

GRIP OP KOSTEN, FOCUS OP SAMENWERKING

Nieuwe BDB-indexen



Kostenontwikkelingen zijn een heet hangijzer in de bouw- en onderhoudssector. Zeker bij verduurzamingstrajecten zorgen prijsstijgingen regelmatig voor frictie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. BDB ontwikkelde mede op verzoek van **OnderhoudNL** daarom een nieuwe reeks sectorspecifieke indexen. 'We hebben hiermee een instrument in handen dat bijdraagt aan vertrouwen en samenwerking', zegt Ted Peek, directeur commercie en innovatie van BDB.

In 1946 werd BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen) opgericht om de wederopbouw van Nederland te monitoren op het gebied van kosten. Het bureau maakt indexen op objectniveau, zoals eengezinswoningen, kantoorgebouwen of galerijwoningen. Er zijn indexen voor nieuwbouw en voor onderhoud. Naast indexen op objectniveau zijn er ook gedetailleerde indexen op productgroepniveau, bijvoorbeeld voor staal, kunststof en isolatie.

'Generieke indexcijfers deden geen recht aan de werkelijkheid'

Ted vertelt: 'Covid en de oorlog in Oekraïne hebben geleid tot flinke

kostenontwikkelingen in verschillende productgroepen. Corporaties en uitvoerende partijen hadden daar last van, omdat generieke indexcijfers geen recht deden aan de werkelijkheid. Daardoor ontstond er regelmatig discussie over de kosten. Je spreekt een prijs af op een bepaald moment, maar als de uitvoering pas een half jaar later start en nóg later eindigt, heb je te maken met aanzienlijke onvoorziene loon- en prijsstijgingen.'

Nieuwe index voor verduurzaming en verbetering

OnderhoudNL nam het initiatief om BDB nieuwe indexen te laten ontwikkelen voor verduurzaming en verbetering met betrekking tot de

woningbouw. In oktober 2024 werd de nieuwe BDB-index Woningbouw Onderhoud en Verduurzaming gelanceerd. 'Passende indexen zijn cruciaal,' legt Ted uit. 'Ze maken de werkelijke kostenontwikkelingen zichtbaar, specifiek voor onder andere verduurzamingsingrepen. Dat geeft zowel de corporaties als uitvoerende partijen meer grip.' De index is gebaseerd op data van woningcorporaties en vastgoedonderhoudsbedrijven, en is getoetst door een onafhankelijke kostendeskundige. Maandelijks worden de cijfers bijgewerkt en voorzien van prognoses.

Ook woningcorporatie Trivire ziet de meerwaarde van deze aanpak. 'Voor ons is professioneel samenwerken essentieel, met duidelijke prijsafspraken en een transparante indexeringsmethodiek als basis,' zegt Libbe van den Berg, ketenregisseur RGS bij Trivire. 'De nieuwe index biedt die structuur, door loon en materiaal afzonderlijk te indexeren op elementniveau. Dit zorgt ervoor dat afspraken beter bestand zijn tegen marktfluctuaties en dat kostenontwikkelingen realistischer worden meegenomen in begrotingen. Het voorkomt discussies, vergroot de voorspelbaarheid en draagt bij aan een stabiele, betrouwbare samenwerking met ketenpartners.'



over KONINKLIJKE ONDERHOUDNL

OnderhoudNL is de brancheorganisatie van specialisten in vastgoedonderhoud. Onze leden, van zzp'ers tot mkb, houden zich elke dag bezig met schilderwerk, beglazing, renovatie, restauratie, isolatie en industriële metaalconservering. 30.000 collega's werken hard aan het onderhouden en verduurzamen van de gebouwde omgeving in Nederland. En daar zijn we trots op!

[ONDERHOUDNL.NL](https://www.onderhoudnl.nl)

Inzicht op clusterniveau

De index geeft inzicht in structurele kostenontwikkelingen per ingrepencluster, zoals gevelisolatie, metselwerk, dakisolatie en energieopwekking. 'Bij het ene cluster spelen vooral isolatiematerialen een rol, bij het andere metalen of andere grondstoffen,' licht Ted toe. 'Doordat elke productgroep een eigen prijsontwikkeling kent, kun je met deze clusters veel nauwkeuriger werken.'

Win-win voor opdrachtgever én opdrachtnemer

Het grote voordeel is dat de nieuwe indexreeks beide kanten van de tafel bedient. Ted: 'De opdrachtgever betaalt niet te veel, de opdracht-

nemer krijgt niet te weinig. Offertes, begrotingen en projecten kunnen zo eerlijker worden geïndexeerd en verrekend, en er kan eerlijker worden onderhandeld. Daarmee haal je de discussie van tafel.' De generieke indexen waren niet langer representatief, zeker niet nu verduurzaming steeds belangrijker wordt. Trivire benadrukt dat de eerste ervaringen veelbelovend zijn, ondanks dat er pas sinds kort met de methodiek wordt gewerkt en deze zich in de praktijk nog verder moet bewijzen. 'De nieuwe indexeringsmethodiek zorgt voor meer rust binnen de samenwerking. De keuze voor deze werkwijze is in overleg met onze ketenpartners gemaakt, waarbij iedereen zich comfortabel voelt bij de aanpak.'

De nieuwe standaard

De indexen zijn momenteel beschikbaar als Excel-model. In 2026 wordt de reeks geïntegreerd in een digitale omgeving op het BDB-platform. In de digitale omgeving zit een tool waarmee je eenheidsprijzenlijsten eenvoudig, geautomatiseerd kunt indexeren 'Dit is dé nieuwe standaard in de sector,' besluit Ted. 'We bieden hiermee een instrument dat niet alleen kosten transparanter maakt, maar vooral bijdraagt aan vertrouwen, samenwerking en versnelling van de verduurzamingsopgave.' ●

» **Wie advies wil, kan contact opnemen met de BDB Advieslijn: 088-4261600, info@bdb.nl, [bdb.nl](https://www.bdb.nl)**