Naast duurdere bouwmaterialen en hogere arbeidskosten heeft de bouwsector te maken met strengere regels ten aanzien van brandveiligheid, wat de keuze in materialen beperkt. Daar komt bij dat normen voor inhoud en oppervlakte en eisen aan de ruimtes steeds royaler zijn geworden. Foto: Bert Jansen

22 januari 2025 RUNDVEE • ACHTERGROND

Bouwen van stallen fors duurder dan vijf jaar geleden

Redactie
René Stevens
freelance redacteur

De kosten voor bouwen en renovatie van stallen zijn in een paar jaar tijd fors gestegen. Eerst door de bouwmaterialen, recent door stijgende lonen. Veehouders moeten rekening houden met blijvend hoge bouwprijzen.

Nog niet zo lang geleden werd gerekend met een vuistregel van € 5.000 per plaats bij nieuwbouw van een ligboxenstal. Inmiddels is het dubbele bedrag eerder regel dan uitzondering en worden ook stallen voor meer geld gezet. Vooral sinds de coronaperiode is het hard gegaan.

Een veehouder die zijn stal verlengt, moet volgens KWIN rekening houden met een prijs van € 425 per vierkante meter; dat was in 2018 nog € 290 per vierkante meter (*zie grafiek*). Er zijn vanzelfsprekend altijd individuele en regionale verschillen in tarieven die bouwbedrijven hanteren. Daarbij kan de afstand van de locatie een rol spelen. Bedrijven met een grondsoort met weinig draagkracht hebben hogere bouwkosten voor de fundering en/of heien.

Bouwkosten stal fors gestegen

Bedragen in € per vierkante meter

Door Dairy Global Gemaakt met ANP/LocalFocus Bron: KWIN

De bouwkosten van een ligboxenstal zijn in een aantal jaren fors opgelopen, zoals ook te zien is in een stijging van de normbedragen zoals KWIN die hanteert. Zowel een stijging in bouwmaterialen als hogere kosten voor arbeid zijn daar debet aan. Er zijn geen signalen dat kosten weer naar fundamenteel lagere niveaus gaan.

Inmiddels lijken de grootste prijsstijgingen achter de rug. Theo Mulders, projectleider Bouw bij DLV Advies, ziet dat in de bouwbegrotingen die hij maakt. “De kosten voor de bouwmaterialen zijn de laatste tijd niet verder gestegen en een aantal materialen zijn zelfs wat in prijs gedaald.” Dat bouwprijzen niet dalen, heeft volgens de adviseur te maken met de kosten voor arbeid: die lopen nog steeds op. Volgens het CBS is het gemiddelde uurloon in vijf jaar tijd met 20% gestegen, met de grootste stijging in 2024.

‘Oppervlakte kost geld’

Los van de duurdere bouwmaterialen en hogere arbeidskosten speelt er volgens Mulders nog iets: de afgelopen jaren heeft de bouwsector te maken met strengere regels ten aanzien van brandveiligheid. Dat beperkt de keuze in materialen, die vaak ook nog wat duurder zijn.

Daar komt bij dat normen voor inhoud en oppervlakte en eisen aan de ruimtes in de stal, zoals een strohok, steeds royaler zijn geworden. “Oppervlakte kost geld en groter bouwen vraagt vaak ook zwaardere materialen.”

Mulders ziet dat de hoge prijzen voor nieuwbouw en renovatie maken dat veehouders een stuk kritischer zijn op plannen voor het bouwen van stallen. Er zijn een aantal aspecten waarop ze kosten kunnen besparen (zie kader *Maatregelen om bouwkosten in de hand te houden*). Een belangrijke daarbij is volgens Mulder het kiezen van de juiste aannemer. “We zien in de praktijk prijsverschillen van 5 tot wel 30% tussen de hoogste en de laagste.” Kortom, meerdere partijen een prijs laten maken en deze laten beoordelen door bouwexperts, is altijd aan te bevelen.

Dure bouwmaterialen

Een belangrijke oorzaak van de forse prijsstijgingen sinds 2021 heeft vanzelfsprekend te maken met de duurder geworden bouwmaterialen. De grote omslag ontstond rond de coronatijd toen vraag en aanbod veranderden en China een sterk vragende partij werd.

Een grote invloed had verder de oorlog in Oekraïne, aldus Ted Peek, directeur commercie en innovatie van BDB Bouwkostendata. Deze instantie monitort de ontwikkeling van de prijzen van bouwmaterialen voor bedrijven en overheden. Niet alleen de verstoorde energiemarkt met fors hogere prijzen was het gevolg, maar ook de beschikbaarheid van een aantal materialen uit Oekraïne en Rusland. “Natuurlijk olie en gas, maar ook veranderde de beschikbaarheid van onder andere staal, portlandcement, minerale isolatieproducten, koper en klei- en keramische producten.”

Maatregelen om bouwkosten in de hand te houden

- Kleiner of eenvoudiger bouwen of aanpassen van het ontwerp. Vooral minder vierkante meters tikken snel door in de bouwkosten. Denk verder aan geen of minder putten (niet onderkelderen van de voergang), het weglaten van isolatie of de bovenbouw uitvoeren met een eenvoudige constructie, zoals een serrestal. Vanzelfsprekend kunnen keuzes in versobering consequenties hebben voor de bedrijfsvoering.
- Meerdere offertes vragen en kritisch het bouwbedrijf kiezen dat de mogelijkheid heeft om met prefab te werken, aangezien dat vaak drukt op de arbeidskosten.
- Gebruikmaken van goedkopere materialen. Denk aan het type boxen, een eenvoudig voerhek en de mate van techniek en automatisering in de (melk)stal. Ook de afwerking maakt verschil, zoals vlinderen in plaats van coaten van vloeren en eenvoudige wandafwerking.
- Kijken naar gebruikte materialen. Dat kan met name bij melkinstallaties, koelapparatuur en stalinrichting. Maar ook spanten, sandwichpanelen, voerstations en andere (elektronische) apparatuur zijn vaak geheel of gedeeltelijk herbruikbaar. Houd er rekening mee dat voor gebruikte materialen meestal geen fiscale voordelen in het kader van de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV) mogelijk zijn.
- Bouwen in fasen, om toch vast te houden aan het optimale plan de aantallen te behouden, maar op korte termijn minder geld uit te geven. Een optie is bijvoorbeeld een paar jaar langer in de oude melkput blijven melken.

In 2023 zijn de grootste prijsstijgingen achter de rug, mede als gevolg van dalende kosten voor transport en logistiek, de zwakkere dollar en afgenomen vraag uit China. Er worden in die periode ook lagere prijzen genoteerd. De blijvend stijgende kosten voor energie en arbeid houden de prijzen echter op hoge niveaus.

Verschil tussen bedrijven

In de bouwsector zijn er altijd verschillen tussen de prijzen die aannemers en bouwbedrijven hanteren. Peek verwacht in de agrarische sector geen ruime mogelijkheden om inkoopkosten te drukken. Grote (landelijke) bouwbedrijven hebben grote volumevoordelen, maar zulke bouwbedrijven zijn er niet in de stallenbouw. “Het kan misschien een paar procent verschil maken.”

Een groter verschil wordt gemaakt door hoe graag een aannemer een klus wel of niet heeft, en hoeveel marge dat mag kosten. Als een bedrijf al voor lagere prijzen wil werken, ook wel prijsduiken genoemd, ziet Peek verschillen tussen de 5 en 7%. Dat gaat dan vooral ten koste van de eigen marge. Ook grotere verschillen komen voor, maar dan rekent het bedrijf niet echt op een opdracht.

Een ander verschil met de grote bedrijven is dat agrarische bouwers vaak minder flexibel zijn in bouwmethoden als bepaalde bouwmaterialen in prijs wisselen. Los van het gegeven dat voor een stal ook al veel onderdelen min of meer vastliggen ten behoeve van de inrichting.

Prijzen stijgen beperkt

Voor 2025 is voor de meeste bouwmaterialen de verwachting dat prijzen beperkt stijgen (zie kader *Bouwmaterialen blijven duur in 2025*). Voor de langere termijn zijn er volgens Peek twee economische factoren die de ontwikkeling van de bouwmaterialen bepalen. De eerste is de zogenoemde structurele, oftewel prijsveranderingen als gevolg van bijvoorbeeld energieprijzen, beschikbare arbeid en vraag en aanbod. De algemene verwachting is een stijgende prijstrend de komende jaren die minimaal de inflatie volgt.

Tekst gaat verder onder foto

De grootste prijsstijgingen lijken achter de rug. Kosten voor de bouwmaterialen zijn niet verder gestegen en een aantal materialen zijn wat in prijs gedaald. Hoge arbeidskosten tikken echter nog steeds door. Foto: Koos Groenewold

De tweede is afhankelijk van de conjunctuur of het bouweconomisch klimaat. Volgens Peek volgt de markt van bouwmaterialen met 1 tot 1,5 jaar vertraging de Nederlandse conjunctuur. Kijkend naar de indicatoren lijkt de economie aan de vooravond van een laagconjunctuur te staan. Dat betekent dat de bouweconomie over een paar jaar in een andere situatie zit. De hele bouwketen merkt dat doordat kortingen worden bedongen en bouwers de grenzen in kwaliteit opzoeken. Desgevraagd adviseert Peek even te wachten voor degenen die nu concrete bouwplannen hebben. Los van de moeilijkheid om überhaupt een vergunning voor een bouw te krijgen.

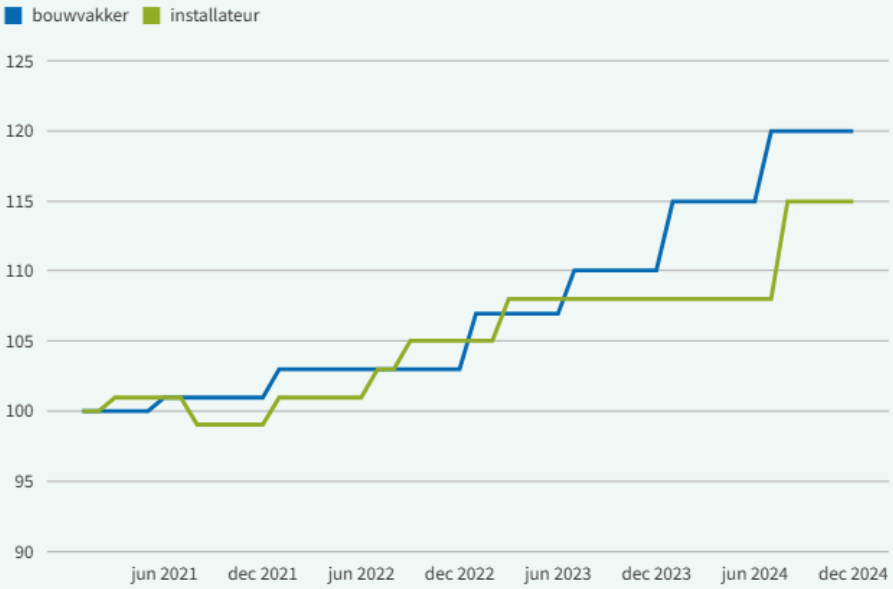
De kans dat prijzen voor bouwmaterialen nog eens terugzakken naar de niveaus voor corona acht Peek gering: alleen al de jaarlijkse inflatie heeft prijzen op een hoger niveau geplaatst. Historisch is dat ook nog niet vaak gebeurd; tussen 2009 en 2015 zijn prijzen wel gedaald. Overigens zorgt stikstof ook in de bouw de komende jaren voor kostprijsverhoging; doordat bedrijven elektrisch moeten gaan werken, is een kostprijsverhoging van 2% voorspeld. “Net als voor de landbouw hangen stikstofregels als een zwaard van Damocles boven de bouwwereld.”

Bouwmaterialen blijven duur in 2025

In de basis hangt de prijsvorming voor 2025 af van vraag en aanbod. Typerend in deze tijd zijn de onzekerheden als gevolg van de politieke ontwikkelingen in de VS, de crisis in Oekraïne en het Midden-Oosten en de Chinese economie. Deze hebben direct of indirect invloed op vraag en aanbod, energieprijzen en de dollarkoers en kunnen snel tot prijsschommelingen bij de diverse basismaterialen leiden.

Arbeid tot 20% duurder in vijf jaar

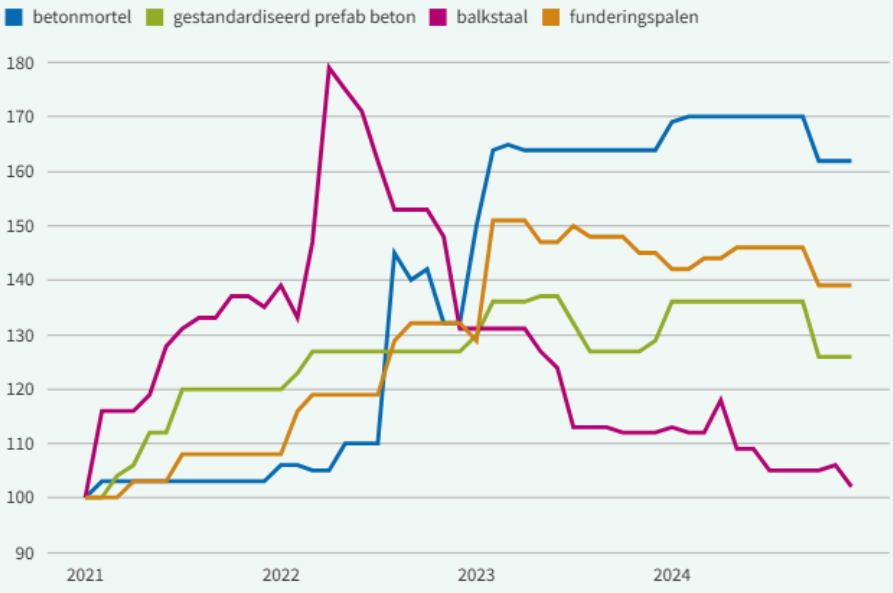
Indexcijfer arbeidskosten (jan 2021=100), afgeronde cijfers.



Door Dairy Global Gemaakt met ANP/LocalFocus Bron: BDB

Vooral beton fors duurder geworden

Indexcijfer bouwmaterialen (jan 2021=100), afgeronde cijfers.



Door Dairy Global Gemaakt met ANP/LocalFocus Bron: BDB

- Begin 2024 waren de staalprijzen nog relatief hoog. De prijzen zijn na januari 2024 echter voortdurend gedaald en bevinden zich sinds de zomer van 2024 op een wat lager niveau. Dit prijsniveau zal zich in 2025 voortzetten. Er is momenteel weinig volatiliteit op de staalmarkt. De verwachting is dat de prijzen zich tussen de niveaus van 2024 blijven bewegen.
- Waar andere grondstoffen sinds 2023 zijn gedaald in prijs geldt dat niet voor beton. De kosten van cement maken ongeveer 40% uit van de betonprijs, inclusief arbeid en transport. Door de oorlog in Oekraïne kwam minder portlandcement beschikbaar. Ook het aandeel zand is van invloed. Beperkingen bij de winning van zand in Nederland en hogere transportkosten (onder andere door laagwater) hebben prijzen omhoog gestuwd. Daar komt bij dat cement in toenemende mate wordt vervangen door hoogovenslakken, een bijproduct uit de ruwijzer-industrie. Deze worden schaarser terwijl het gebruik toeneemt. Alles bij elkaar blijven betonprijzen waarschijnlijk hoog.

- Houtprijzen zijn in 2024 licht gedaald. In 2025 worden deze beïnvloed door verschillende factoren, waaronder de beschikbaarheid; klimaatextremen hebben impact op de wereldwijde houtvoorraad. Daarnaast bepalen kosten voor energie en transport de houtprijzen. Ook milieuwetgeving heeft invloed. Strengere eisen voor duurzaam bosbeheer, zoals voor FSC-keurmerken en PEFC-certificeringen, verhogen de productiekosten. De combinatie van vraag, aanbod en regelgeving maakt dat de houtprijzen in 2025 waarschijnlijk verder stijgen.
- Arbeid is snel duurder geworden. Tussen 2020 en het vierde kwartaal van 2024 namen de cao-lonen bij particuliere bedrijven volgens het CBS met ruim 20% toe. In 2024 is de loonstijging het hoogste sinds decennia. In de bouwnijverheid is de stijging iets minder groot dan in andere sectoren, maar ook tikt het hard door in de prijzen van producten uit de fabriek en bouwbedrijven. De verwachting is dat lonen in 2025 stijgen, maar minder dan in voorgaande jaren. Hoge arbeidskosten blijven echter een belangrijke reden voor de hoge en stijgende bouwkosten.