

WOENSDAG 12 FEBRUARI 2025 | DE NOBEL

VGME Masterclass: 'Bouwkosten in balans'



Chapps®

TECHNOLAB



PROGRAMMA MASTERCLASS

WELKOM

- Welkom door Mireille de Korte | VGME-bestuur

PRESENTATIE

- Presentatie Maurice van Sante | Senior Econoom Bouw & Teamleider Sectoren bij ING
- Presentatie Arno Vonk | Eigenaar bij IGG Bouweconomie B.V.

RONDLEIDING EN PAUZE

- Presentatie Chris de Jonge | Principal Architect bij Sweco Architects
- Discussie aan de hand van stellingen en afsluiting

BORREL

Waarom is er altijd prijsdruk in de bouwsector?

Maurice van Sante

Senior Economist Construction & Team lead sectors

ING Research

Leiden

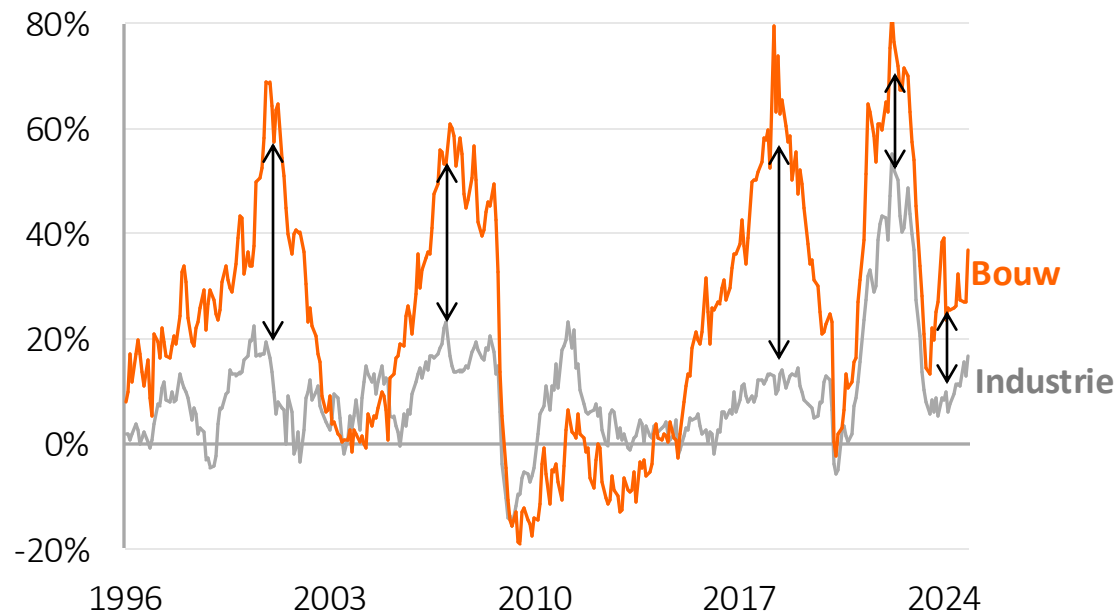
12 februari 2025



Outputprijzen bouwsector

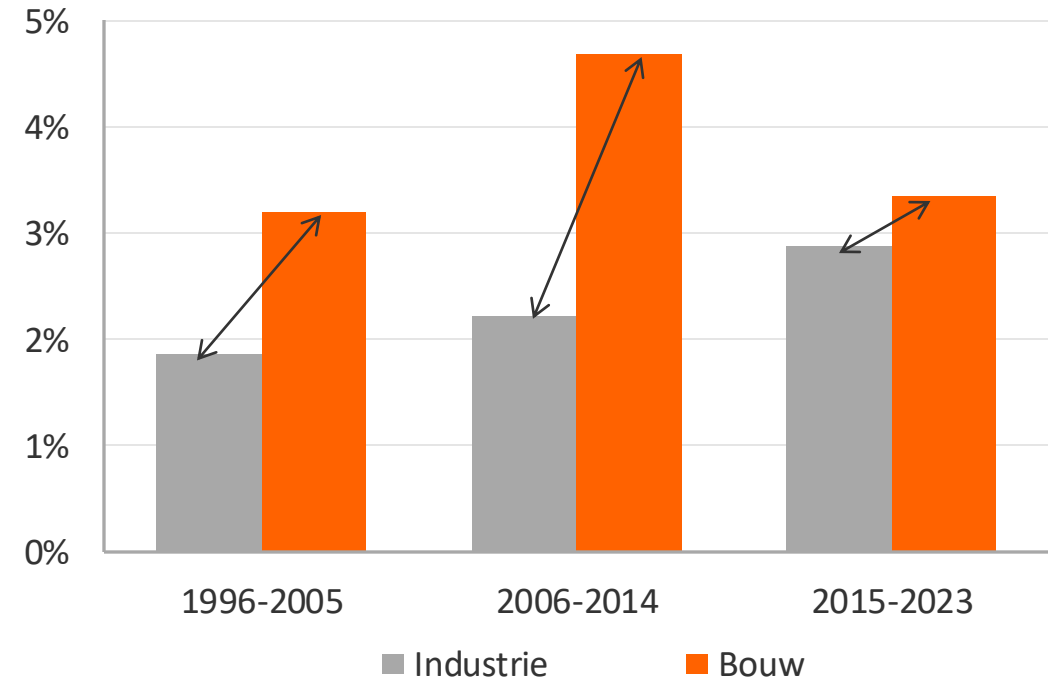
Bouwbedrijven geven vaker aan dat ze de verkoopprijzen (moeten) verhogen

Saldo van % bedrijven dat aangeeft de verkoopprijzen te gaan verhogen



Bouw wordt relatief steeds duurder

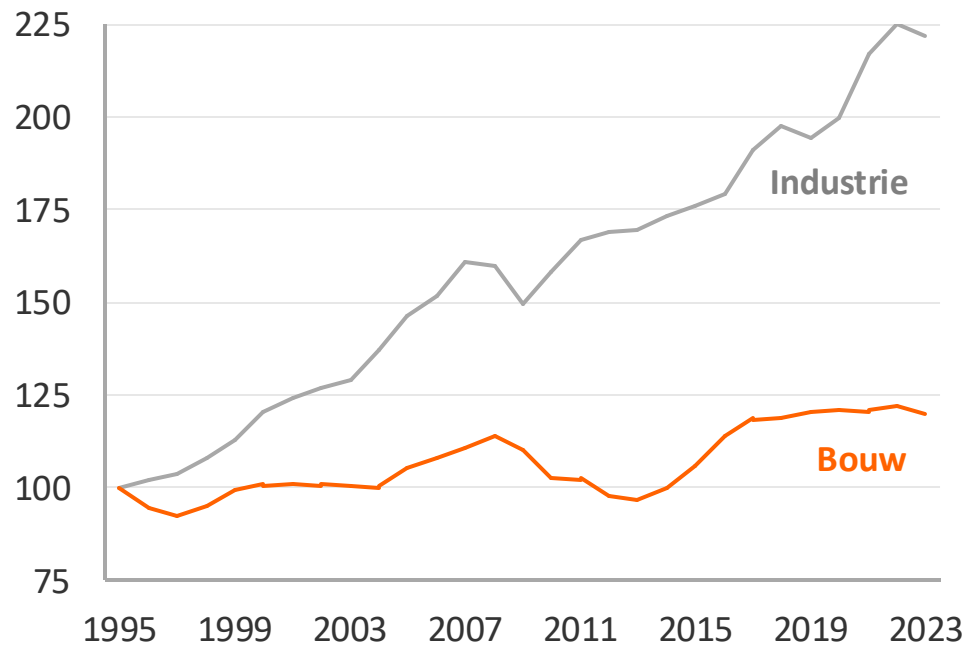
Gemiddelde prijsverandering van de productie per jaar



Productiviteit

Groei arbeidsproductiviteit bouw laag

Arbeidsproductiviteit per gewerkt uur, (Index 1995=100)



Productiviteit

Bouw structureel anders

- Plaatsgebonden productie
- Steeds iets anders moeten bouwen
- Volatile markt



Noodzaak bouwbedrijven flexibel te blijven

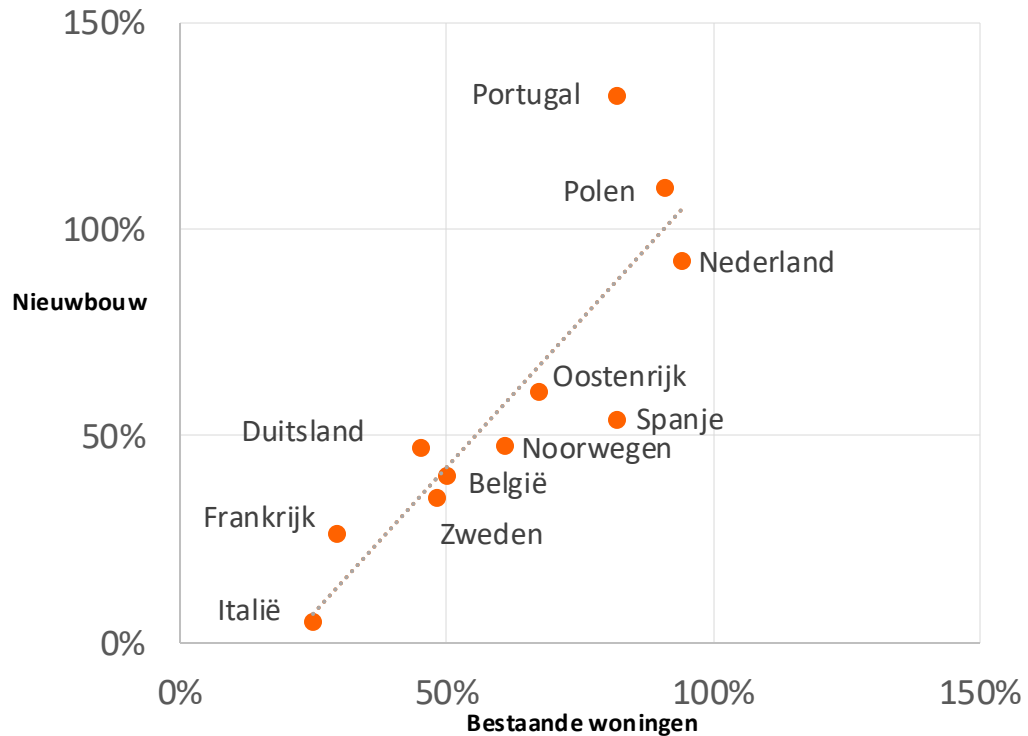


Hoge investeringen in massaproductie risicovol

Verkoopprijzen nieuwbouw

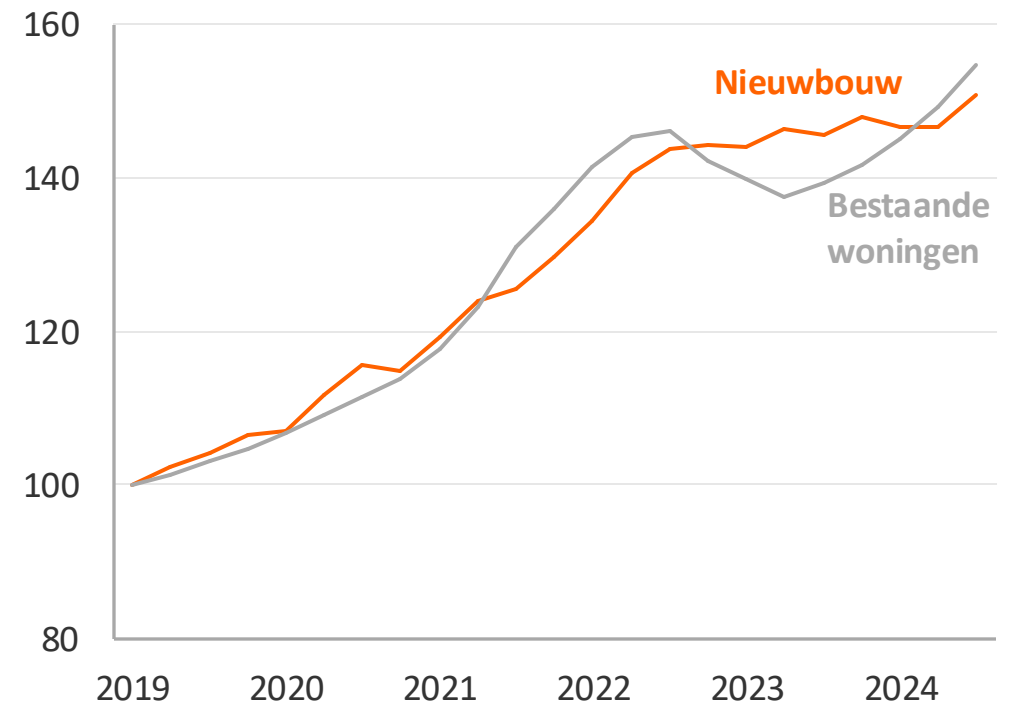
Prijzen nieuwbouw & bestaande woningen correleren

Ontwikkeling verkoopprijzen Q1 2024 t.o.v. Q1 2015



Prijzen van bestaande woningen stijgen weer

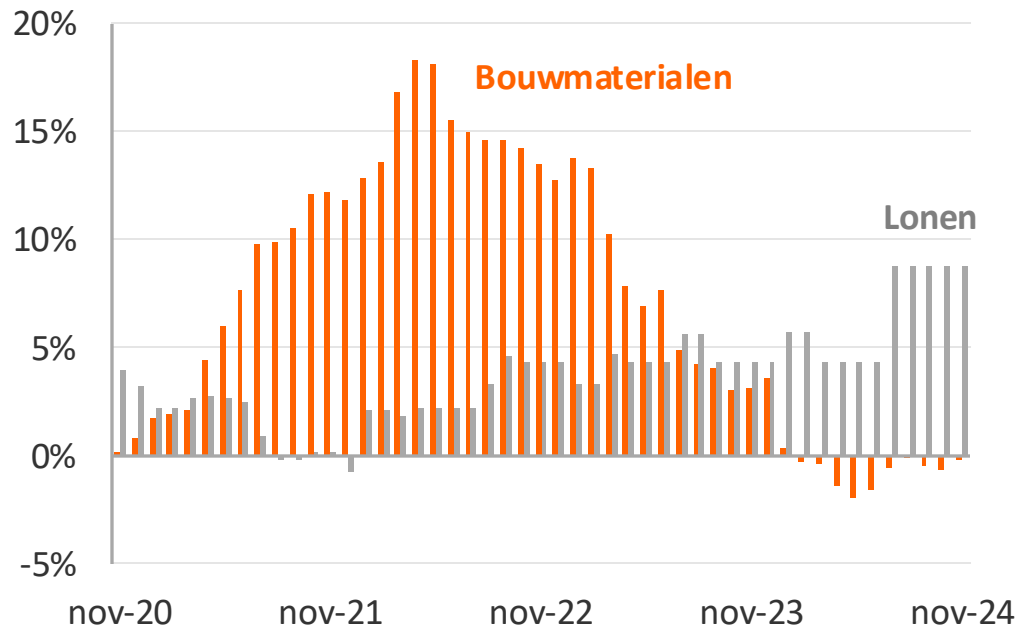
Verkoopprijzen woningen per kwartaal, (Index 2019 Q1=100)



Korte termijn prijsontwikkelingen

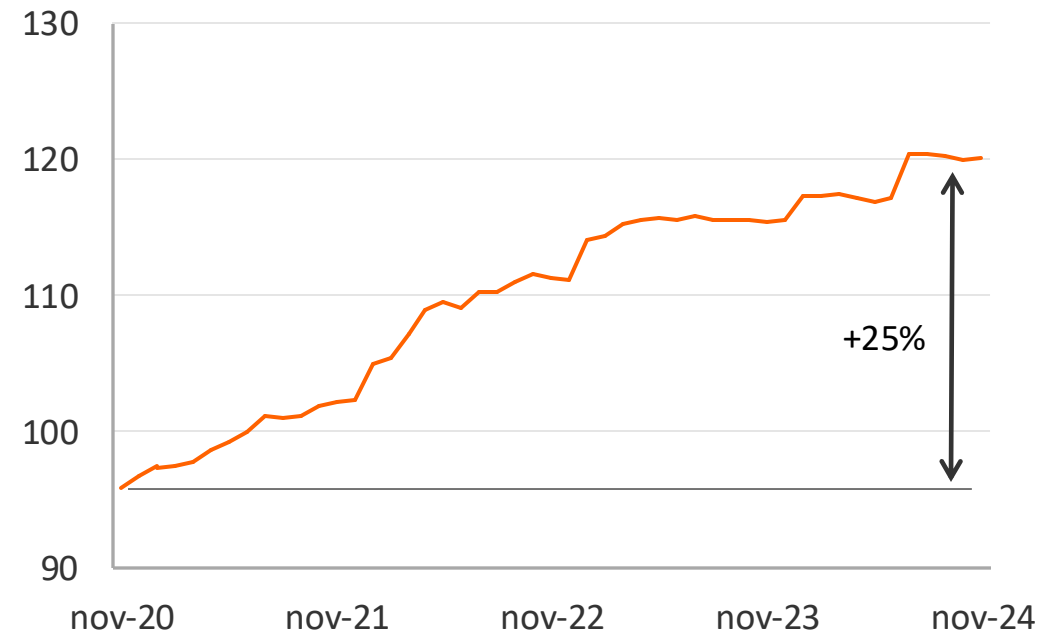
Prijzen materialen licht gedaald, maar loonkosten stijgen

Inputprijzen nieuwbouwwoningen (% j.o.j.)



Inputprijzen met 25% gestegen

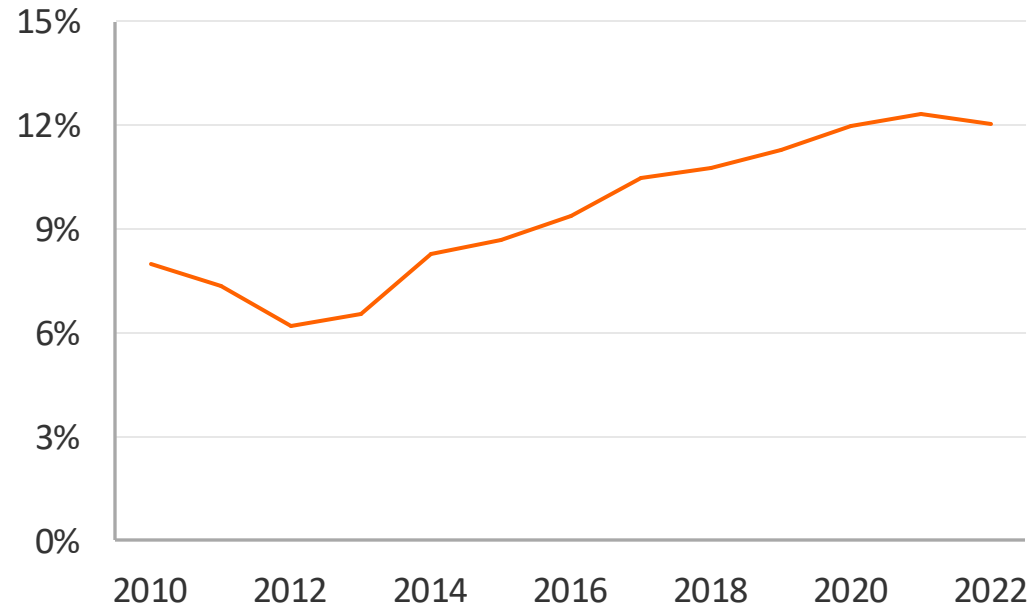
Inputprijzen (materialen & lonen) nieuwbouwwoningen, Index 2021=100)



Rendementen

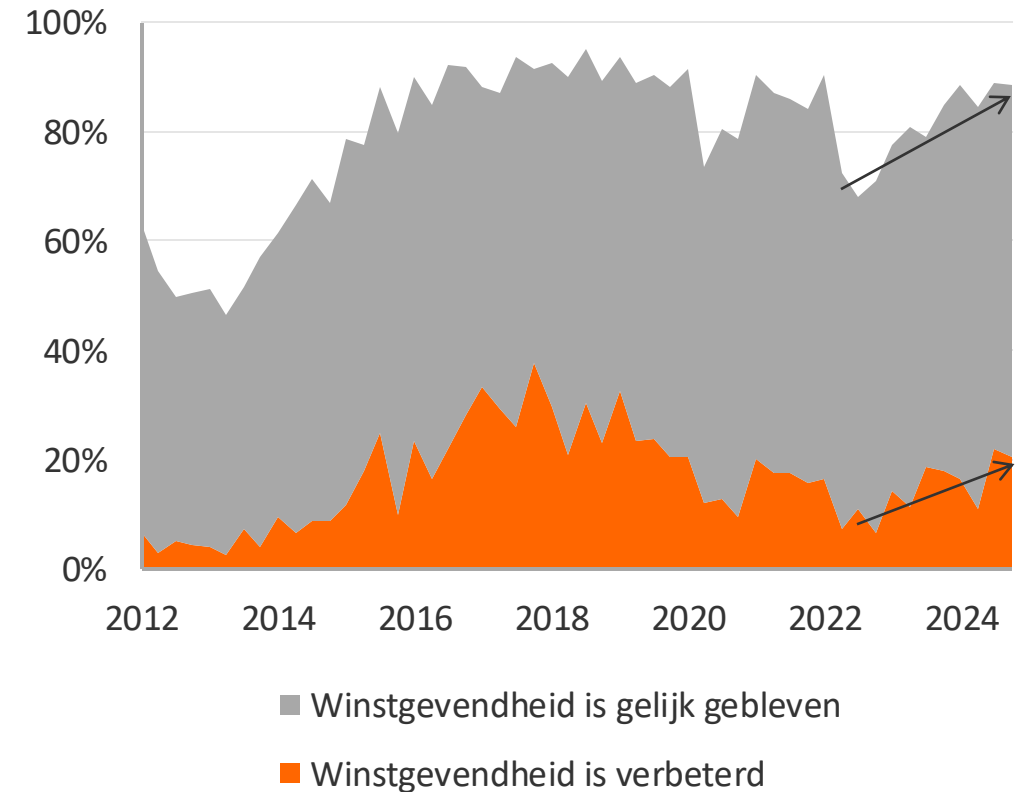
Winst relatief hoog

Indicatie winst bouwbedrijven (Bedrijfsresultaat / totaal bedrijfsopbrengsten)



Winst neemt weer toe of blijft minimaal gelijk

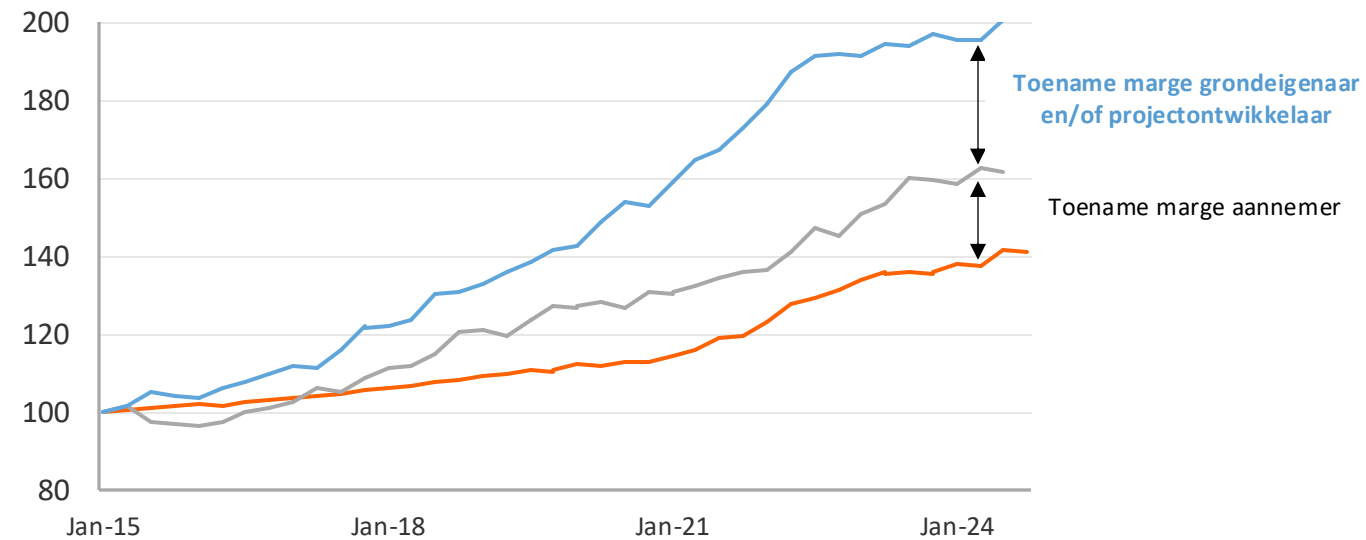
% bouwbedrijven, t/m 4e kwartaal 2024



Kosten en opbrengsten nieuwbouw

Verkoopprijzen nieuwbouw harder gestegen dan bouwkosten

Prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen (Index 2015 Q1 = 100)



— Kosten materialen en lonen** — Bouwkosten exclusief o.a. grond*

— Verkoopprijs nieuwbouwwoning

Bouwkosten inclusief algemene kosten en winst & risico aannemer maar exclusief de grondkosten en de kosten van de projectontwikkelaar of makelaar

** per eerste maand van het kwartaal

Conclusies

- Lage productiviteitsgroei drijft de prijzen op
- Innovatie is mogelijk in de bouw maar ingewikkelder
- Verkoopprijzen nieuwbouw harder gestegen dan bouwkosten

ING Research: www.ing.nl/bouw



do your thing

Data bronnen

- Eurostat;
- CBS
- European Commission;
- Euroconstruct;
- ING Research

Disclaimer

This document has been prepared by the ING Research department of ING Bank N.V. (“ING”) solely for information purposes without regard to any particular user's investment objectives, financial situation, or means. ING forms part of ING Group (being for this purpose ING Group N.V. and its subsidiary and affiliated companies).

The information in this document is not an investment recommendation and it is not investment, legal or tax advice or an offer or solicitation to purchase or sell any financial instrument. Reasonable care has been taken to ensure that this document is not untrue or misleading when published, but ING does not represent that it is accurate or complete. ING does not accept any liability for any direct, indirect or consequential loss arising from any use of this document. Unless otherwise stated, any views, forecasts, or estimates are solely those of the author(s), as of the date of the document and are subject to change without notice.

The distribution of this document may be restricted by law or regulation in different jurisdictions and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, such restrictions.

Copyright and database rights protection exists in this document and it may not be reproduced, distributed or published by any person for any purpose without the prior express consent of ING. All rights are reserved.



SCHELTEMA

3

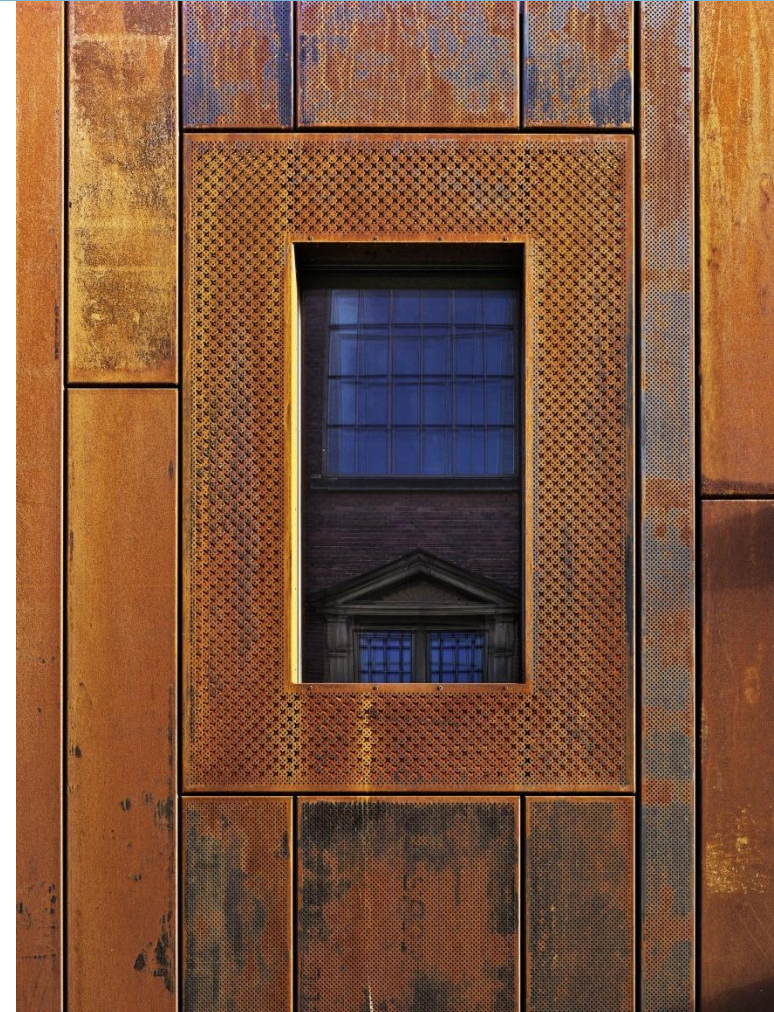
(Gebroeders) de Nobel

(Gebroeders) de Nobel

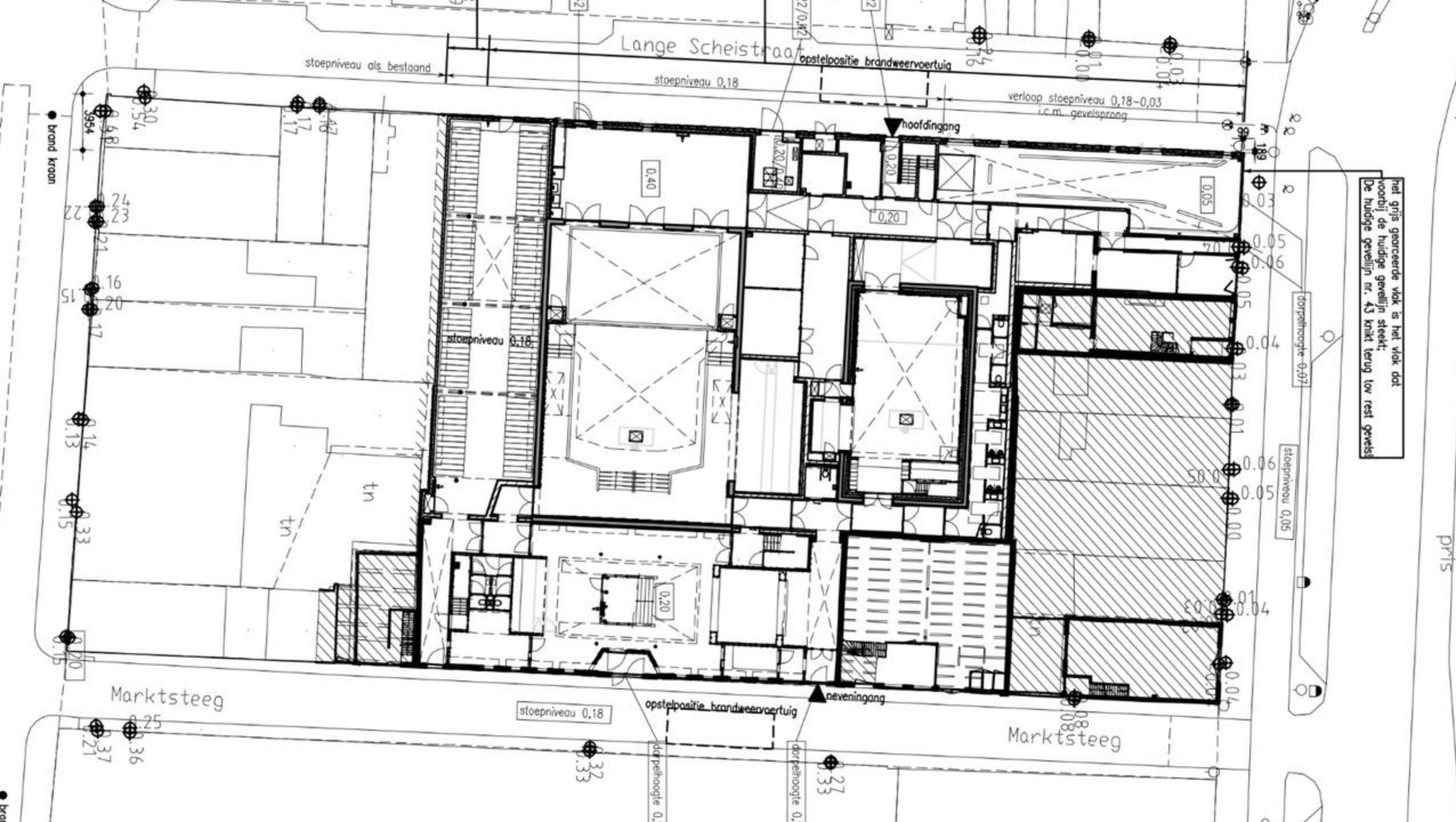
- **Nieuwe locatie voor Leids Vrijetijds Centrum.**
- **Monumentale steenfabriek Marktsteeg**
- **In 2014 geopend als Gebr. de Nobel**
- **2 zalen 200 en 700 bezoekers**
- **2023 werd de naam verkort tot Nobel**

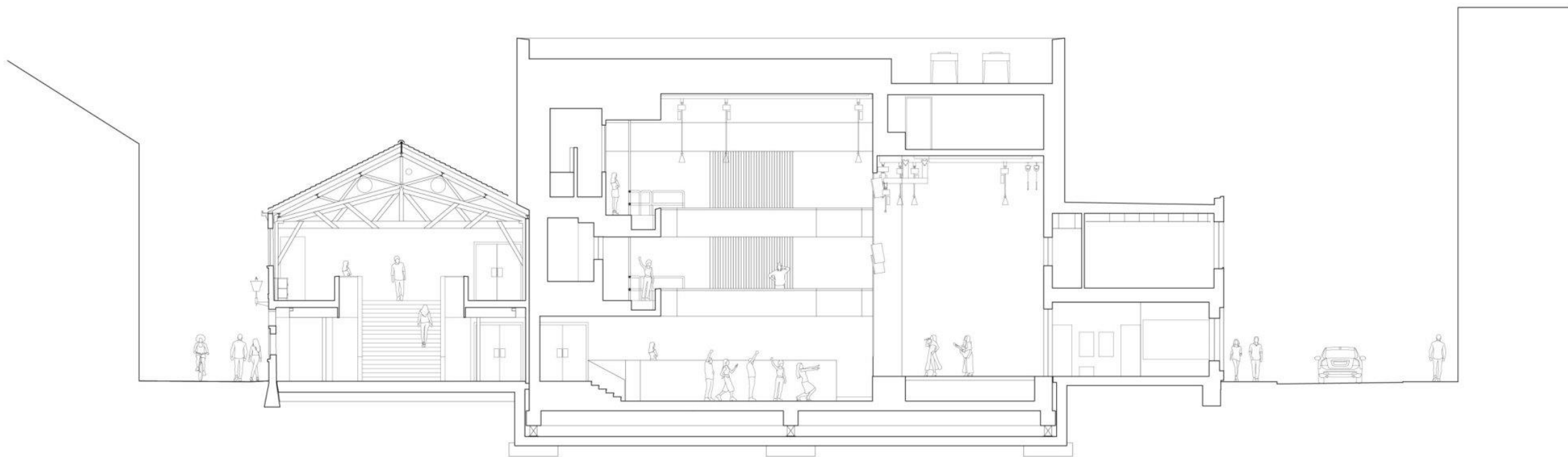
Ontwerpteam

- Ector Hoogstad architecten
- IMD
- WHR installatieadviseur
- Studio Bouwhaven
- ABC Management (Ryse)
- IGG: second opinions



pris











Introductie IGG Bouweconomie



1988

Opgericht in
Den Haag.

PROVADA
THE REAL ESTATE MEETING POINT



50

Bouweconomische
specialisten.

HBO/WO

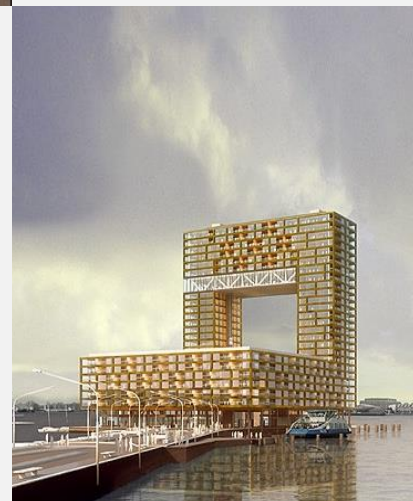
100%

Focus op
bouweconomie.



>90%

Omzet uit complexe
bouw en infra/GWW.



Uitdagingen in de markt

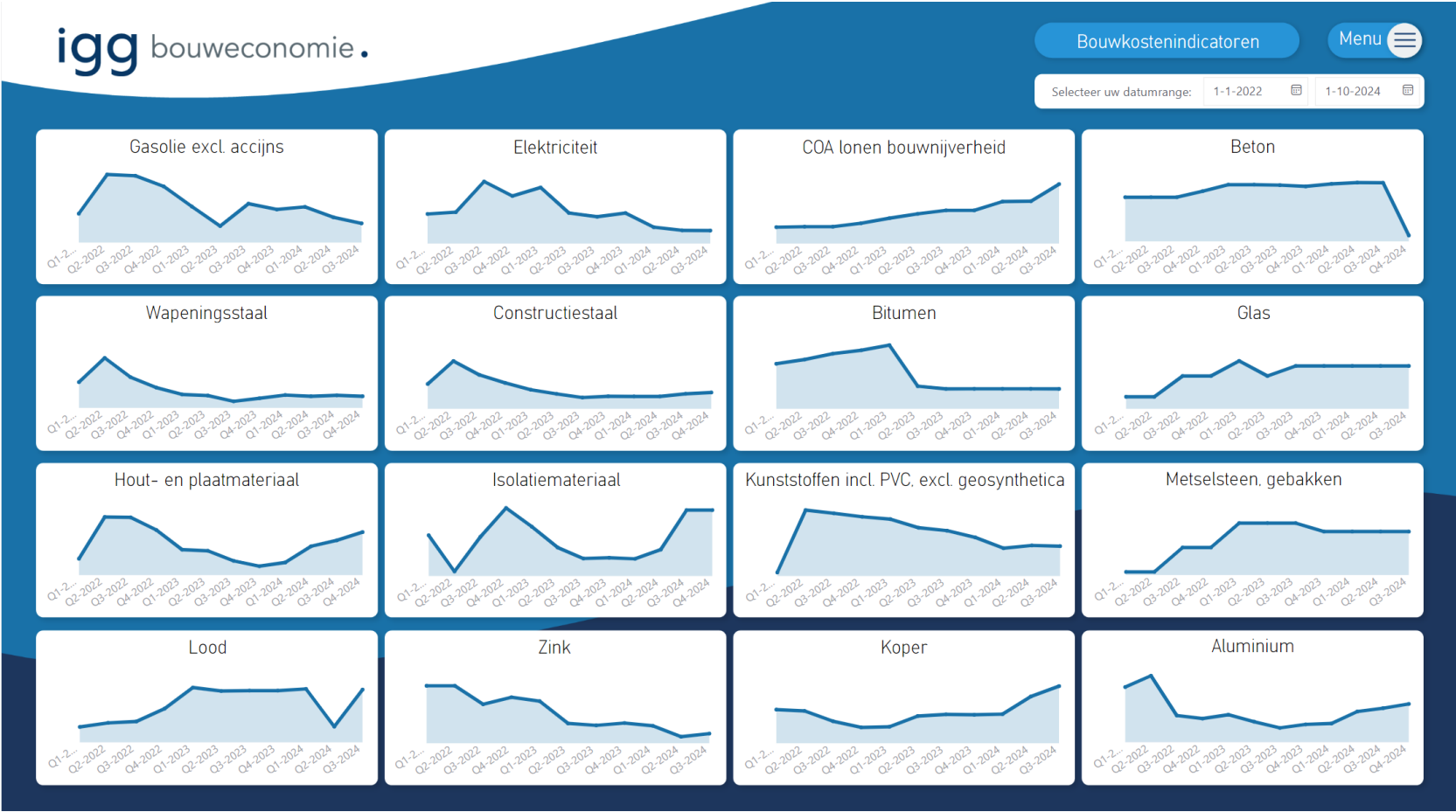


Kostenstijgingen

Loonontwikkeling bouw CAO

8/21	: + 1,50%	
1/22	: + 3,00%	
1/23	: + 2,50%	
7/23	: + 2,50%	
1/24	: + 3,50%	
7/24	: + 3,50%	
3/25	: + 1,50%	
9/25	: + 1,50%	
1/26	: + 2,50%	
9/26	: + 1,50%	+24,5%

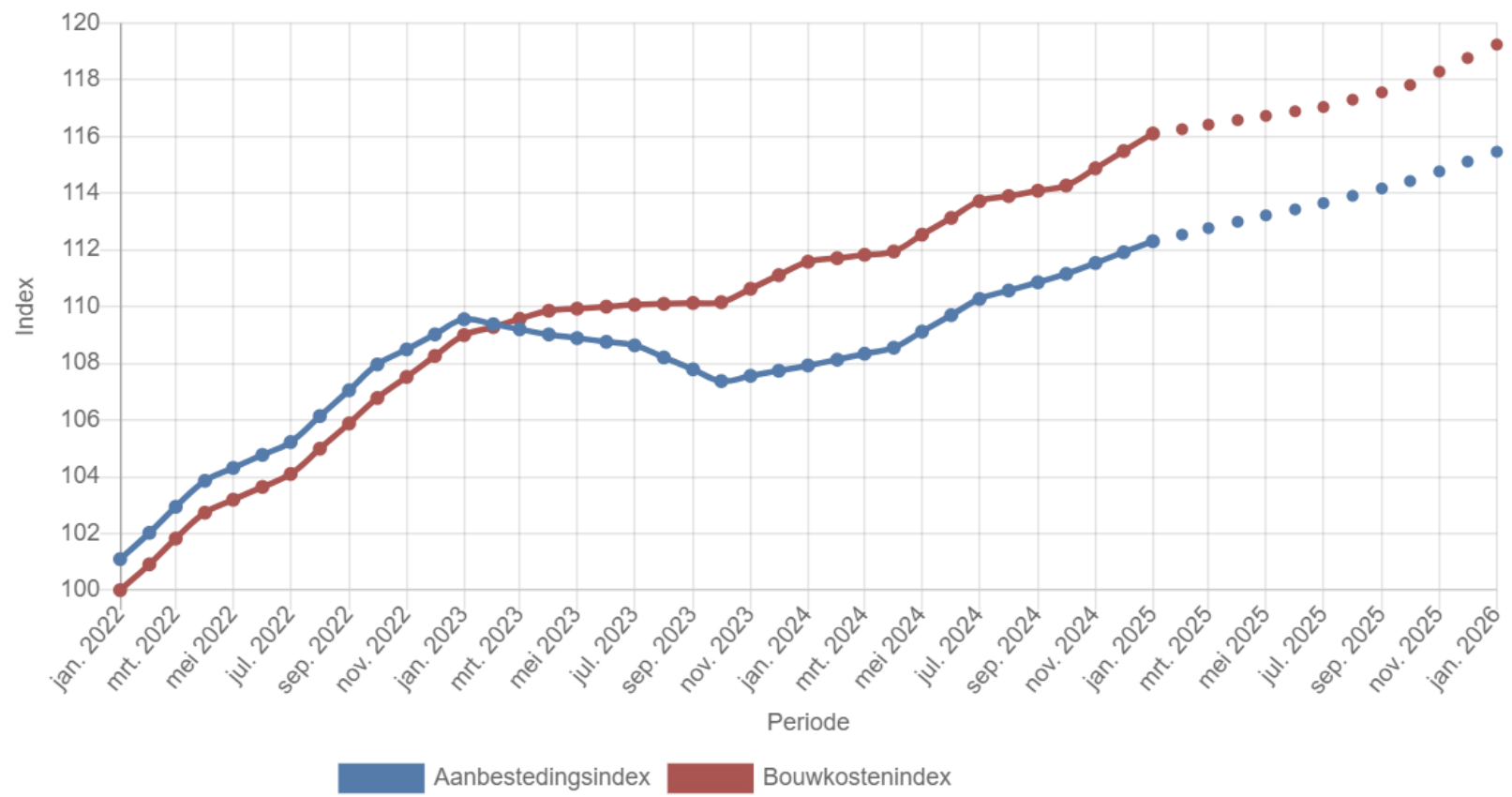
Marktentwikkelingen



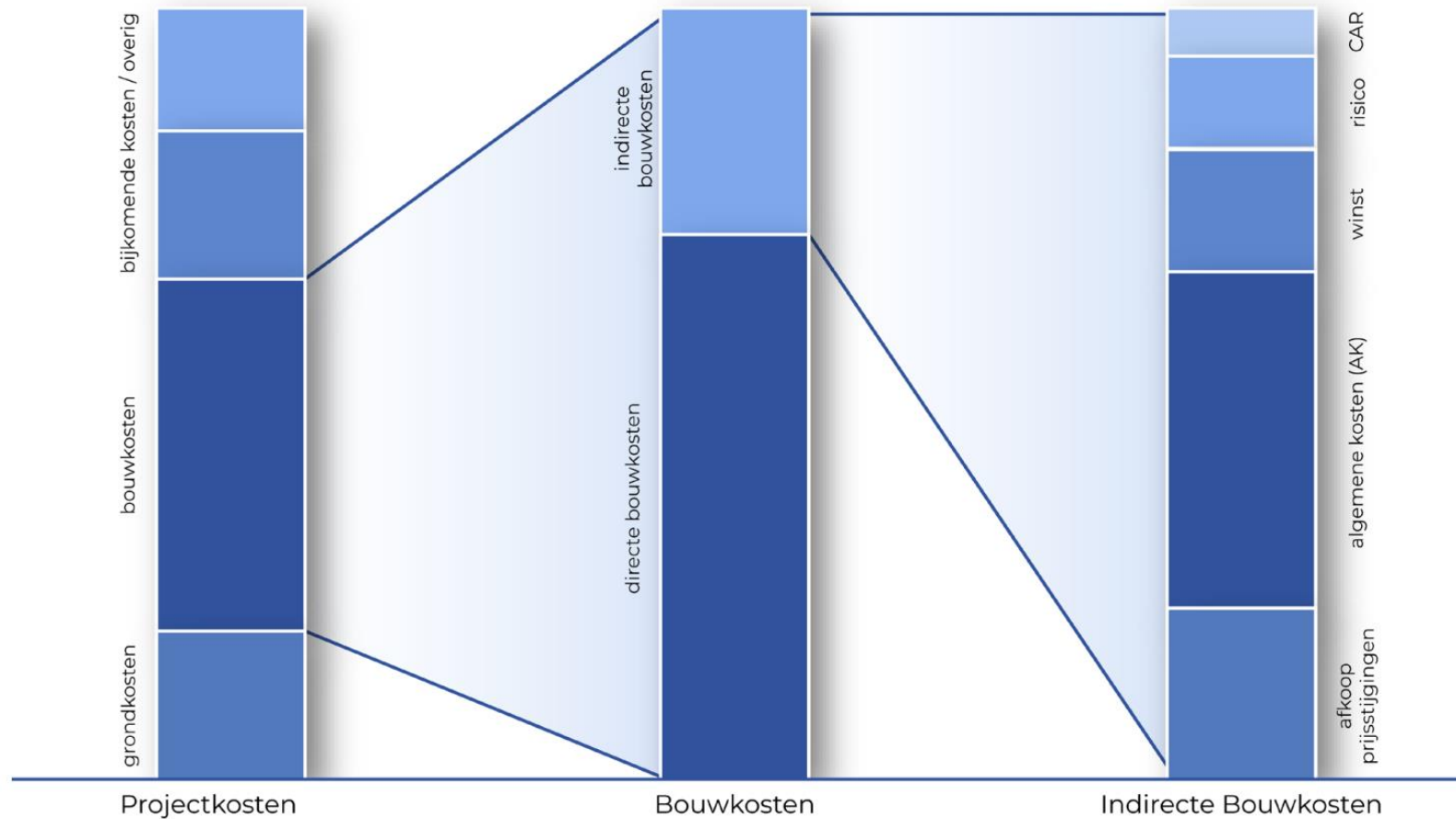
Marktentwikkelingen



Bouwkostenindex



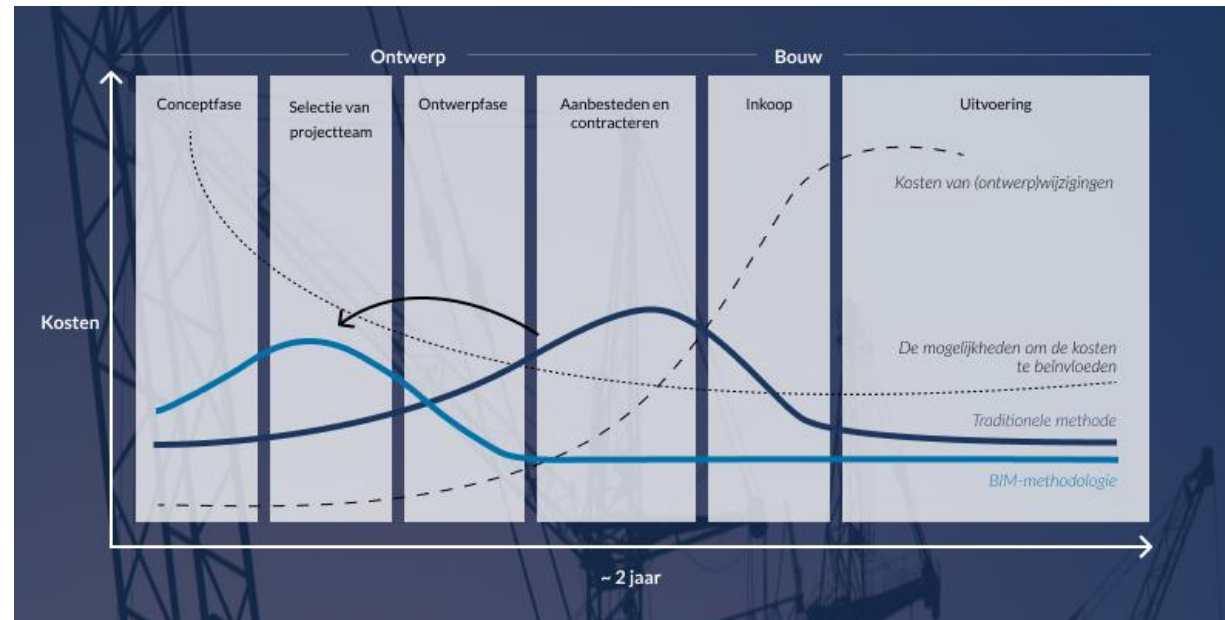
Opbouw bouwkosten



Ontwikkelingen

Kansen door ontwikkelingen

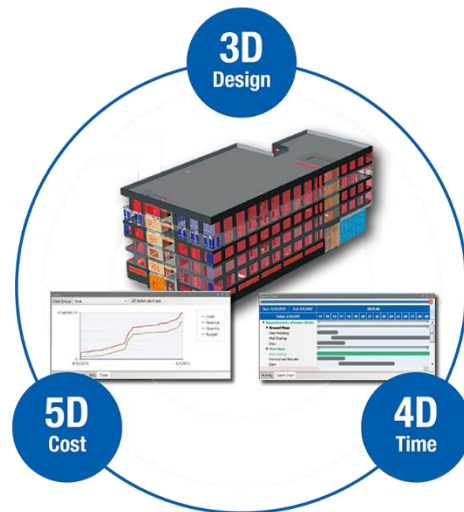
- Data gedreven
- Digitalisering
- Automatisering
- Informatie-management



Ontwikkelingen

Data en digitalisering

- MiniBIM / MiniGIM
- Parametrisch ontwerpen



Beetle Bot plug-in
integrates real-time
construction costs and
revenues with your 3D
design model.

Architects, engineers, developers and builders can now manage construction costs and revenues effortlessly while designing in CAD- and BIM software like Rhino, Revit and ArchiCAD.



Real-time Construction Costs

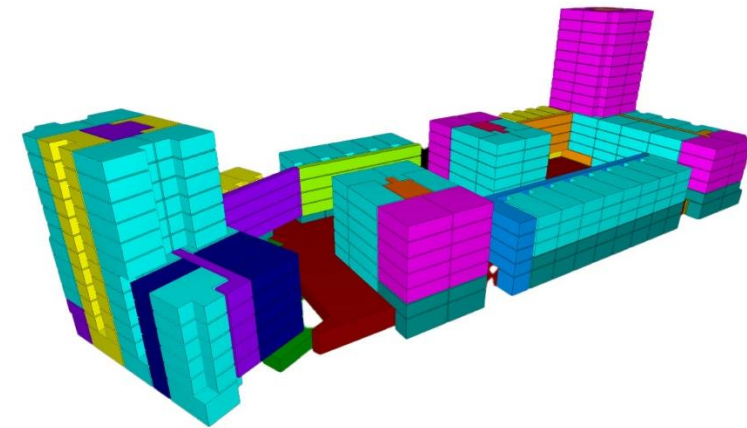
Access up-to-date pricing information per square meter of construction costs directly within your CAD design environment.

Cost-effective design decisions

Evaluate real-time the financial viability of your design choices. Allowing you to evaluate design alternatives and make cost-effective decisions on the fly.

Seamless Integ

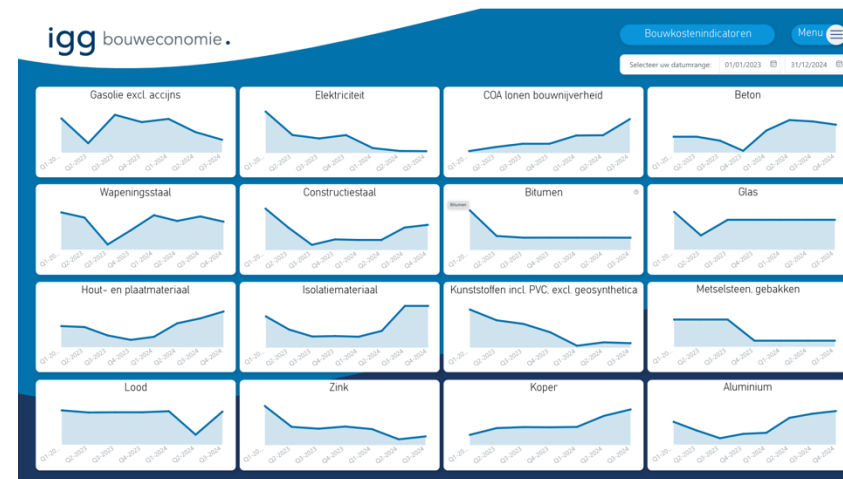
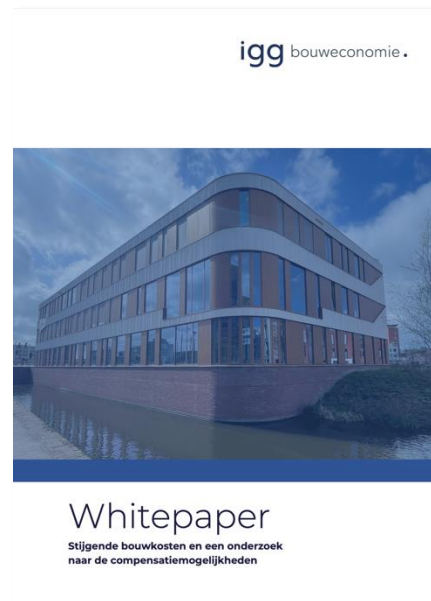
The plug-in seam with Rhino, Revit ensuring a smooth user exp



Ontwikkelingen

Data en digitalisering

- Prijsontwikkelingen en trends
- Algemeen en project specifiek



Ontwikkelingen

Budget gestuurd ontwikkelen:

Traditioneel – eerst tekenen dan rekenen

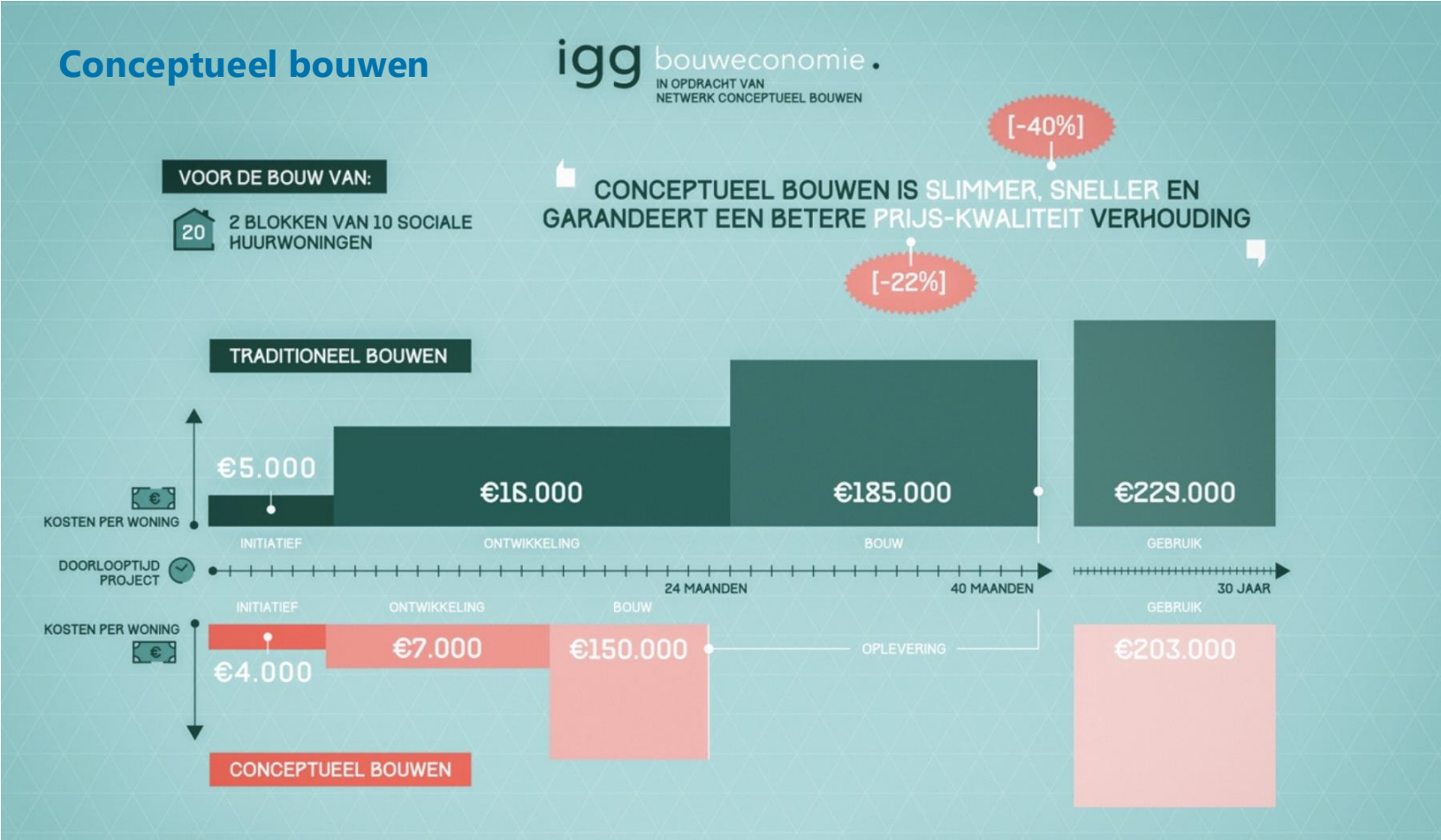
‘We hebben tekeningen nodig om kosten te begroten’

- laten zien dat met die eerste tekeningen al veel kostenbepalende keuzes worden gemaakt die later moeilijk te wijzigen zijn.
- Hebben we tekeningen nodig?

Of... Kaders – budgettair, technisch, markt, ...

- Bouwen is aan veel kaders en randvoorwaarden gebonden, dit maakt het mogelijk om de kostenbepalende voorwaarden ook zonder tekening vast te stellen
- Bepalen welke kaders in welke fase invloed hebben
- Op basis hiervan budgetten per elementcluster (gevel, skelet, inbouw, etc.) als sturings middel voor het ontwerpen en ontwikkelen.

Ontwikkelingen



Conclusie

(Bouw) Kosten beheersen door:

- **Sturen in plaats van toetsen;** budget gestuurd ontwikkelen
- **Real-time inzicht in kostenontwikkelingen;** BIM en Parametrisch
- **Inzicht in kostenontwikkelingen;** trends en marktinzicht
- **Optimalisatie processen;** conceptueel bouwen en BIM

Naast de benodigde afstemming van regelgeving (STOER), stellen van realistische projectambities, grondwaarde beleid en aanpassen bezwaarprocedures.



IGG Den Haag

Prinses Catharina-Amaliastraat 32
2496 XD Den Haag, Nederland
T [+31\(0\) 70 514 54 20](tel:+31(0)705145420)
E info@igg.nl

IGG Doetichem

Hanzestraat 5
7006 RH Doetichem, Nederland
T [+31\(0\) 70 514 54 20](tel:+31(0)705145420)
E info@igg.nl

John Koks

j.koks@igg.nl

PROGRAMMA MASTERCLASS

WELKOM

- Welkom door Mireille de Korte | VGME-bestuur

PRESENTATIE

- Presentatie Maurice van Sante | Senior Econoom Bouw & Teamleider Sectoren bij ING
- Presentatie Arno Vonk | Eigenaar bij IGG Bouweconomie B.V.

RONDLEIDING EN PAUZE

- Presentatie Chris de Jonge | Principal Architect bij Sweco Architects
- Discussie aan de hand van stellingen en afsluiting

BORREL



Sweco Architects

VGME Masterclass

Bouwkosten in balans
Chris de Jonge

Leiden
12 februari 2025

SWECO 

Bouwkosten in balans door niet alleen naar de kostenkant te kijken maar vooral ook naar de opbrengsten.

“Verborgen” kansen zien en deze bloot leggen

Efficiency in ontwerp en engineering

Het ontwerpconcept, de strategie ook afstemmen op financiële en technische haalbaarheid

Kostenkant

- Efficiency
- Het ontwerpconcept, strategie
- Waar zet je op in? Wat is belangrijk?
- Maakbaarheid ook in detail
- De uitvoeringstechniek
- Niet bouwen? Later alsnog wel
- Effect; wat maakt impact
- Budgetten strategisch inzetten; waar wel en waar niet spenderen.
- 10% subliem / 90% goed.

VVAA, Utrecht



VVAA, Utrecht



Lammermarkt, Leiden



Lammermarkt, Leiden



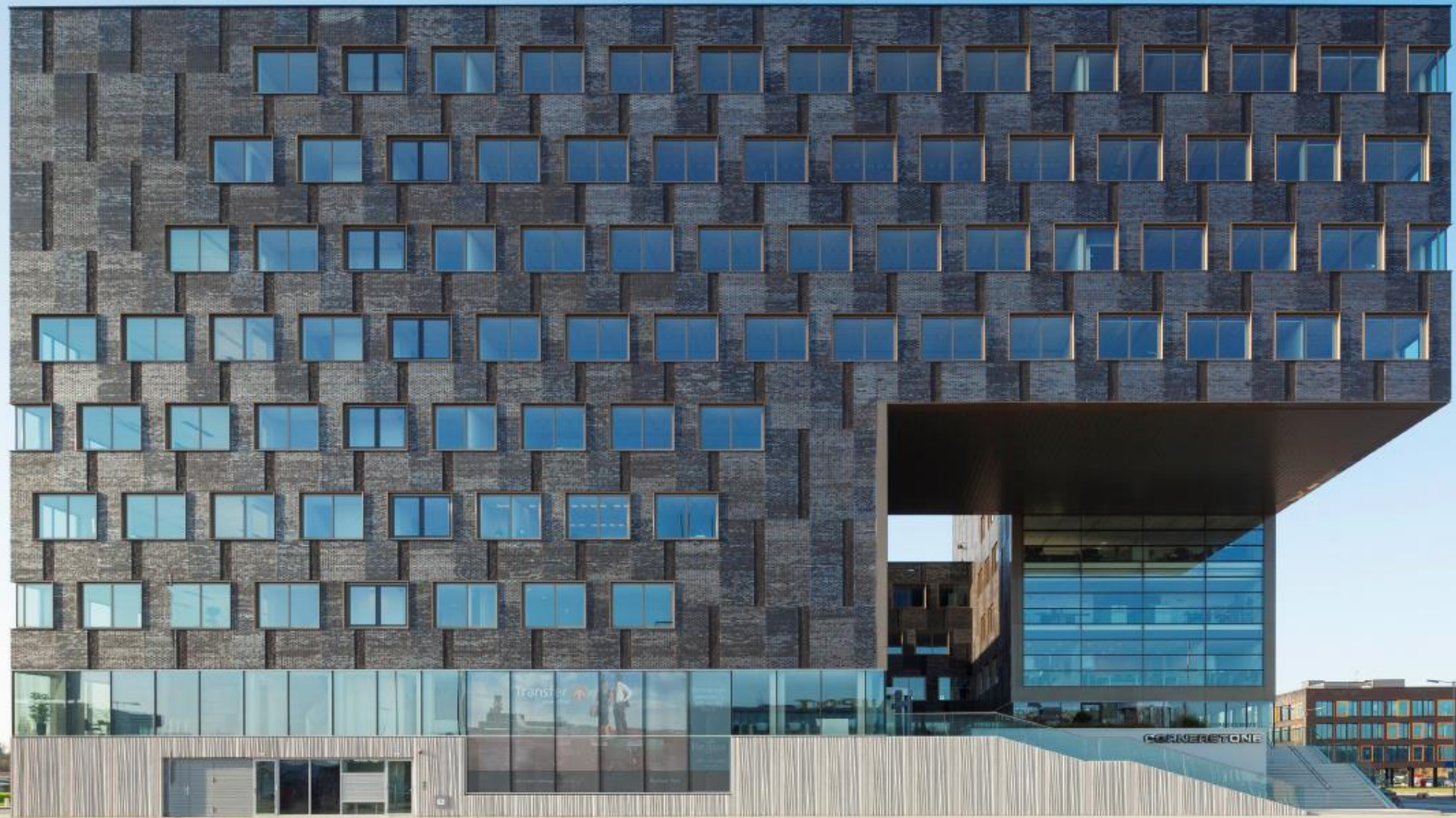
Lammermarkt, Leiden



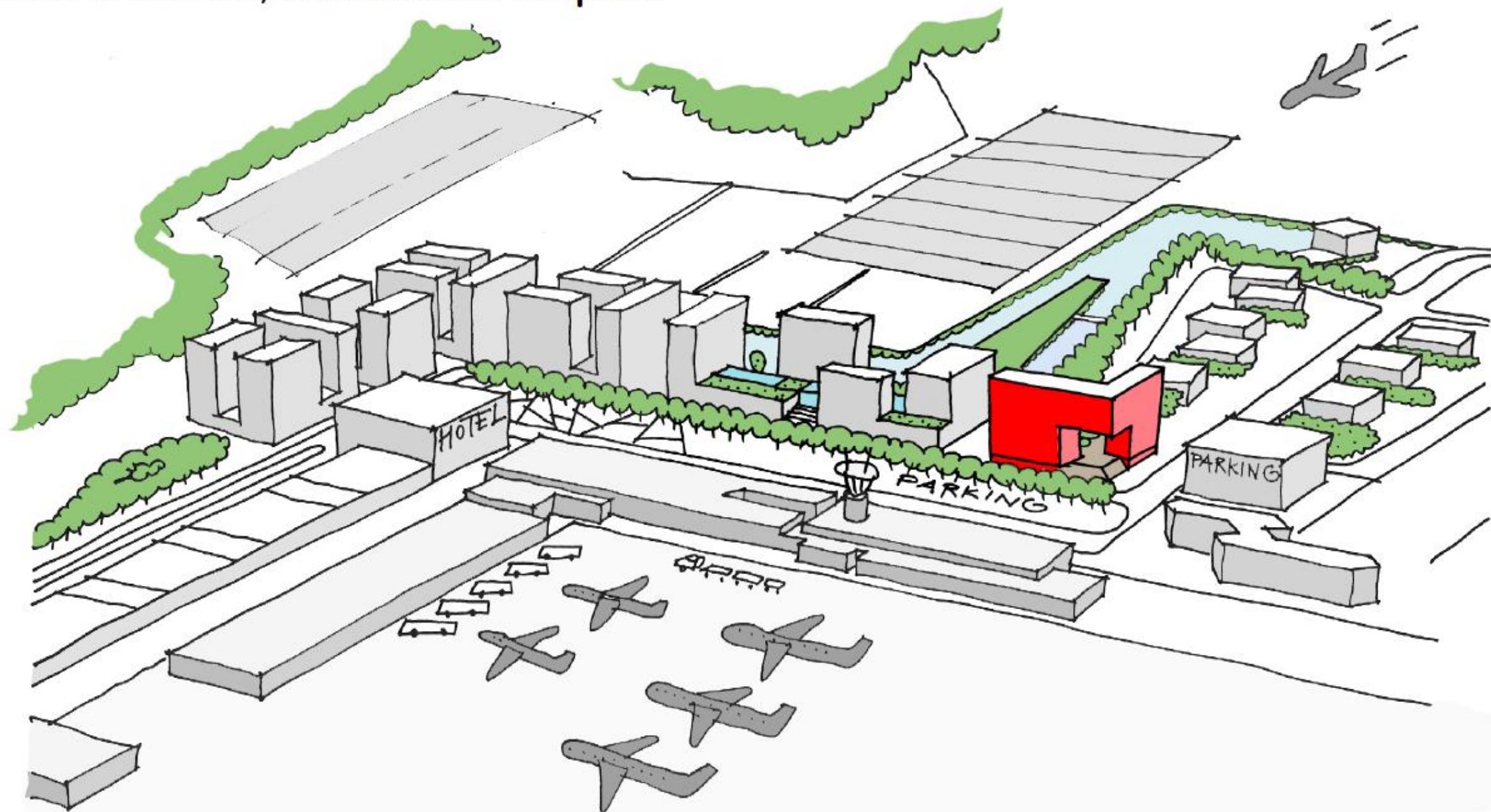
Opbrengstenkant

- VVO / BVO / FNO
- Verhuurbaarheid vergroten
- Aantal trappehuizen en kernen optimaliseren/minimaliseren
- NEN 2580 oppervlaktebepaling gebouwen
- NEN 2443 parkeren
- Extra oppervlakte toevoegen binnen de mogelijk te realiseren bouwenveloppe
- Extra functies toevoegen; aantrekkelijkheid vergroten
- Verborgene kansen bloot leggen

Dura Vermeer, Rotterdam Airport



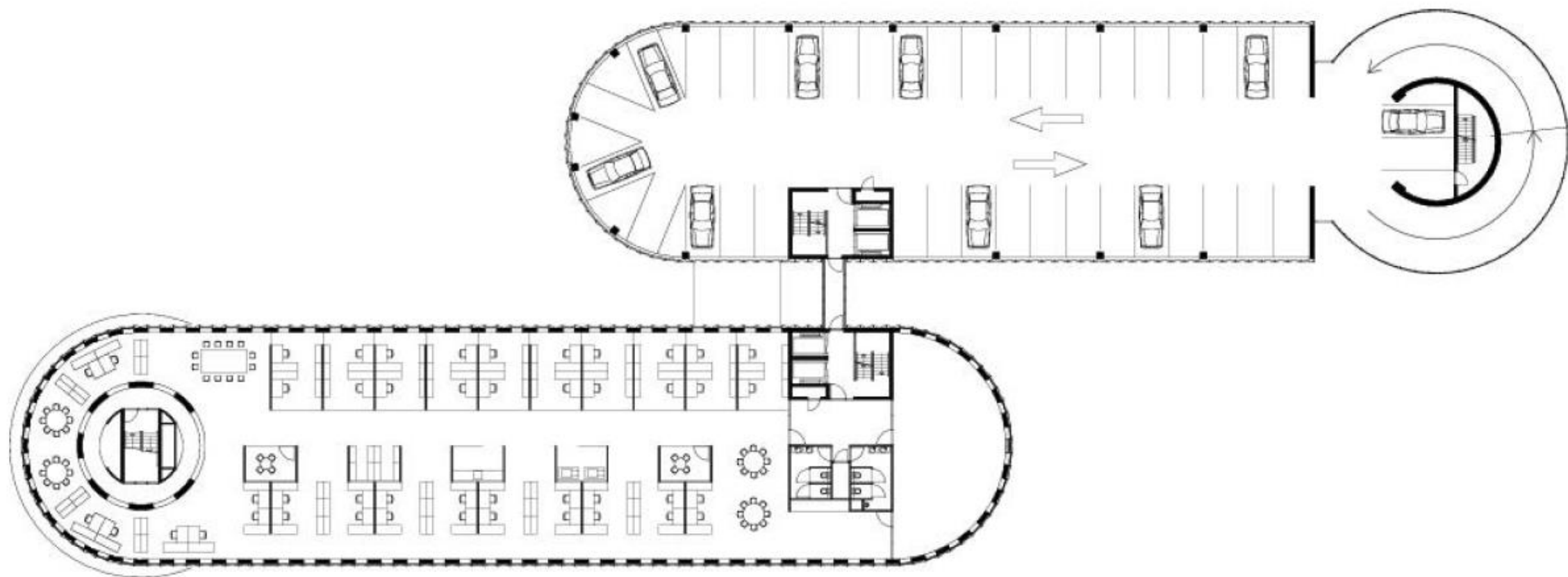
Dura Vermeer, Rotterdam Airport



DeCope, Utrecht



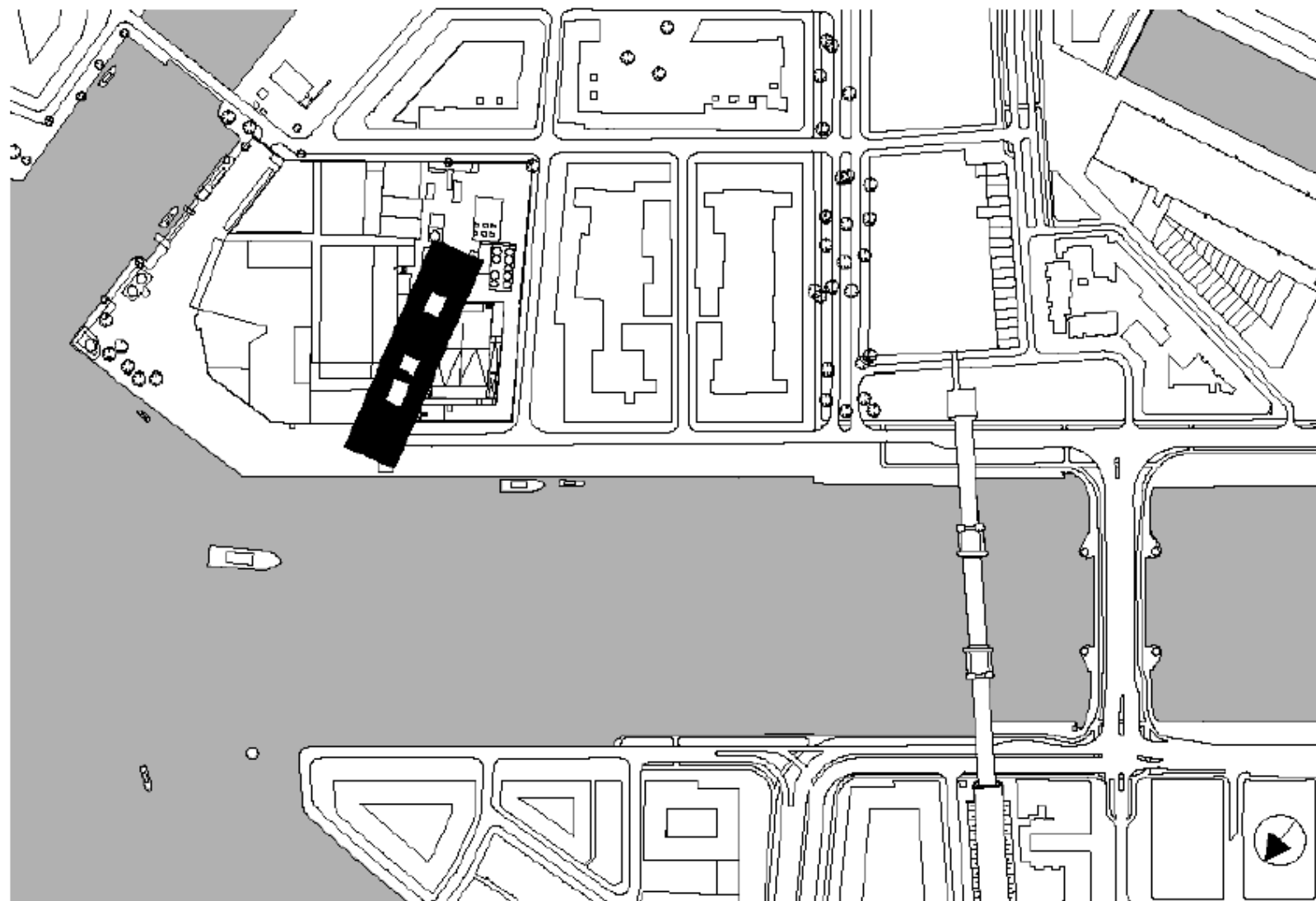
DeCope, Utrecht



DeBrug, Rotterdam



DeBrug, Rotterdam



10 20 50 100m
situatie
schaal 1:6500
(situatie.eps)

DeBrug, Rotterdam



Realisatiekansen

- Rekening houden met alle stakeholders
- Aantrekkelijkheid vergroten voor de grotere omgeving; omgevingsmanagement
- Negatieve impact op de omgeving minimaliseren; de bestaande omgeving verbeteren

MCC Veiligheidsregio Zuid, Maastricht



MCC Veiligheidsregio Zuid, Maastricht



Spuigebouw Campus Den Haag

UNIVERSITEITSGEBOUW SPUI CAMPUS DEN HAAG



STELLINGEN

Op de lange termijn profiteren vooral
grondbezitters van lagere bouwkosten
bij nieuwbouw

STELLINGEN

Een andere blik op, of aanpak van dezelfde functionele opgave, kan het project wel haalbaar maken

STELLINGEN

... Maar is ook zeker geen garantie voor
succes

STELLINGEN

Een extra ruimtelijke toevoeging op het gevraagde programma geeft 'nieuwe' ontwikkelingskansen

BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT

- Neem het Voorjaarsmagazine mee!
- Programmasuggesties: events@vgme.nl.
- Schrijf je direct in bij Nina voor de komende events. Deze zijn...



KOMENDE EVENEMENTEN

- **Masterclass:** 'Bouwen in natuurlijk samenspel' | donderdag 20 maart 2025 | Rotterdam
- **Masterclass:** 'Grip op netcongestie' | dinsdag 15 april 2025 | Rotterdam
- **Vastgoedcollege** Annemarie Jorritsma | woensdag 21 mei 2025 | Den Haag
- **Zomerborrel:** Bunk Hotel Utrecht | donderdag 3 juli 2025 | Utrecht



WOENSDAG 12 FEBRUARI 2025 | DE NOBEL

VGME Masterclass: 'Bouwkosten in balans'



Chapps®

TECHNOLAB





WWW.VGME.NL