

WE BOUWEN ALS SECTOR MISSCHIEN SNELLER, MAAR NOG STEEDS NIET SLIM GENOEG

Wat gebeurt er met de kosten van grondstoffen, materialen en lonen in de bouw? Hoe beïnvloeden deze prijsgevoelige factoren een project? En belangrijker nog: hoe kun je daar als ontwikkelaar of opdrachtgever slim op inspelen? Heeft een duurzame aanpak eigenlijk een opwaarts of juist een drukkend effect op de kosten? **Ted Peek** - **BDB Bouw(kosten)data** - weet het. Als directeur commercie en innovatie staat hij aan het roer van hét onafhankelijke kennisinstituut dat de Nederlandse bouwsector voorziet van essentiële data voor aanbestedingen, contracten en strategische keuzes.



BOUWSECTOR BALANCEERT OP KANTELPUNT

Op conjunctureel vlak lijkt de bouwsector volgens Peek voorlopig nog stabiel, al blijft een daling in de lucht hangen. ‘We verwachten een neerwaartse trend, maar die heeft zich in het afgelopen jaar nog niet echt laten zien. In 2024 bleef het niveau rond het nulpunt schommelen.’ De verklaring? ‘Er is nog flink geïnvesteerd, zowel door de overheid als andere partijen. Daardoor konden lopende projecten gewoon doorgaan en bleef de balans tussen vraag en aanbod intact. De vraag is alleen: hoe lang nog?’

Ondertussen blijven de bouwkosten stijgen, maar waar dat eerder aan dure materialen en grondstoffen lag, zit de pijn nu vooral in de aanzienlijk stijgende arbeidskosten. ‘De cao’s zijn de afgelopen jaren bovengemiddeld hoog gestegen. En dit jaar stijgt die naar verwachting verder. Dat gaat effect hebben’, voorspelt Peek. Zo verwacht hij dat de structurele kostenontwikkeling, met name gevoed door de looncomponent, in het aankomende jaar zo’n 3,5 procent zal bedragen. ‘We zitten nog net op dat nulpunt, maar de bouw volgt de economie met een vertraging van zo’n half tot anderhalf jaar. Aangezien de Nederlandse economie al aan het afkoelen is, zal het bouw economisch klimaat de komende jaren onvermijdelijk zakken.’

IMPACT VAN DE OORLOG

Ook de oorlog in Oekraïne had - en heeft volgens Peek nog steeds - effect op de bouw. BDB zocht uit hoe precies. ‘Op basis van onze referenties kunnen wij concluderen dat de bouwkosten, sinds 2022, met 30 tot 40 procent zijn gestegen. Daarvan is zeker 10 tot 15 procent, afhankelijk van het objecttype, toe te wijzen aan de oorlog in Oekraïne. Dat heeft met name te maken met materiaalkosten.’

NIEUWE INDEXEN GEVEN VERDUURZAMING EEN BOOST

Verduurzaming biedt kansen, ziet Peek. Daarom introduceerde BDB in september een primeur: speciale indexen voor woningverduurzaming en verbetering. ‘Een verduurzamingsindex is echt nieuw in onze branche,’ zegt hij. ‘We ontwikkelden deze op verzoek van branchevereniging Onderhoud NL. Vastgoedonderhoudsbedrijven en schilders krijgen steeds vaker met verduurzamingsprojecten te maken. De al beschikbare indexen schoten daarbij tekort.’

Voor nieuwbouw en onderhoud bestonden al indexen, maar bij verduurzamingsprojecten ontbrak een representatieve maatstaf. En dat terwijl inzicht in kostenontwikkelingen essentieel is om bouwprojecten haalbaar en betaalbaar te houden - zowel voor opdrachtgevers als aannemers, installateurs en toeleveranciers. Daarom ontwikkelde BDB de Sectorspecifieke Indexen Woningbouw Verduurzaming en Verbetering. Deze bieden helder inzicht in structurele kostenontwikkelingen en zijn beschikbaar op object-, ingrepencluster- en maatregelniveau. ‘Hiermee kunnen bedrijven verduurzamingsprojecten beter indexeren, verrekenen, inkopen en onderhandelen. Een belangrijke stap om de transitie naar duurzame woningen financieel beheersbaar te maken’, vervolgt Peek.

UITBREIDING FINANCIËLE KADERS KINDEROPVANG

Op dit moment werkt BDB tevens aan een uitbreiding van de financiële kwaliteitskaders. ‘Eerder ontwikkelden wij deze al voor onderwijsgebouwen, zodat schoolbesturen inzicht kregen in bouwkosten, verduurzamingsopties en frisse school concepten², zegt Peek. ‘Nu is

‘DE STRUCTURELE KOSTENONTWIKKELING, MET NAME GEVOED DOOR DE LOONCOMPONENT, ZAL IN HET AANKOMENDE JAAR ZO’N 3,5 PROCENT BEDRAGEN’



TED PEEK

DIRECTEUR COMMERCIE & INNOVATIE BDB
BOUWKOSTEN

WAT IS HET ALLERBELANGRIJKSTE DAT WE NU NODIG HEBBEN IN DE WONINGMARKT?

De Nederlandse woningmarkt is een over de bank genomen aanbod gedreven en sterk conjunctuurgevoelige markt met veel stakeholders met verschillende en wisselende belangen. Door meer aan te sluiten op de behoeften van de populatie van nu, morgen en de toekomst zullen nieuwe mogelijkheden ontstaan
HOE HOUDEN WE WONEN BETAALBAAR? Inzicht in de kosten en kostenontwikkelingen, een proactieve sturing en een rechtvaardige verrekening zijn essentieel om bouwprojecten betaalbaar en haalbaar te blijven houden

‘DE BOUWKOSTEN ZIJN, SINDS 2022, MET 30 TOT 40 PROCENT GESTEGEN. DAARVAN IS ZEKER 10 TOT 15 PROCENT, AFHANKELIJK VAN HET OBJECTTYPE, TOE TE WIJZEN AAN DE OORLOG IN OEKRAÏNE’

WELKE BIJDRAGE WIL JIJ LEVEREN?

BDB levert deze actuele inzichten aan zowel de opdrachtgever en de ontwikkelaar als de aannemer en de installateur als de onderaannemer en de toeleverancier
WAT BETEKENT DUURZAAMHEID VOOR JOU?

Integrale besluitvorming vanuit meerdere perspectieven: bouwkosten en uitstoot van stikstof (NOx) koolstofdioxide (CO2), circulariteit en losmaakbaarheid van bouwmethodieken en -elementen met behulp van onze parametrische elementen
WELKE LEVENSLIES HEB JE GELEERD EN VAN WIE: Van mijn opa: waar een wil is, is een weg

WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN:

Geniet van het leven en maak mooie herinneringen

WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN:

Actueel, betrouwbaar, onafhankelijke, persoonlijk en vertrouwen
WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG: De toekomst
WAAR KOM JIJ 'S OCHTENDS JE BED VOOR UIT: Voor een nieuwe dag vol mooie momenten

HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN:

Door deze met beide handen aan te pakken
WAT MOTIVEERT JOU: De mensen die dicht bij mij staan
WAT IS JE DIEPSTE DRIJFVEER: Liefde

WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN:

Dat maakt niet uit. Het gaat om de menselijke interactie

WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS:

Geen
WAAR KOM JE TOT RUST: Op of langs het voetbalveld
WAT IS JE FAVORIETE UITWAAI-PLEK: Sonsbeekpark in Arnhem of Duivelsberg in Berg en Dal

HOE COMBINEER JIJ HART EN VERSTAND:

Door mijn hart te volgen
HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL:

Door mijn gevoel te volgen
HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK: 3 à 4 uur per week

HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF:

Door met name mezelf te blijven en mijn gevoel te blijven volgen
HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN: Door deze te bespreken en te kanaliseren met de mensen die dicht bij mij staan

HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING:

Door het voortouw te nemen en het realiseren van de vragen van de klant; niet alleen kijkend naar vandaag, maar ook nadrukkelijk naar morgen en overmorgen

DURF JIJ GROOT TE DROMEN:

Ja, zeker. Een van mijn grootste krachten is het samen realiseren van dromen

IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN: Rome



**‘DANKZIJ DIT FINANCIËEL
KWALITEITSKADER KRIJGT OOK
DE KINDEROPVANGORGANISATIES
STRAKS HELDERHEID OVER
DE KOSTEN VAN NIEUWBOUW,
RENOVATIE EN VERDUURZAMING’**

**‘BDB INTRODUCEERDE
EEN PRIMEUR: SPECIALE
INDEXEN VOOR
WONINGVERDUURZAMING
EN VERBETERING’**

de kinderopvang aan de beurt.’ BDB stelt een vergelijkbaar kader op, waarmee kinderopvang-organisaties straks helderheid krijgen over de kosten van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De publicatie staat gepland voor dit voorjaar. ‘Zo helpen we de sector bij realistische budgettering en betere besluitvorming.’

NIEUW ABONNEMENT

Ook interessant: BDB vernieuwde de abonnementen-structuur. ‘De afgelopen drie jaar deden we markt-onderzoek onder onze klanten en verzamelden we waardevolle feedback. Op basis daarvan voerden we per 1 januari 2025 een aantal verbeteringen door.’

Wat verandert er? BDB vereenvoudigt de abonnementsstructuur, introduceert een alles-in-één pakket en maakt concernbreed gebruik mogelijk. Ook wordt de nieuwe productlijn direct opgenomen in de abonnementen. Vooral dat concernbrede gebruik is een belangrijke stap. ‘Grote uitvoerende bedrijven vroegen steeds vaker om de mogelijkheid om data binnen het hele concern te delen. Tot nu toe stond onze abonnementsstructuur dat niet toe, tenzij er aparte afspraken over werden gemaakt,’ legt Peek uit.

Met de nieuwe abonnementsvormen is dat verleden tijd. ‘We introduceren nu naast de bestaande abonnementen op entiteits- en vestigingsniveau ook concernabonnementen voor grote bedrijven. Dit geeft hen het recht om

data intern te verspreiden, zonder ingewikkelde discussies over oneigenlijk gebruik. Een duidelijke win-win voor de sector!’

UPGRADE BDB BOUWKOSTENDATA

Peek sluit af met goed nieuws voor de gebruikers van de BDB indexen en data. ‘Wij werken aan een upgrade van ons informatiesysteem. Dat betekent concreet dat we op dit moment de gebruiksvriendelijkheid verbeteren. In de afgelopen jaren deden wij onderzoek naar waar onze klanten tegenaanlopen en waar de behoeften liggen. Dat vingen wij in een programma van eisen, wat we in de aankomende jaren uitrollen. De eerste stap? Informatiebeveiliging. Daarmee voldoen wij nog beter aan de eisen die klanten stellen op het vlak van autorisatie, tweestapverificatie en dataveiligheid.’

Tegelijkertijd krijgt BDB Bouwkostendata een nieuwe ‘look and feel’. Ook wordt er gewerkt aan op maat gemaakte overzichten, waarmee klanten verschillende indexreeksen in één overzicht kunnen combineren. ‘Zo kan de klant bij wijze van spreken de index van de kostenontwikkeling van de eengezinswoning combineren met de ontwikkeling van beton. Daar voegen wij dan, mits wenselijk, ook nog eens relevante externe bronnen aan toe. Denk bijvoorbeeld aan cijfers van het CBS. Alles in één overzicht: dat schept een helder en volledig beeld’, besluit Peek.