

A low-angle photograph of a construction site. In the foreground, a concrete slab is being prepared with a grid of vertical rebar. Two construction workers are visible: one on the left wearing a white hard hat and a high-visibility vest, and one on the right wearing a yellow hard hat and an orange high-visibility vest. They are both looking upwards and to the right. In the background, a large blue tower crane extends into a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is bright and active.

# Marktontwikkelingen Bouwkosten

Visiedocument, december 2023



een betere wereld vol mogelijkheden

## Inleiding

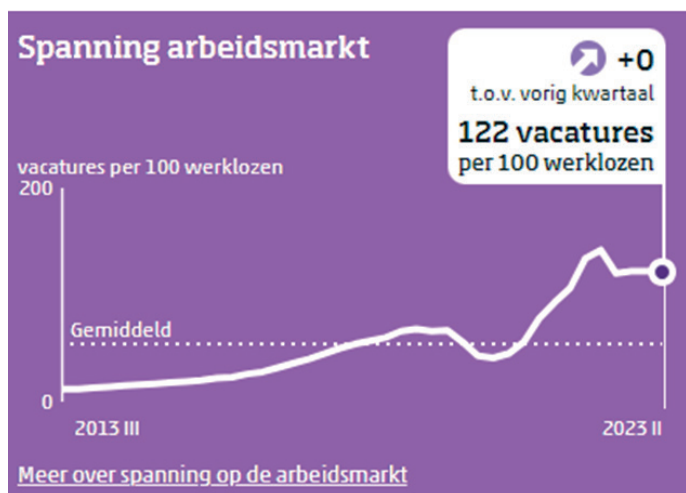
Vanuit bbn publiceren wij sinds 2022 een visie-document. Hierin geven we onze visie over de te verwachten ontwikkeling van de bouwkosten door een aantal factoren te belichten. Door de oorlog in Oekraïne, de krapte op de arbeidsmarkt en de grote vraag naar bouwmaterialen zijn de bouwkosten in de afgelopen jaren sterk gestegen. Door de hogere rente, hoge inflatie en minder afgegeven vergunningen nam de vraag deels af en dit zorgde ervoor dat de opbrengsten niet evenredig meestegen. Hierdoor zijn veel bouwprojecten onder druk komen te staan.

## Factoren

Om tot een advies te komen, monitoren wij een aantal factoren die van invloed zijn op de bouwkosten. In dit document worden de volgende factoren nader beschouwd.

## Krapte op de arbeidsmarkt

Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Volgens het CBS is het aantal vacatures per 100 werklozen van Q1 2023 naar Q2 2023 stabiel gebleven op 122. Ook het afgelopen kwartaal is dit aantal vacatures stabiel gebleven. In de onderstaande grafiek is terug te zien dat er nog steeds meer vacatures dan werklozen zijn.



Afbeelding 1, Bron: CBS

In 2023 en 2024 zijn/worden bij een aantal grote bouwgerelateerde branches de volgende verhogingen doorgevoerd:

- cao-akkoord voor de bouw en infra: + 2,5% per 1 juli 2023;
- cao voor metaalektro (metaalconstructies en E-installaties): + 3,5% (per 1 januari 2024).

Door de hoge inflatie lijdten veel werknemers in 2023 koopkrachtverlies. De FNV maakt zich hard om de inflatie te compenseren en stelt voor om de salarissen en de salarisschalen per 1 januari 2024 structureel te verhogen met een percentage van 10%, naast een structurele verhoging van € 100,- bruto per maand. Per 1 januari 2025 wordt voorgesteld om de salarissen structureel te verhogen met een percentage van 5%, naast de verhoging met de automatische prijscompensatie.

De werkgeversverenigingen AWWN, MKB Nederland en VNO-NCW vragen om terughoudend te zijn met structurele loonsverhogingen. Momenteel lopen er onderhandelingen tussen vakbonden en werkgevers. Onze verwachting is dat er uit de cao-onderhandelingen loonstijgingen komen die hoger zullen liggen dan in 2023 (dit was in 2023 5% op jaarbasis).

## Materiaalprijzen

De daling van diverse materiaalprijzen die eind vorig jaar te zien was, heeft zich begin dit jaar afgevlakt. De prijzen voor wapening zijn dit jaar met circa 15% gedaald, maar ten opzichte van 18 maanden geleden zijn de prijzen met 45% gedaald. Na de hoge prijsstijging begin dit jaar ten opzichte van vorig jaar zijn de prijzen voor betonmortel het afgelopen half jaar licht gestegen (+3%).

Voor de komende periode is het nog onzeker wat de energieprijzen gaan doen. Als de economie in China aantrekt, kan dit gevolgen hebben voor de gasvraag. Dit kan resulteren in een hogere gasprijs. Wanneer de gasprijs stijgt dan stijgen de materialen waar bij de productie veel energie benodigd is ook.

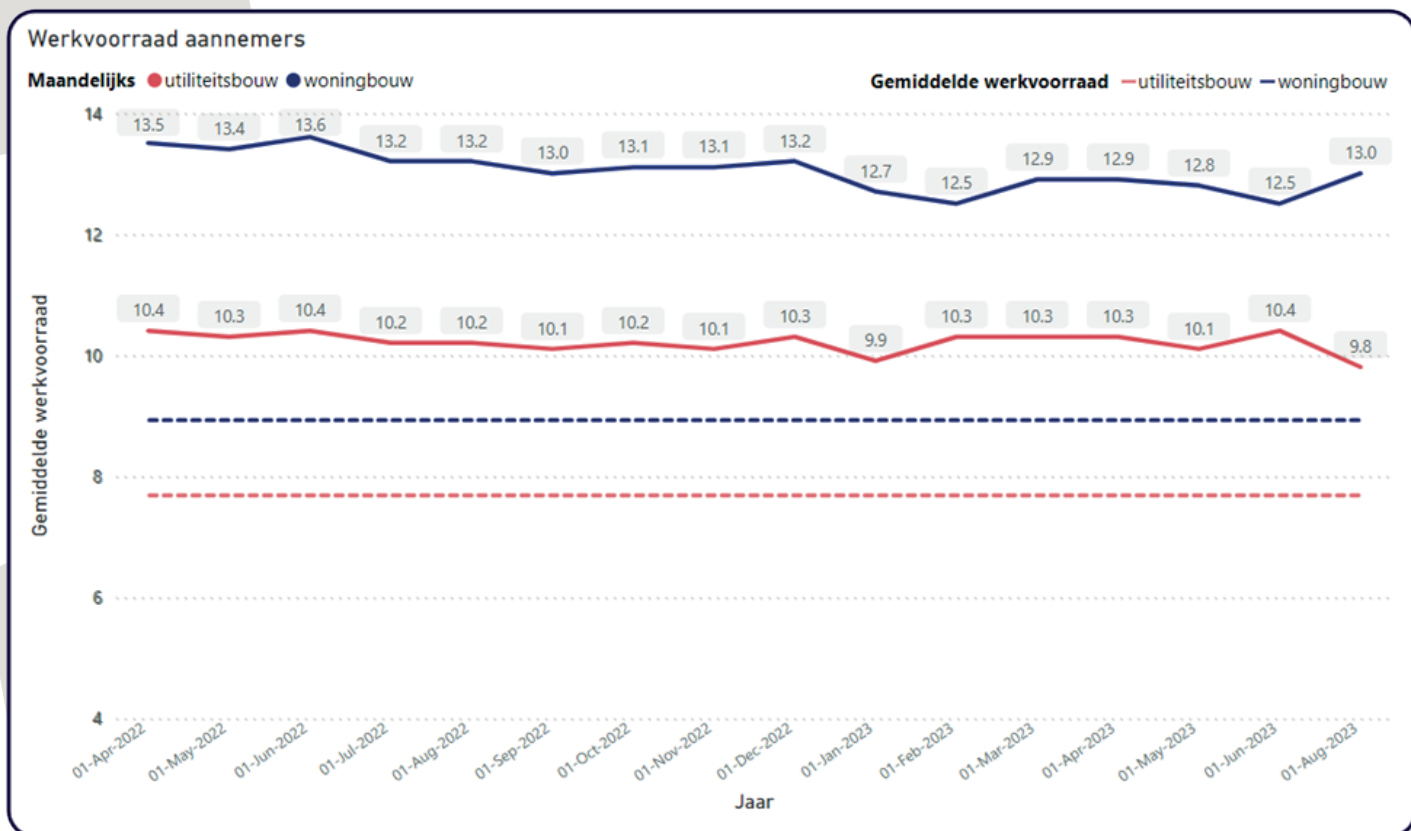
## Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. In de onderstaande grafiek is te zien dat de werkvoorraad voor woningbouw het afgelopen kwartaal met een halve maand is gestegen en de werkvoorraad voor utiliteitsbouw met iets meer dan een halve maand is gedaald. Toch lijken de eerste tekenen zichtbaar dat de werkvoorraad van aannemers gaat afnemen.

Er komen steeds meer projecten onder druk te staan door de stijgende bouwkosten en de hogere rente.

Dit is ook terug te zien in het aantal afgegeven vergunningen.

De komende maanden zal blijken in welke mate dit gaat gebeuren. Wanneer de werkvoorraad structureel terugzakt, moeten de aannemers meer bewegen om hun orderportefeuille gevuld te houden. Het EIB geeft ook aan hoeveel aannemers verwachten dat de prijzen in de komende drie maanden gaan stijgen of dalen. Het aantal aannemers dat een stijging verwacht, is de afgelopen maanden stabiel gebleven op 25%. Begin 2023 was dit nog 67%.



Afbeelding 2, Bron: EIB

## Ontwikkelingen installatiebranche

De werkvoorraad van installatiebedrijven blijft hoog, maar installateurs worden ook geconfronteerd met projecten die onder druk komen te staan. Vooral grote projecten die worden uitgesteld, een langere aanloop naar realisatie hebben, of geheel geannuleerd worden, hebben een impact op de werkvoorraad van installatiebedrijven. De eerste tekenen hiervan zijn subtiel merkbaar in het vierde kwartaal van 2023.

Toch merken we een lichte afvlakking in de installatieprijzen, maar er is nog steeds sprake van een personeelstekort bij installatiebedrijven. De cao-afspraken voor deze sector lopen af op 1 april 2024. We verwachten dat er tijdens de onderhandelingen voor een nieuwe cao wordt ingezet op loonstijgingen die vergelijkbaar zijn met de recente onderhandelingen in andere sectoren.

## Inflatie en rente

De inflatie blijft een belangrijk punt van aandacht. Hoewel de grootste inflatie achter de rug lijkt, werkt de onstuimige prijsontwikkeling van de afgelopen jaren nog door in allerlei deelsectoren, prijzen en cao's. Voor inflatie is de CPI een belangrijke index. De CPI is de onderlegger voor veel contracten en wordt dus vaak gebruikt voor automatische indexatie. Tegelijkertijd is de CPI samengesteld uit een aantal factoren, waar meer in gebeurt.

Het CBS meldt jaar-op-jaar in oktober 2023 een CPI van  $-/- 0,4\%$ . Er is dus zelfs deflatie (prijsdaling) op dit moment. Tegelijkertijd: wie dieper naar de inflatie kijkt, ziet dat de CPI sterk wordt beïnvloed door de brandstofprijzen. De brandstofprijzen zijn iets gedaald tot oktober, maar de internationale situatie maakt onzeker hoe de energieprijzen zich op termijn ontwikkelen. Als de brandstofprijzen uit de CPI worden gehaald, is de inflatie nog steeds  $5,1\%$ . De inflatie van afgelopen jaren wordt nog altijd in allerlei deelonderwerpen verwerkt. In het derde kwartaal van 2023 zijn bijvoorbeeld de cao-lonen met  $6,2\%$  toegenomen. Dit is de grootste stijging in 40 jaar.

Centrale banken hebben het afgelopen jaar hard gereageerd om het spook van de inflatie de kop in te drukken. Dit is gebeurd door forse rentestijgingen. De kapitaalmarktrente en hypotheekrente bewegen hierin mee. Voorlopig lijken de grootste rentestijgingen van de centrale banken achter de rug. Rentedalingen liggen voorlopig nog niet in het verschiet, dus ieder project heeft rekening te houden met een aantal jaar waarin het fenomeen van 'gratis geld' door extreem lage rente niet langer bestaat.

## Conclusie en advies

De factoren die zorgen voor de huidige hoge bouwrijzen zijn nog steeds aanwezig, echter is de verwachting dat dit niet lang meer aanhoudt. Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt en aangezien er eind 2023 weer nieuwe cao-onderhandelingen worden gevoerd, is de verwachting dat de lonen wederom gaan stijgen. Het is de vraag in hoeverre het loon meestijgt met de inflatie.

De werkvoorraden bij aannemers zijn gemiddeld over woning- en utiliteitsbouw gelijk gebleven. Door onder andere de stijgende bouwkosten neemt het aantal afgegeven vergunningen af. De verwachting is dat de werkvoorraad de komende periode gaat afnemen. Als dit de trend wordt, zullen de aannemers noodgedwongen scherper inschrijven om werken binnen te halen.

Wij adviseren om hier bij het budgetteren nog geen rekening mee te houden. Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren we bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van  $0\%$  tot  $2,0\%$  van Q4 2023 t/m Q4 2024.

Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q4 2024) stabiliseren tussen  $2,0\%$  en  $3,0\%$  per jaar.

## Disclaimer

In het bovenstaande advies is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden. Het is nog erg onzeker hoe de werkvoorraad van aannemers, de lonen en de gasprijs zich in de komende periode gaan ontwikkelen.

Meer weten over onze visie op de ontwikkelingen in de bouwsector, de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten en de financiële haalbaarheid van projecten? Neem dan contact op met:



**Leo Visser**  
Bouwkostenmanager

[l.visser@bbn.nl](mailto:l.visser@bbn.nl)  
+31 (0) 6 53 727 784

## Duurzame Scholenbouw in Amsterdam: Een Innovatieve Aanpak

In de snelgroeïende stad Amsterdam staat de gemeente voor een grote uitdaging op het gebied van onderwijshuisvesting en is er een groeiende behoefte aan hoogwaardige schoolgebouwen. Tegelijkertijd zijn er problemen zoals een tekort aan personeel, schaarste aan bouwmaterialen en stijgende kosten. In reactie op deze uitdagingen heeft de gemeente Amsterdam een innovatieve aanbestedingsmethode geïntroduceerd, het Innovatiepartnerschap Schoolgebouwen (IPS). Een van de drie geselecteerde consortia die aan de slag gaan met de bouw van negen tot dertig scholen is Schools by Circlewood, een bedrijf dat zich toelegt op biobased en duurzame scholenbouw.

### Circulaire Scholen met Circlewood

Schools by Circlewood is vastberaden om scholen te bouwen die niet alleen duurzaam zijn, maar ook natuurinclusief. Ze benadrukken het gebruik van hout en biobased materialen om zo een gezonde en milieuvriendelijke leeromgeving te creëren. Deze keuze is niet toevallig. Circlewood ziet kinderen als de toekomstige ambassadeurs van duurzaamheid en gelooft dat de wereld van morgen wordt gevormd door de kinderen van vandaag. Daarom is het essentieel om hen op school de juiste tools en een inspirerende omgeving te bieden.

Een cruciaal aspect van de Circlewood-aanpak is het HoutKern Bouwconcept, een integraal ontwikkeld bouwsysteem dat de scholen multifunctioneel en toekomstbestendig maakt. Dit concept biedt ontwerpvrijheid en ruimte voor de inbreng van opdrachtgevers en gebruikers, zodat elk schoolgebouw een unieke uitstraling en oplossing kan hebben. Dit innovatieve antwoord op de huidige bouwuitdagingen, zoals personeelstekorten, bouwmaterialenschaarste en stijgende kosten, is van cruciaal belang om duurzame onderwijshuisvesting betaalbaar te houden.

### Een nieuwe aanbestedingsmethode

Amsterdam heeft gekozen voor een nieuwe aanbestedingsmethode, het IPS (Innovatiepartnerschap Schoolgebouwen), om te zorgen voor hoogwaardige schoolgebouwen binnen de beschikbare financiële middelen en de beperkte capaciteit in de markt. Drie consortia, waaronder Schools by Circlewood, zijn geselecteerd om de komende tien jaar negen tot dertig integrale kindcentra te bouwen. Deze benadering, die architecten, aannemers, constructeurs, adviseurs en leveranciers omvat, biedt flexibele concepten met een sterke nadruk op duurzaamheid en circulariteit. Tegelijkertijd kunnen de gebouwen aan verschillende onderwijsconcepten worden aangepast en een eigen identiteit behouden.



Wisperweide  
School met voor- en naschoolse opvang in Weesp

De uitdaging waar Amsterdam voor stond, was om aantrekkelijker te worden voor marktpartijen en om de capaciteit van de bouwsector te vergroten. Gemeenten en schoolbesturen worden over het algemeen niet als aantrekkelijke opdrachtgevers beschouwd vanwege de complexiteit van schoolprojecten en beperkte budgetten. De nieuwe aanbestedingsmethode stelt de markt in staat om waarde toe te voegen binnen dezelfde budgetten. Elk schoolgebouw moet voldoen aan hoge kwaliteitsnormen en tegelijkertijd flexibel, duurzaam en betaalbaar zijn.

### Samenwerking en Innovatie

De samenwerking tussen de gemeente Amsterdam, schoolbesturen en de geselecteerde consortia heeft geleid tot een dieper begrip van elkaars behoeften en mogelijkheden. Dit heeft geresulteerd in een definitief programma van eisen (PvE) dat zowel kwaliteit vraagt als ruimte biedt voor creatieve oplossingen. Het biedt ook een antwoord op de groeiende eisen voor circulariteit en klimaatbestendigheid in schoolgebouwen. Na ondertekening van de raamovereenkomst met de drie consortia zal de commerciële fase van start gaan, waarin "minicompetities" zullen plaatsvinden.

Hierbij zullen de consortia voorstellen doen voor schoolgebouwen op basis van vaste prijzen, afgestemd op locatie en onderwijsconcept. Deze aanpak plaatst de focus op waarde in plaats van op de laagste prijs waardoor de nadruk ligt op het realiseren van hoogwaardige en passende schoolgebouwen.

### Een Voorbeeld voor de Toekomst

Amsterdam is ervan overtuigd dat deze innovatieve aanbestedingsmethode niet alleen de stad zal helpen om te voorzien in de groeiende vraag naar schoolgebouwen, maar ook als inspiratie kan dienen voor andere gemeenten en schoolbesturen in Nederland. Standaard concept-aanbestedingsdocumenten zullen worden gedeeld, zodat anderen kunnen profiteren van het hoogwaardige en geïndustrialiseerde aanbod van schoolgebouwen.

Deze aanpak is een bemoedigend voorbeeld van hoe samenwerking en innovatie de weg kunnen banen voor duurzame en betaalbare onderwijshuisvesting, een cruciale pijler voor de toekomstige generaties in Amsterdam en daarbuiten.



Circlewood is een consortium bestaande uit Oosterhoff, Noordereng Groep, Heko Spanten, Lomans, DWA, Ferross Staalbouw en Hedgehog Company. TNO is betrokken als onafhankelijke kennis- en ontwikkelpartner en David Gianotten (afkomstig van OMA) is de creative director van Schools by Circlewood.

Meer informatie op [circlewood.eu](https://circlewood.eu)

Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken. Bij bbn voelen we dat in ons hart en dóen we er iets aan. We vinden dat sociale, ecologische en financiële waarden hierbij altijd in balans moeten zijn. Ambitieuw? Zeker. Onmogelijk? Zeker niet! Daarvan zijn we bij bbn overtuigd.

Binnen bbn zien we onbegrensde mogelijkheden om te bouwen aan een betere wereld. Sterker: we benutten en creëren die mogelijkheden elke dag. Met onze diepgaande kennis, baanbrekende oplossingen én een onstuitbare drive voegen we duurzame waarde toe aan de te realiseren plannen voor de bebouwde omgeving. En laten we zien dat iederéén daar beter van wordt, van investeerder tot eindgebruiker.

Met 120 specialisten verbinden we onze duurzame overtuiging graag met de ambitie van onze opdrachtgevers, architecten en bouwpartners. Dit doen we door vol in te zetten op hernieuwbare energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. Samen zetten we alle mogelijkheden in om direct te werken aan een betere wereld voor nu en volgende generaties.

**bbn. Een betere wereld vol mogelijkheden.**

Ook bouwen binnen de  
grenzen van onze planeet?

Laat het ons weten!

[info@bbn.nl](mailto:info@bbn.nl)  
[bbn.nl](http://bbn.nl)



een betere wereld vol mogelijkheden