

# M

meijers

zeker verder



## Achtergrond Bouwkostendossier Nederland

# Waarom stijgen de herbouwwaardes zo fors?

Het is een economische wet: als de vraag toeneemt, stijgt de prijs. Dit geldt ook voor de bouwkosten, die in deze tijd van krapte hard omhoog gaan. Met als gevolg dat de verzekerde bedragen en daardoor de verzekeringskosten dit ook doen. Niets vreemds aan. Wél opvallend is het tempo waarmee dit nu gebeurt. **Twee professionals uit de verzekeringsmarkt en een klant geven hierop hun visie.**

**Michiel Jongeneel**, schade-expert bij Sedgwick, werkt in opdracht van verzekeraars en verzekerden en wijst allereerst op de factoren die voor de hand liggen. "In de jaren van de crisis na 2008 werd er lang te weinig gebouwd en waren de bouwkosten laag. Nu de markt weer flink aantrekt, wordt deze achterstand hard ingelopen. Vastgoedontwikkeling is booming."



**Michiel Jongeneel**  
Sedgwick

### Materiaal en vakmensen zijn duur

"Tegelijk zijn materiaalprijzen flink gestegen en is technisch personeel moeilijk te vinden. Bovendien: vakmensen die wél beschikbaar zijn, werken vaak als ZZP-er tegen hoge tarieven." **Pieter Bakker**, werkzaam bij Troostwijk, vult aan: "Aannemers rekenen daarnaast in hoogconjunctuur met hogere winstmarges. Al deze factoren zie je terug in de bouwkosten. En dus ook in de herbouwwaardes die moeten worden vastgesteld voor de brandverzekering." Jongeneel: "Gemiddeld zijn de bouwkosten tussen januari 2017 en december 2018 volgens Cobouw met 16% gestegen. Dat zie je terug in hogere schadebedragen."



**Pieter Bakker**  
Troostwijk

### Overheid stuwt kosten op

Jongeneel stelt dat er meer factoren meespelen bij de stijging van de bouwkosten. "Ook regelgeving van de overheid speelt hierbij een rol. Dankzij de uitgesproken energie-ambities bijvoorbeeld moeten er heel veel zonnepanelen en warmtepompen worden geplaatst. Nederland moet immers van het gas af. En neem het plan om al het asbest in bestaande daken te verwijderen vanaf 2024. Dat gaat om 68 miljoen vierkante meter asbest. De vraag naar technici is de komende jaren gigantisch."

### Troostwijk Index wordt nauwkeuriger

Bakker benadrukt nog een ander aspect, dat vooral betrekking heeft op de kosten van herbouw van ouder vastgoed. Een inzicht dat we terug zien in de uitgebreide indexcijfers die Troostwijk vanaf 2020 wil afgeven. "Vroeger bouwden we anders dan nu. Er was sprake van traditionele, duurdere bouw met duurdere materialen. Bij Troostwijk hebben we daarom besloten om het komende jaar, naast algemene indexcijfers, ook indexcijfers te ontwikkelen voor gebouwen die vóór 1940 zijn neergezet. De index gaat bovendien niet langer alleen uit van ontwikkelingen in het verleden, maar houdt ook steeds meer rekening met te verwachten ontwikkelingen."

## Bouwbesluit is bepalend

“En wat dacht je van de eisen die we tegenwoordig stellen aan vastgoed dat moet worden herbouwd”, zegt Jongeneel. “Als je bijvoorbeeld een afgebrande loods uit 1990 anno 2019 opnieuw wilt neerzetten, moet je met het Bouwbesluit van nu rekening houden.” Pieter Bakker verklaart de herbouwwaardestijging als volgt: “Iedereen snapt dat bouwen de laatste jaren duurder is geworden. Herbouw na een schade dus ook. Logisch dat mede hierdoor de verzekeringskosten zijn meegestegen.”

## Uit de praktijk van een klant: Ballast Nedam

### Selectief spreiden

Ballast Nedam is een ontwikkel- en bouwonderneming waarbij de projecten de kern van het bedrijf vormen. Via directe en open dialoog met haar klanten en partners ontwikkelt Ballast Nedam toekomstbestendige gebouwen en infrastructuur. Maar kan dat wel als de bouwkosten zo blijven stijgen?



Infraproject A9 Gaasperdammerweg in Amsterdam

Albert van Haastrecht, corporate insurance manager Ballast Nedam, herkent de inzichten van de experts over de stijgende bouwkosten. “Wij voorzien net als iedereen een schaarste op het gebied van materiaal en daarom richten wij ons voor inkoopdoeleinden steeds meer op bedrijven buiten de landsgrenzen. Prijsverhogingen zullen doorgaan maar de snelheid hiervan zal afvlakken, waardoor de stijgingen te ondervangen zijn met andere maatregelen. Zoals het slim werken in Bouwteams en een meer selectief tenderbeleid. Onze focus ligt op gezonde marges en betere dialoog met de opdrachtgever. Dat leidt tot andere contractvormen zoals Bouwteam en BVP (Best Value Procurement). Hierbij gaat het om korte tenderperiodes, toevoegen van kwaliteit en minder op bouwen tegen zo laag mogelijke kosten.”

### Over Ballast Nedam

De projecten waar Ballast Nedam zich op richt, omvatten een groot deel van de gebouwde omgeving. Projecten waar Ballast Nedam het verschil maakt voor haar klant door haar specialistische kennis en kunde. Ballast Nedam maakt deel uit van de Renaissance Groep.

### Over Troostwijk

Bij Troostwijk Groep werken ruim 160 mensen. Er zijn vestigingen in Amsterdam, Rotterdam en Groningen. Troostwijk verzorgt sinds jaar en dag vastgoedtaxaties en richtinggevende indexcijfers. Daarnaast voeren de experts op verzoek van verzekeren veelvuldig contra-expertises uit. Sinds mei 2017 maakt Troostwijk onderdeel uit van de Spaanse Tinsa Group.

### Over Sedgwick

In Nederland is Sedgwick sinds kort de nieuwe eigenaar van Cunningham Lindsey. Zij zijn marktleider op het gebied van schade- expertise en claims- en risicomangement, met ruim 21.000 medewerkers verspreid over 65 landen.

*Zowel Troostwijk als Sedgwick zijn al jarenlang betrouwbare relaties van Meijers.*

Vragen over uw polisdekking in 2019?

Uw accountmanager helpt u graag verder.

[meijers.nl/risicos-en-oplossingen](http://meijers.nl/risicos-en-oplossingen)



zeker verder

Van Heuven Goedhartlaan 935  
1181 LD Amstelveen  
Postbus 707  
1180 AS Amstelveen  
  
(020) 642 05 24  
  
[info@meijers.nl](mailto:info@meijers.nl)  
[www.meijers.nl](http://www.meijers.nl)

### Over ons

Meijers is een onafhankelijke makelaar in verzekeringen voor zakelijke en particuliere relaties. We bemiddelen tussen verzekeraar en verzekerde. En geven advies over hoe onze klanten hun risico's het beste afdekken. Juist op het snijvlak van zekerheid en kosten. Hierdoor kunnen onze klanten, ook internationaal, met een gerust hart zeker verder.