Vastgoed staat of valt met grip op kosten

De Nederlandse bouwsector krijgt te maken met steeds grotere financiële onzekerheden. Vastgoedprojecten duren langer, worden complexer en moeten voldoen aan strengere eisen. Tegelijkertijd zorgen geopolitieke ontwikkelingen, veranderende regelgeving en stijgende bouwkosten ervoor dat projecten financieel moeilijker beheersbaar worden. Juist daarom groeit het belang van betrouwbare bouwkostendata en continue monitoring gedurende het volledige ontwikkelproces.

Ted Peek,
Directeur Commercie & Innovatie,
BDB Bouwkostendata

Een bouwproject draait uiteindelijk altijd om geld, stelt Ted Peek van BDB Bouw(kosten)data. “Er is een budget en daar moet je het als opdrachtgever mee doen. Alleen zie je dat projecten steeds complexer worden en veel langer duren. Daardoor nemen de onzekerheden ook toe.”

Internationale ontwikkelingen spelen daarin een grote rol. “We hebben dat eerder gezien tijdens de oorlog in Oekraïne, maar momenteel zie je dat de situatie rondom Iran impact heeft. Zaken als olie, gas en diesel hebben direct invloed op productieprocessen en transportkosten. Dat zie je terug in de bouwprijzen.”

“Aannemers proberen prijsstijgingen in eerste instantie vaak zelf op te vangen. Als die ontwikkelingen te lang aanhouden, ontstaat echter vanzelf de discussie: wie betaalt uiteindelijk de rekening?”

Discussies

Dit maakt onafhankelijke en projectspecifieke bouwkostendata belangrijker dan ooit. “Je kunt discussies voeren op basis van gevoel en onderhandelingen, maar je kunt ook werken met onafhankelijke data. Dat zorgt voor draagvlak bij alle partijen.”

BDB vervult die rol inmiddels tachtig jaar. Het kennisinstituut werd vlak na de Tweede Wereldoorlog opgericht vanuit het toenmalige CBS om de kostenontwikkelingen van de wederopbouw van Nederland te monitoren. “Die onafhankelijke rol vervullen we eigenlijk nog steeds. Daarbij draait het niet alleen om inzicht in actuele kosten, maar vooral om vooruitkijken. Een gemiddeld vastgoedproject duurt al snel vier of vijf jaar, sommige projecten zelfs tien jaar. In die periode verandert er ontzettend veel. Daarom moet je continu inzicht houden in wat er in de markt gebeurt en welke impact dat heeft op jouw project.”

Dat begint al aan de voorkant van een ontwikkeling. “Je moet zorgen voor een toekomstbestendig budget. Daarnaast is het belangrijk om dat budget continu te blijven monitoren. Wat je vaak ziet, is dat een budget in eerste instantie te krap wordt vastgesteld. Vervolgens vinden er allerlei wijzigingen plaats gedurende het traject en dan verdwijnen de extra’s als eerste.”

Juist daar schuilt volgens Peek een groot risico. “De toekomstbestendigheid van een gebouw wordt dan vaak als eerste geschrapt. Terwijl een gebouw natuurlijk minimaal moet voldoen aan de eisen van vandaag, maar eigenlijk voorbereid moet zijn op de eisen van morgen.”

Flexibel vastgoed

Toekomstbestendige vastgoedontwikkeling draait niet alleen om duurzaamheid, maar ook om flexibiliteit. “Vastgoed zet je neer voor vijftig of misschien wel honderd jaar. Maar maatschappelijke en technische ontwikkelingen volgen elkaar veel sneller op. Eisen rondom functionaliteit en gebruik veranderen gemiddeld iedere vijf tot tien jaar. Daar moet je tijdens de ontwikkeling al rekening mee houden. Veel leegstaande panden missen die flexibiliteit en zijn daardoor nog maar beperkt bruikbaar.”

Ook veranderende regelgeving speelt een belangrijke rol. “Die normen worden iedere paar jaar aangescherpt. Dat weten we nu al. Dus moet je daar tijdens de ontwikkeling én binnen je budget al rekening mee houden.”

Hoewel de rol van data binnen de bouwsector steeds groter wordt, blijft persoonlijk advies essentieel. “De interpretatie van die data naar jouw specifieke project is enorm belangrijk. Algemene benchmarks geven hooguit een richting, maar ieder project wijkt af. Die afwijkingen kunnen financieel fors oplopen. Dat kan zomaar tien tot twintig procent verschil betekenen. Dat soort gaten kun je je binnen een vastgoedontwikkeling simpelweg niet permitteren.”

Specifiek

De rol van bouwkostendata is de afgelopen decennia sterk veranderd. “Toen we begonnen werkten we vooral met algemene indexen en referenties. Maar projecten verschillen tegenwoordig veel sterker van elkaar. Denk aan bouwmethodes, vormgeving of materialisatie. Daardoor moeten de gegevens steeds projectspecifieker worden.”

Daarnaast groeit de behoefte aan integrale besluitvorming. “Het gaat allang niet meer alleen over geld. Opdrachtgevers willen ook weten wat ontwerpkeuzes betekenen voor duurzaamheid, energieverbruik, embodied carbon (de totale CO2-uitstoot over de levenscyclus van een gebouw) of bijvoorbeeld het stikstofdossier.” Die gegevens brengt BDB samen binnen één database. “Daardoor kunnen opdrachtgevers en aannemers veel beter integrale afwegingen maken. Niet alleen financieel, maar ook op kwalitatief vlak.”

Volgens Peek zal het belang van betrouwbare en toepasbare data de komende jaren alleen maar verder toenemen. “Er is ontzettend veel informatie beschikbaar, maar die moet wel bruikbaar zijn voor het specifieke project waar je aan werkt.”

“Veel informatie lijkt op elkaar, maar uiteindelijk vergelijk je vaak appels met peren en konijnen met paarden”, zegt Peek lachend. “Daar moet je dan chocolade van maken. Wij zorgen ervoor dat die gegevens al voorbereid en toepasbaar zijn, zodat klanten direct kunnen sturen op betaalbaarheid, kwaliteit en toekomstbestendigheid.”