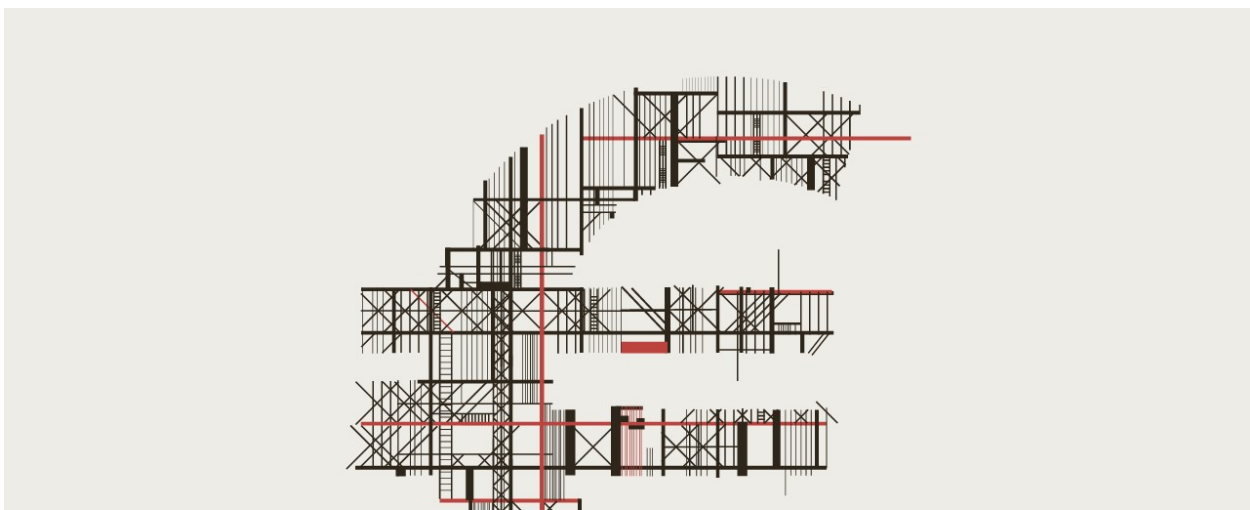
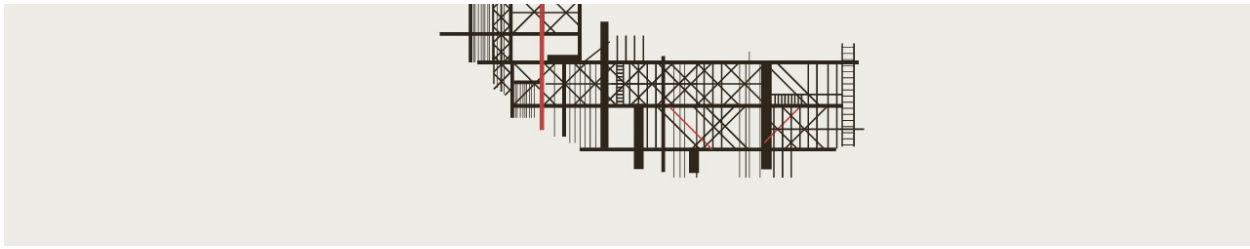


N.B. Het kan zijn dat elementen ontbreken aan deze printversie.

De bouwsector komt op stoom: goed nieuws voor de bouwers, minder leuk voor gemeentes

Bouwsector Na een diep dal draait de bouwsector nu goed - en stijgen de kosten explosief. Niet leuk voor gemeentes met beperkte budgetten, die projecten soms moeten stilleggen.





Illustratie Studio NRC 

Middelbare scholen in Alphen aan den Rijn die mogelijk niet hun beloofde nieuwe gebouwen krijgen. Een gloednieuwe middelbareschoolcampus in Lelystad die opnieuw moet worden aanbesteed. De gemeente Bergen op Zoom die opeens tonnen moet bijbetalen om een gebouw afgebouwd te krijgen. De bonobo's in Ouwehands Dierenpark die het met [een minder luxe verblijf](#) zullen moeten doen.

De bouwkosten stegen in 2018 heel hard, [met 8,5 procent](#). Het jaar ervoor deden ze dat ook al, met 7,5 procent, berekende bouwkostendataleverancier BDB. En in 2019 zullen ze volgens BDB nog verder oplopen, hoewel iets minder snel dan nu. Bouwkosten zijn alle kosten om iets gebouwd te krijgen, zoals bakstenen, dakpannen, werkuren en tekeningen. Zo zijn de prijzen van breedplaatvloeren volgens vakblad *Cobouw* het afgelopen jaar met 5 tot 10 procent gestegen.

Stijgende bouwkosten zijn een symptoom van hoogconjunctuur, van een bouwsector die sinds vier jaar uit een diep dal is gekrabbeld en nu op stoom is. Personeel is schaars, materialen zijn duur en er is werk in overvloed.

Er zijn veel mensen vertrokken uit de bouw, waardoor arbeid relatief duur is

Dat is allemaal heel goed nieuws voor bouwers. Het Economisch Instituut voor de Bouw schat dan ook in dat 2019 wéér een heel goed jaar wordt, en dat de sector [met 5 procent zal groeien](#).

Maar snel stijgende bouwkosten zijn, naast symptoom, ook oorzaak van allerlei minder gunstige fenomenen. Zo zijn afgelopen jaar tal van projecten stilgezet, omdat de kosten flink hoger uit bleken te vallen dan begroot. Bouwkostenexpert Ted Peek van BDB: „Aanbestedingen staan onder druk. De uiteindelijke prijzen die uitvoerders bieden, liggen vaak flink hoger dan het budget.”

Terug naar de tekentafel

Dat is vooral een probleem als dat budget in een gemeenteraad is vastgesteld, zoals bij scholen, gemeentelijke zwembaden of overheidsgebouwen. Van Maarssen tot Eindhoven, van Arnhem tot Gorredijk, overal moeten wethouders terug naar de gemeenteraad om extra geld te vragen voor nieuwbouw, of terug naar de tekentafel voor een goedkoper ontwerp. Voor de verbouwing van het leegstaande golfslagbad De Tongelreep in Eindhoven was bijvoorbeeld 12 miljoen euro begroot, maar de bouwer vroeg 21 miljoen. In 2019 moet besloten worden of het zwembad überhaupt wordt opgeknapt.

Ook projectontwikkelaars die nieuwe koophuizen ontwikkelen, hebben last van de oplopende bouwkosten. Zij moeten met bouwers in onderhandeling die een deel van de stijging verrekend willen zien. Maar die extra kosten kunnen ze niet verhalen op kopers die al een contract hebben getekend met daarin een vaste koopsom.

In een rapport van ABN Amro over de bouwsector van vorige week [waarschuwt de bank](#) dat om deze reden vooral voor dure bouwprojecten met grote winstmarges wordt gekozen, en niet voor kleine appartementen in de stad waar minder marge op zit, maar die wel heel schaars zijn. Sowieso verwacht de bank groeivertraging in de bouwsector, vanwege „schaarste aan productiemiddelen, waarvan de kosten snel oplopen”, en personeelsgebrek.

Dezelfde problemen gelden voor woningcorporaties die de bouwkosten niet zomaar kunnen doorberekenen in hun huurprijzen. Meerdere corporaties hebben al gedreigd met een bouwstop.





Door stijgende huizenprijzen, afnemende huizenverkopen en te weinig nieuwbouw is vooral de starter de dupe. Lees ook:

Starters zijn de dupe op de woningmarkt

Geen nieuw fenomeen

Wat kan een bouwer doen tegen stijgende bouwkosten? Eerst dit: het fenomeen is niet nieuw. Peek: „Bij elke omslag van laagconjunctuur naar hoogconjunctuur zie je stijgende bouwkosten. Het beeld is nu identiek aan vorige keren dat de bouw uit een dal kwam.”

Het enige dat nu anders is, is dat de periode van laagconjunctuur erg lang heeft geduurd. Peek: „Daardoor zijn veel mensen vertrokken uit de bouw. Er is een groot personeelstekort en arbeid is heel duur.” Noodgedwongen moeten bouwers veel werken met zzp'ers met hoge uurtarieven.

Bouwers kunnen in hun contracten wel anticiperen op stijgende bouwkosten, zegt Peek. Ze kunnen afspraken maken met leveranciers van materialen, en in het contract met de opdrachtgever vastleggen dat ze meer krijgen als de indexcijfers stijgen. Niet iedereen doet dat, ziet Peek ook. „Er is ook opportunisme. Opdrachtgevers die geen zin hebben om er rekening mee te houden, bouwers die denken dat ze het wel uit kunnen onderhandelen.”

Nu geeft de krappe markt bouwers wel meer ruimte om met de opdrachtgever in gesprek te gaan over exorbitante prijsstijgingen. Peek: „Heel soms is er meer budget. Maar meestal niet, en dan moeten de bouwer en de opdrachtgever samen kijken of het voor minder kan.” Vervelend is dat achteraf in het ontwerp snijden vaak minder oplevert dan vooraf.