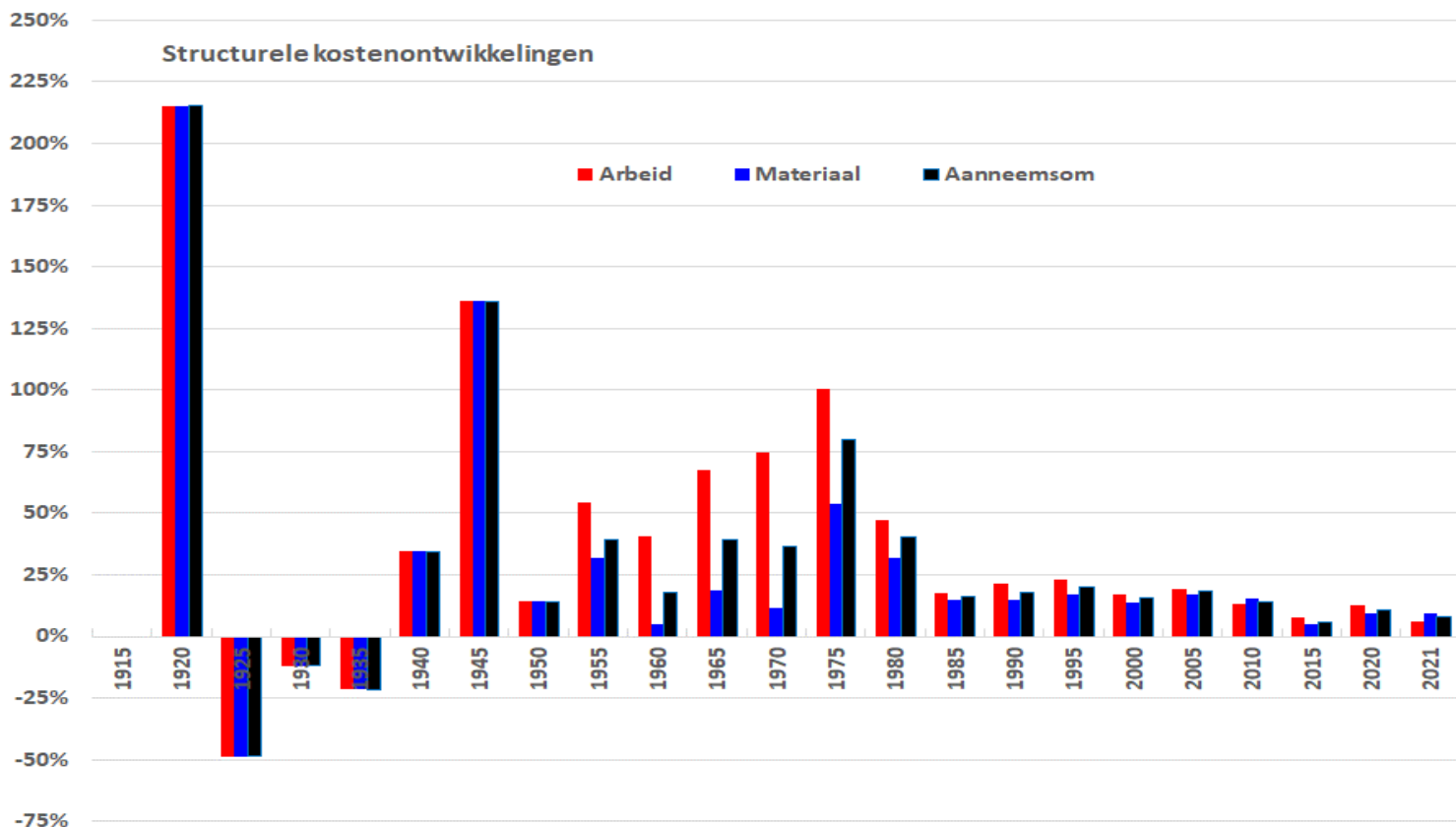
2021, oh wat een jaar!

Betaalbaarheid van bouwen in Nederland verder onder druk

In 2021 bestond BDB bouw(kosten)data 75 jaar. Een mijlpaal, waar wij buitengewoon trots op te zijn! 2021 kenmerkte zich door haar exorbitante en turbulente structurele kostenontwikkelingen binnen bijna al onze productgroepen. Ook constateerde wij een trendbreuk binnen de conjuncturele kostenontwikkelingen, werden kostenverhogende omstandigheden binnen een contract een belangrijk thema op de bouwplaats en kwam de betaalbaarheid van bouwen in Nederland verder onder druk. Tot slot initieerde wij in dit jaar twee nieuwe producten: De projectspecifieke indexeringen en de daarbij behorende risico-indicaties en de parametrische kostenelementen. In deze publicatie geven wij u hiervan een overzicht.

BDB Bouw(kosten)data 75 jaar, maat- en doorslaggevend

In 2021 bestond BDB Bouw(kosten)data 75 jaar. Het merendeel van de opdrachtgevende, uitvoerende en raadgevende partijen gebruikt onze data intensief en beschouwt deze als maat- en doorslaggevend. Daar zijn wij buitengewoon trots op! Wij beschikken over meer dan 100 jaar aan data. Een bouwvakker kostte zo'n f 0,39 per uur in 1915. In figuur 1 vindt u een grafische weergave van de structurele kostenontwikkelingen per lustum.

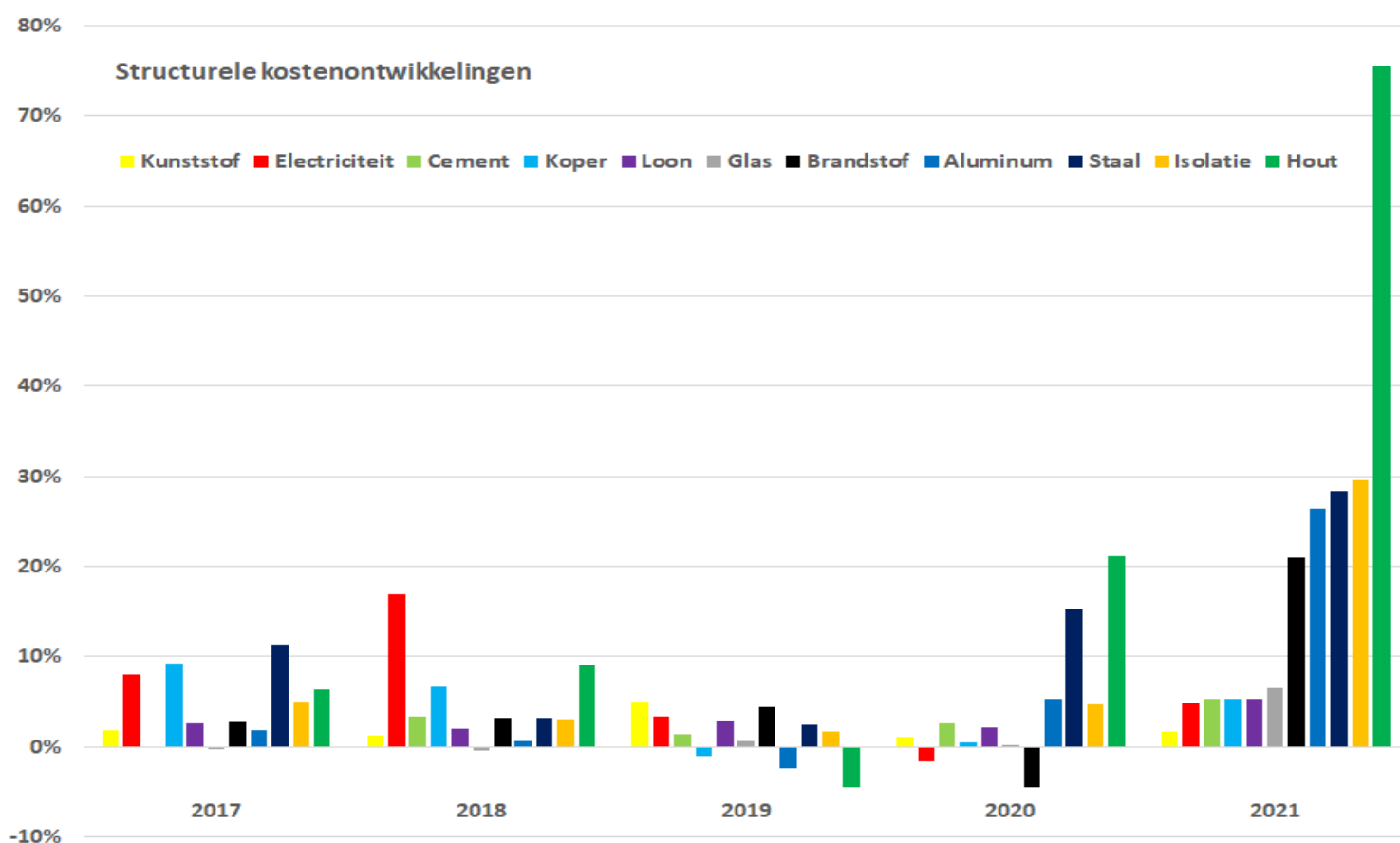


Figuur 1 – Maatgevende en doorslaggevende bouw(kosten)data

2021 valt in figuur 1 ook op. Het overtreft immers de kostenontwikkelingen van de periode 2010 tot en met 2015 en benadert die van de periode 2015 tot en met 2020. De verwachting is echter wel, dat de periode 2020 tot en met 2025 vergelijkbaar zal zijn met de periodes rondom de millenniumwisseling en niet met de periode van de eerste en de tweede wereldoorlog, de watersnoodramp of de oliecrisis.

Structurele kostenontwikkelingen, *exorbitant en turbulent*

Het jaar 2021 kenmerkt zich door haar exorbitante en turbulente structurele kostenontwikkelingen binnen bijna al onze productgroepen. Een aantal productgroepen spannen de kroon. Dit zijn hout, isolatie, staal, aluminium en brandstof. Figuur 2 toont het beeld van de ontwikkeling van een elftal kenmerkende productgroepen in de periode 2017 tot en met 2021. Deze individuele kostenontwikkelingen werken als vanzelfsprekend door in zowel onze generieke als onze projectspecifieke indexcijfers. Deze zijn dit jaar substantieel hoger dan de jaren in het decennium daarvoor.



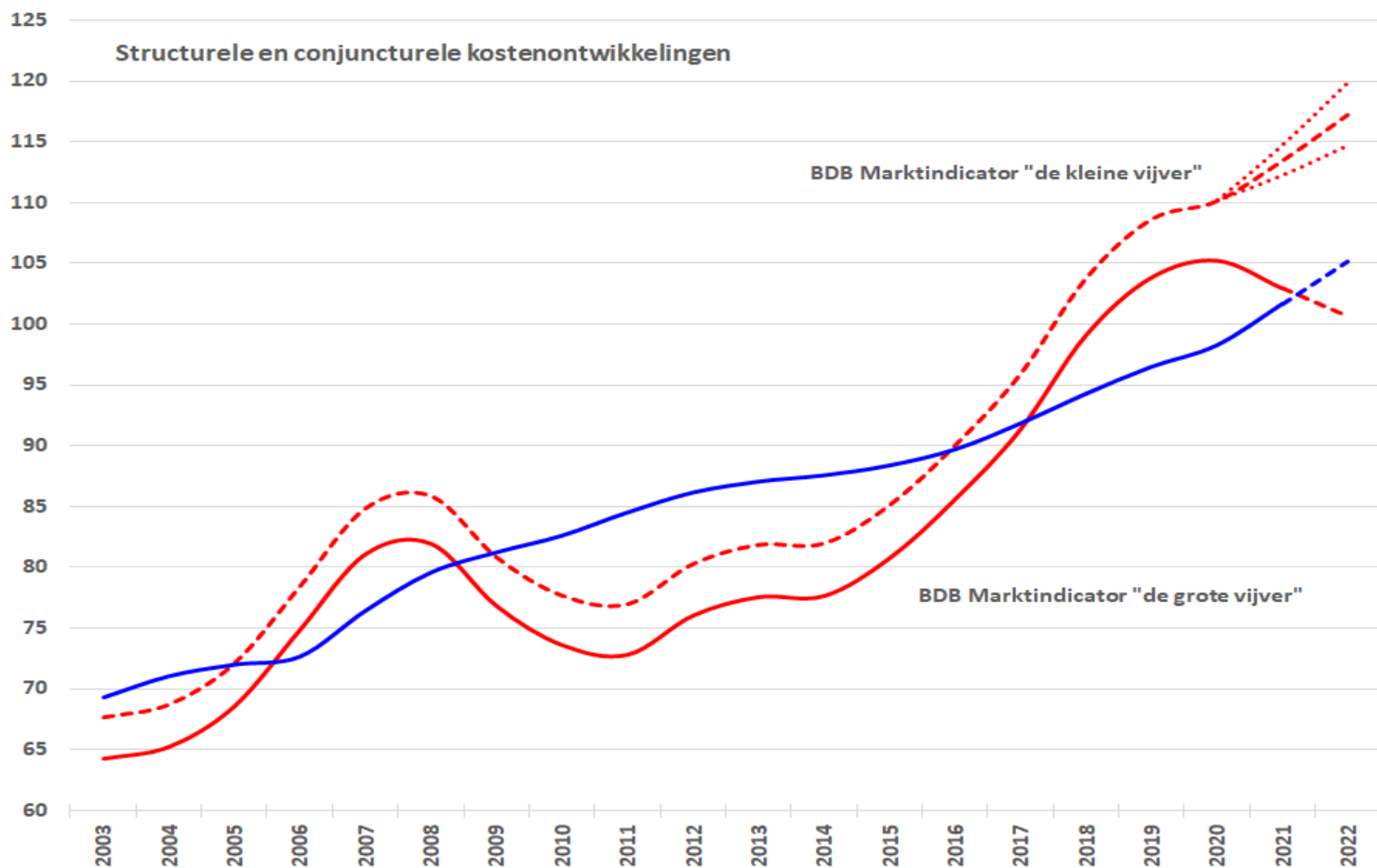
Figuur 2 – Exorbitante en turbulente structurele kostenontwikkelingen in 2021

De structurele kostenontwikkelingen omvatten de prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag. Dit is met andere woorden de kostprijsontwikkeling.

Conjuncturele kostenontwikkelingen, *marktspecifiek en trendbrekend*

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een trendbreuk binnen het conjuncturele kostenniveau. Wij constateren een tweedeling binnen onze marktindicator. Dit in tegenstelling tot onze bevindingen van de voorgaande decennia. Zo zien wij een dalend conjunctureel kostenniveau, terwijl wij ook een op een hoog niveau blijvend conjunctureel kostenniveau blijven zien. Op basis van ons recentste onderzoek vallen projecten met een exceptionele aard en omvang, een beperkt aantal gegadigden (bij aanvang), een grote(re) urgentie, een specialistischer werk en een bijzondere opdrachtgever onder de projecten met een op een hoog niveau blijvend conjunctureel kostenniveau.

Als gevolg hiervan hernoemen wij onze huidige BDB Marktindicator en de daarbij behorende BDB Trends tot de BDB Marktindicator “de grote vijver” en introduceren wij een nieuwe reeks de BDB Marktindicator “de kleine vijver”. Bij de publicatie van de BDB Marktindicator Q4-2021 gaan wij beide marktindicatoren beschikbaar stellen. In figuur 3 geven wij u een beeld van de geconstateerde trendbreuk.



Figuur 3 – Marktspecifieke en trendbrekende conjuncturele kostenontwikkelingen in 2021

De conjuncturele kostenontwikkelingen omvatten de prijsontwikkelingen die ontstaan door vraag en aanbod op de aanbestedingsmarkt. Dit geeft de marktwerking weer op het moment van prijsvorming. Deze kostenontwikkelingen bewegen zich rondom de structurele kostenontwikkelingen en dient u zodoende gecombineerd toe te passen. Op onze website "[Toepassen van indexcijfers](#)" vindt u de rekenregels voor een correcte toepassing hiervan.

Kostenverhogende omstandigheden, onzeker doch zeker

De wijze waarop de opdrachtgevende en de uitvoerende partij met kostenverhogende of onvoorziene omstandigheden binnen een project omgaat, is afhankelijk van de overeenkomst en de daarbij van toepassing zijnde voorwaarden of indexeringen. In het geval het contract hierin voorziet is verrekening mogelijk. Over het algemeen betreft het de kosten die het werk aanzienlijk verhogen én de uitvoerende partij redelijkerwijs niet had kunnen voorzien. Enkele richtinggevende vuistregels van deze aanzienlijkheidsmaatstaven op het recht van bijbetaling zijn:

- ◆ Een stijging van 2 tot 5% van de aanneemsom.
- ◆ Een stijging van 7 tot 10% van een materiaal in kwestie.

Het opnemen van een projectspecifiek verrekening van loon- en prijsstijgingen biedt echter de meeste zekerheid. De opdrachtgevende partij betaalt in deze situatie niet te veel en de uitvoerende partij krijgt niet te weinig. In onze publicaties "[Loon- en prijswijzigingen tijdens het uitvoeringsproces](#)" en "[Stabu Bestekteksten op basis van UAV 2012](#)" vindt u hierover meer informatie. Een deskundig advies hierover is aan te bevelen. U kunt hiervoor vrijblijvend contact met onze servicedesk opnemen. Het telefoonnummer is 088 - 4261600.

Nieuwe abonnementen, onderscheidend en complementair

In 2021 initiëren wij twee nieuwe producten. De projectspecifieke indexeringen en de daarbij behorende risico-indicaties en de parametrische kostenelementen. In 2022 gaan wij deze producten als complementair abonnementsvorm in de markt zetten. Op deze manier bedienen wij niet enkel de frontrunners, maar stellen we deze toonaangevende en onderscheidende informatie beschikbaar aan de volledige markt. Wilt u net als de frontrunners betrokken zijn bij deze ontwikkeling en lancering, meldt u dan aan via onze servicedesk.

Projectspecifieke indexeringen en risico-indicaties

De projectspecifieke indexeringen geven u inzicht in de voorgedane en verwachte loon- en prijswijzigingen van al uw projecten. Dit geschiedt op elk gewenst niveau: elementen, activiteiten of productgroepen. Hiermee speelt u optimaal in op de aard, de omvang, de vorm, de bouwmethodiek, de materialisaties en de planning van uw project. Deze informatie is direct toepasbaar met ons toegankelijke en gebruiksvriendelijke model. Dit model biedt ook de mogelijkheid strategische analyses te genereren voor de aanbesteding, de inkoop, de facturatie, de financiering en de projectmonitoring.

Parametrische kostenelementen

De parametrische kostenelementen bieden u een interactieve en parametrische kostenbibliotheek met actuele kostengegevens. Hiermee beschikt u voortdurend over actuele en gevalideerde kostenkentallen en de daarbij behorende onderbouwing voor uw project. Deze kostendatabase stelt u in staat snel en betrouwbaar te ramen, te begroten en te toetsen: persoonlijk, compleet en op maat!

Heeft u vragen over deze publicatie of wilt u meer informatie hierover, neem dan contact op met BDB: info@bdb.nl of 088 - 426 16 00.
