



Ontwikkeling bouwkosten

Actuele situatie n.a.v. oorlog Midden-Oosten

15 april 2026



Prijsstijgingen als gevolg van oorlog Midden-Oosten

Aanleiding:

Eind februari 2026 vielen de VS en Israël Iran binnen. Dit heeft mondiaal geleid tot geopolitieke onzekerheid, een oorlog die inmiddels zo'n 6 weken duurt, een mislukte poging tot een diplomatieke oplossing en een grillige ontwikkeling/stijging van de olieprijs.

Welke signalen ontvangen we van leden?

Als gevolg van het laatste ontvangen leden van Bouwend Nederland aangekondigde toeslagen van hun leveranciers. Deze toeslagen hebben betrekking op:

- Stijging brandstofprijzen voor leveranciers (denk bijv. aan toegenomen transportkosten).
- Aangekondigde prijsstijging door leveranciers van specifieke materialen, bijv. kalkzandsteen.

In de periode begin maart-half april hebben we meerdere signalen van leden ontvangen. Ook ontvangen we eerste signalen over een tekort aan materialen als gevolg van 'hamster-gedrag'.

Afstemming Bouwend Nederland / BDB
Bouwend Nederland staat in nauw contact met BDB Bouwkostendata. Alle signalen van leden worden doorgezet om zo tot een zo goed mogelijke verwachting van bouwkosten-ontwikkeling te komen. Inmiddels zijn er meerdere signalen gedeeld.

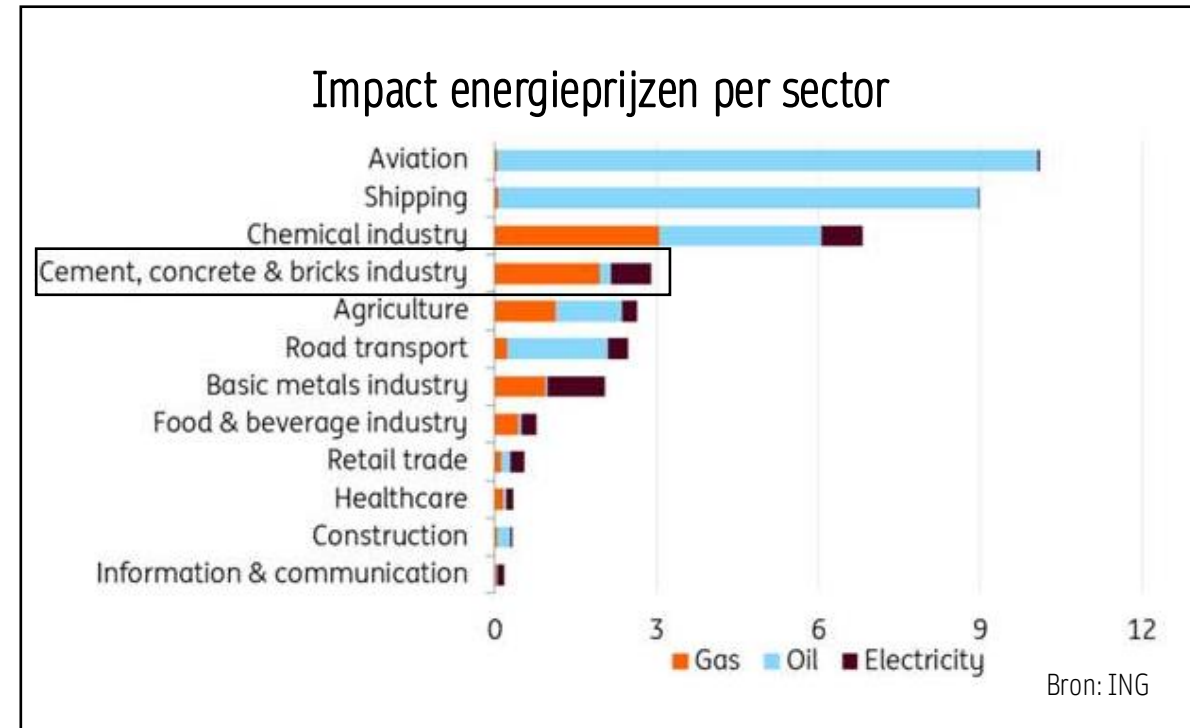
BDB Update maart klik [hier](#)

Ontwikkeling kostenstijging door Iran-oorlog

Bron: ING



- Bouw/infra niet zo energie-intensief als luchtvaart, scheepvaart en chemie. Desalniettemin zijn er indirecte effecten door hogere prijzen op staal, cement en chemische producten.
- Hogere materiaalprijzen leiden tot druk op kosten en marges. Onvoorspelbaarheid kan inkoop, planning en prijsafspraken bemoeilijken en vergroot risico op vertraging.

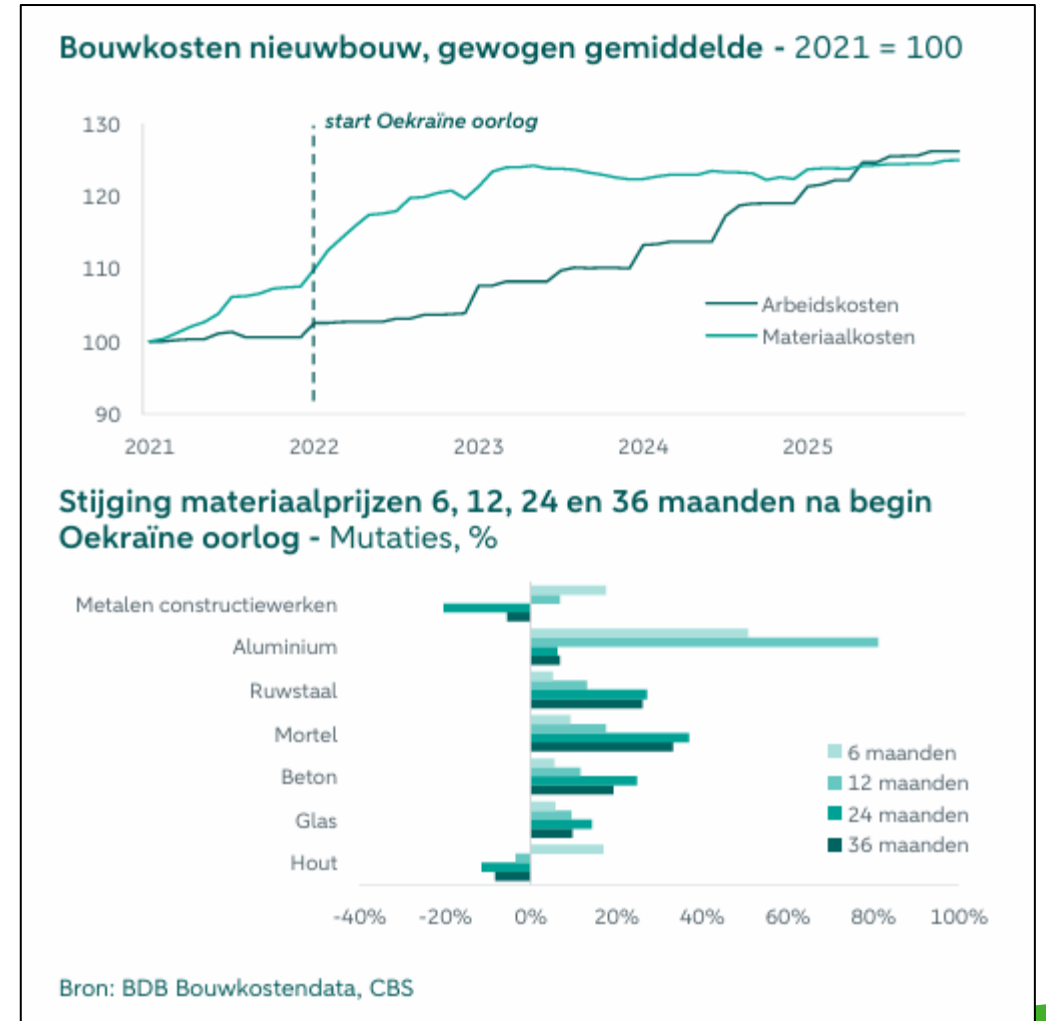


Hoe bouwkosten zijn gestegen tijdens de Oekraïne-oorlog

Bron: ABN Amro



- Deze pagina geeft een terugblik op bouwkostenontwikkeling tijdens de Oekraïne-oorlog. Dit kan relevante inzichten opleveren voor prijsstijgingen als gevolg van het huidige conflict in het Midden-Oosten.
- Sinds het begin van de Oekraïne oorlog op 24 februari 2022 stegen de prijzen van energie-intensieve bouwmaterialen aanzienlijk als gevolg van duurdere olie en gas. Vooral aluminium werd door de Oekraïne-oorlog duurder.

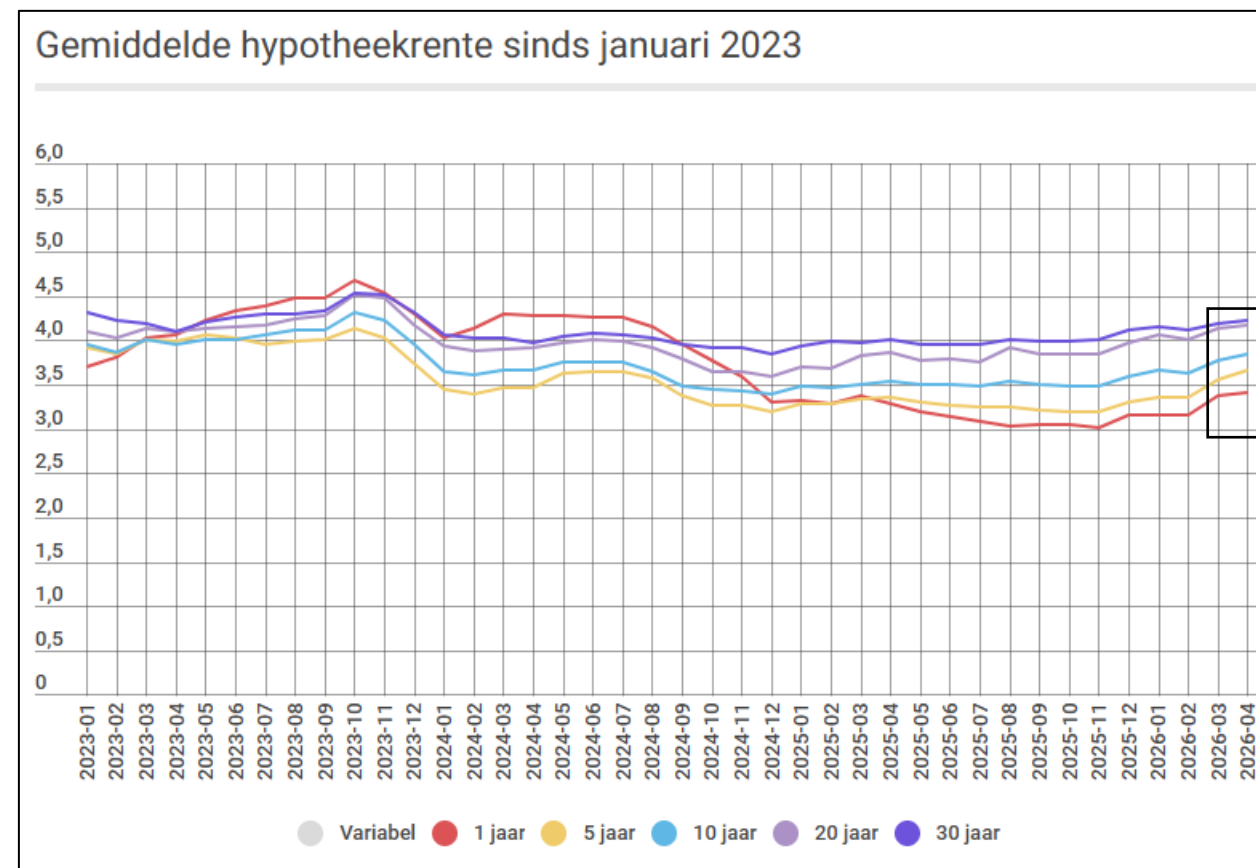


Hogere hypotheekrentes sinds start Midden-Oostenoorlog

(bron: ING en ABN Amro)



- Hypotheekrente stijgt licht sinds start Midden-Oostenoorlog (zie kader in grafiek).
- Met name koopstarters de dupe (hogere maandlasten, lagere maximale hypotheek).
- Effect op woningmarkt vooralsnog beperkt. Verwachting ING is dat kapitaalmarktrentes niet verder stijgen.



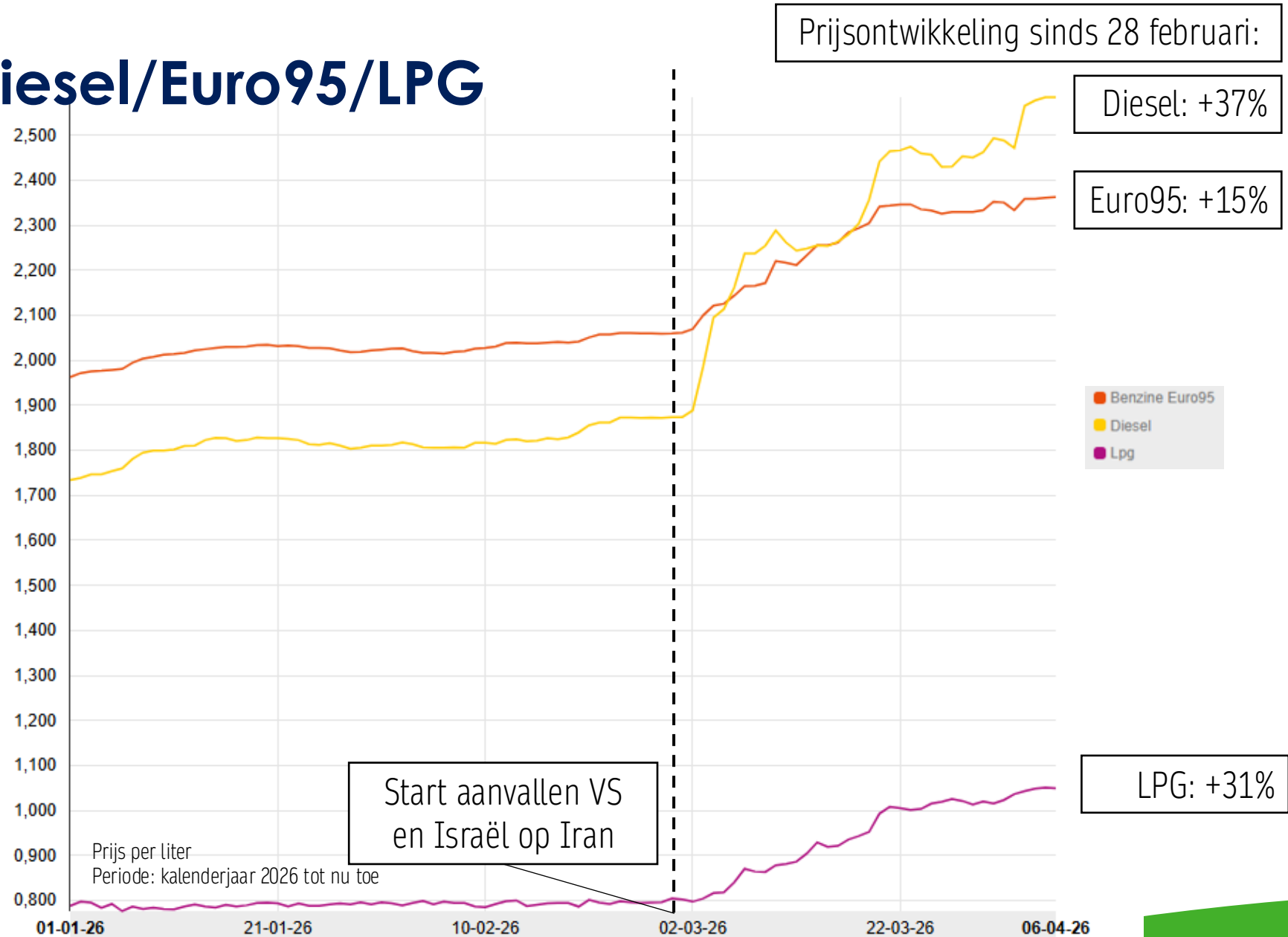
Prijzontwikkeling Diesel/Euro95/LPG

Bron: CBS

Euro95 sinds begin oorlog 15% duurder

Diesel sinds begin oorlog 37% duurder

LPG sinds begin oorlog 31% duurder



Prijontwikkeling Bitumen sinds start M.O.-oorlog

Bron: Trading Economics



Prijontwikkeling
bitumen sinds start
Midden-Oostenoorlog
grillig.



Economische groei zwakt af door M.O.-oorlog; mate van afzwakking afhankelijk van scenario



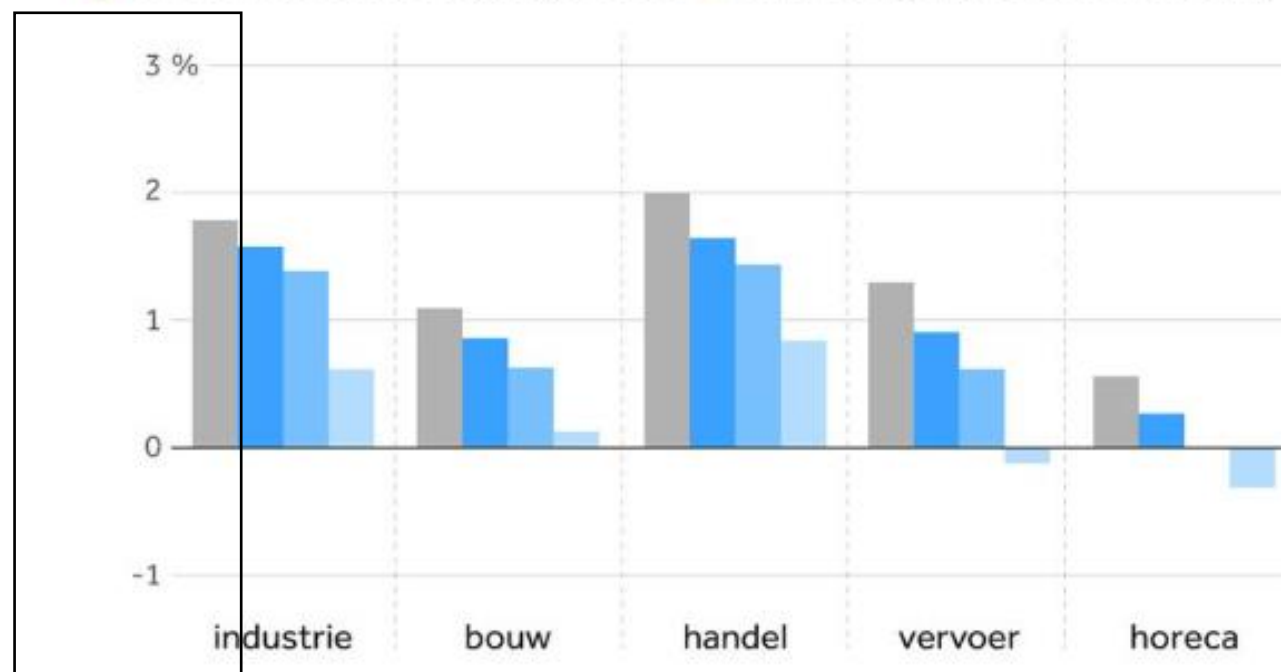
Bron: Rabobank/RaboResearch

Economische groei zwakt af. In het basisscenario groeit de bouwsector met slechts 0,9%, in het zwaarste scenario met 0,1%

Conflict in Midden-Oosten raakt alle sectoren

Economische groei bij verschillende scenario's

- voor de oorlog
- Straat van Hormuz blijft tijdelijk gesloten
- Straat van Hormuz langer gesloten
- raffinaderijen jaren buiten werking



Data: RaboResearch, 2026

Steeds meer producenten verwachten prijsstijgingen bouwmaterialen.

Bron: HIBIN, ING



Energie-intensieve materialen waar prijsstijgingen voor verwacht worden:

Baksteen

Kalkzandsteen

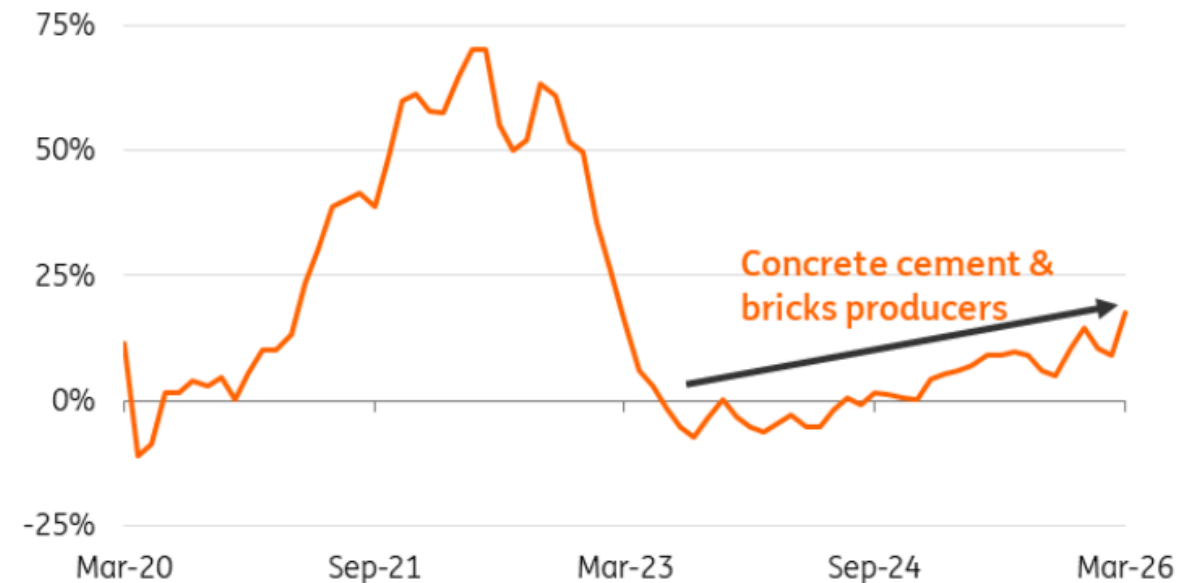
Isolatiemateriaal

Hardschuimen met aardolie als grondstof

Glas

Rising number of building material producers expect price increases

Balance of building material producers in the European Union that expect to increase/decrease output prices (over next three months)



Source: European Commission, ING Research

Bouwkosten in tijden van oorlog: historisch perspectief

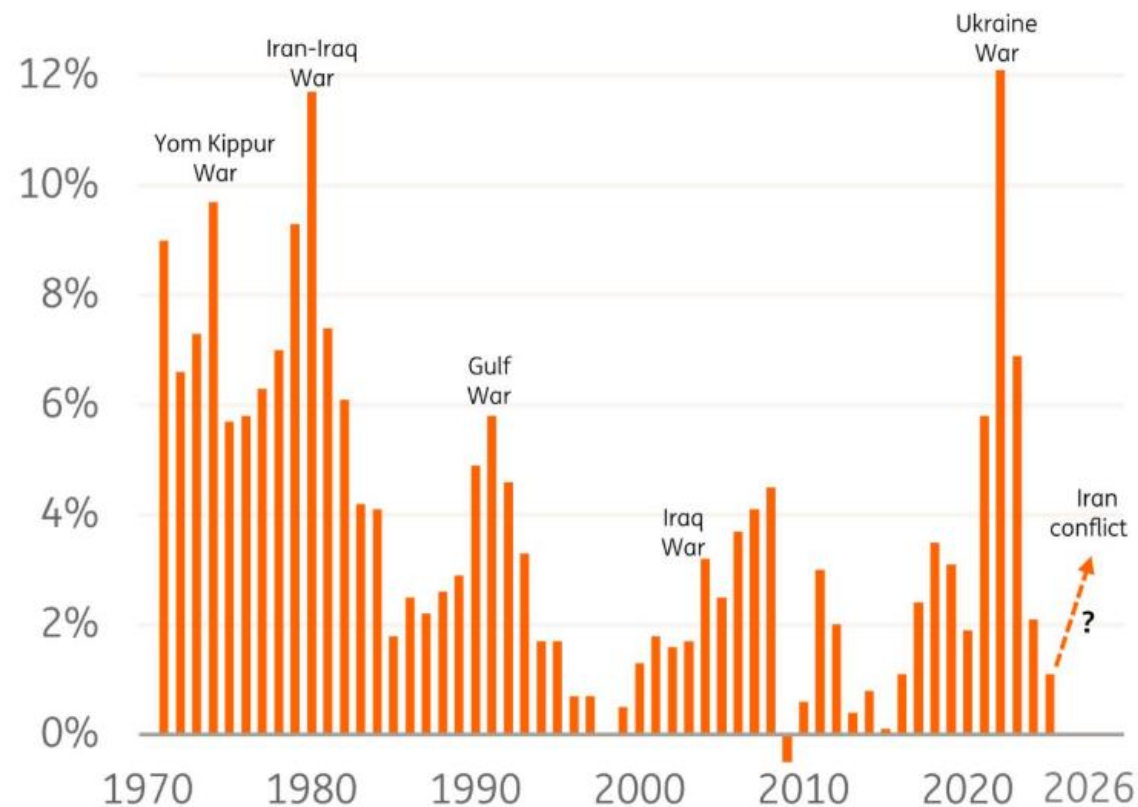
Bron: ING

ING concludeert dat oorlog vaak ertoe leidt dat bouwkosten stijgen. In recente jaren gaat het bijvoorbeeld om de Oekraïne-oorlog die leidde tot maar liefst 12% hogere bouwkosten.



War often drives up building costs

Construction producer prices, EU new residential buildings, Year on year change in %, 1970-2025



Source: Eurostat, ING Research



Activiteiten nu en in het verleden (Oekraïne)

Midden Oosten

- Voorbeeldbrief aanvraag gesprek met opdrachtgevers
- Aanwijzing doorberekening van bouwkostenstijging
- Aanwijzing doorberekening van loon- en prijsstijgingen bij (koop-)aannemingsovereenkomsten van SWK, Woningborg en BouwGarant
- Crisisbepaling bij militaire conflicten

Niet specifiek n.a.v. Midden Oosten maar wel van kracht

- Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025
- Risicoregeling GWW 1995 – versie 2025

Oekraïne

- Voorbeeldbrief aanvraag gesprek met opdrachtgevers
- Aanwijzing doorberekening van bouwkostenstijging
- Aanwijzing doorberekening van loon- en prijsstijgingen bij (koop-)aannemingsovereenkomsten van SWK, Woningborg en BouwGarant

Nu te doen

- *Handvatten om samen afspraken te maken over prijsstijgingen*
- *Intentieverklaring Samen Doorbouwen in Onzekere Tijden*
- *Handelingskaders per deelsector*
- *Duiding impact per marktsegment*

Intentieverklaring

De intentieverklaring n.a.v. de oorlog in Oekraïne was afgesproken in het Bouwberaad. We onderzoeken of nieuwe handelingskaders kunnen worden afgesproken. Hiervoor is overeenstemming met opdrachtgevers nodig. Gesprekken hierover vinden plaats.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Intentieverklaring

‘Samen doorbouwen in onzekere tijden’

De oorlog in Oekraïne

Rusland is Oekraïne binnen gevallen met zeer ernstige gevolgen. Burgers vechten met gevaar voor eigen leven voor hun land of moeten vluchten om zichzelf of hun naasten en geliefden in veiligheid te brengen. Het ontbreekt veel mensen aan eerste levensbehoeften en de economie is grotendeels stilgevallen. Gezinnen worden verscheurd door de verschrikkingen van de oorlog. De ernst van de situatie en het hiermee gepaard gaande persoonlijk leed voor de Oekraïners raakt ons diep en waar dat kan willen we helpen. Individueel maar ook als partijen in de ontwerp-, bouw-, techniek- en infrasector. Dat willen we doen met bijvoorbeeld (tijdelijke) huisvesting en waar mogelijk ook met (tijdelijk) werk voor naar ons land gevluchte Oekraïners.

Ingrijpende gevolgen voor de bouw- en infrasector

De oorlog heeft ook ingrijpende economische gevolgen voor de Nederlandse economie. Dat geldt ook voor de bouw en alle daarbij betrokken partijen. Er is sprake van sterk stijgende energieprijzen en toenemende schaarste aan grondstoffen en onderdelen. Dit heeft een impact in de hele toeleverings- en productieketen. Deze ontwikkeling was al langer gaande, maar wordt door het huidige conflict versterkt. Er ontstaan hierdoor snel toenemende onzekerheden, van ontwerp tot en met de oplevering van projecten. Dat leidt er tevens toe dat ook het aanbieden en accepteren van offertes en sluiten van nieuwe contracten voor zowel opdrachtgevers als opdrachtnemers risicovoller en onzekerder is geworden. We zien nu al dat projecten uitgesteld worden en dat projecten vertraagd worden door de prijsstijgingen en verstoringen in de keten. Daarmee ontstaat discontinuïteit in de bouwproductie. Dat heeft grote gevolgen voor zowel de korte als de langere termijn. Dit geldt zowel voor de bouw als voor onderhoud, met als gevolg dat maatschappelijke opgaven zoals circulariteit, de energietransitie, verduurzaming en het oplossen van de woningnood in het gedrang komen.

Samen in vertrouwen doorbouwen

Het belang van doorbouwen aan Nederland is voor iedereen groot. Er ligt een enorme onderhoudsopgave in de infrastructuur, het woningtekort moet de komende jaren snel worden teruggedrongen en de versnelling in de verduurzaming van de gebouwde omgeving is urgenter dan ooit. Partijen willen zich daarom gezamenlijk inzetten voor het bevorderen van continuïteit in productie en bouwstromen, in behoud van personeel en werkgelegenheid, en in realisatie van de urgente maatschappelijke opgaven. Zoveel als mogelijk moet worden voorkomen dat lopende projecten en nieuwe contractvorming vertragen of stil komen te liggen.

De snel gewijzigde geopolitieke situatie versterkt ook de noodzaak om onze afhankelijkheid van Russisch gas en fossiele brandstoffen versneld af te bouwen en de noodzakelijke innovatie richting biobased, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen, digitalisering in de bouw, en het conceptueel en industrieel bouwen en emissievrij bouwen verder te versnellen. Partijen willen zich daarom ook in deze nieuwe crisis gezamenlijk blijven inzetten op product- en procesinnovatie.

Dat vergt een gemeenschappelijk perspectief, waarbij partijen zich rekenschap geven van elkaars positie en belang, en daarnaar in redelijkheid en billijkheid handelen, ook vanuit het bredere publieke en maatschappelijk belang. Dit handelingsperspectief beoogt in principe niet een aanpassing van bestaande juridische afspraken tussen partijen of de aanpassing van budgettaire kaders. Die zijn in veel gevallen gegeven. Het betreft een afspraak over de uitgangspunten waarmee we elkaar tegemoet treden bij individuele casussen, een gemeenschappelijke referentie om tot werkbare oplossingen te komen in individuele gevallen, in het vertrouwen dat in veel gevallen een oplossing gevonden kan worden die gegeven de moeilijke en onzekere omstandigheden zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer past. Dit kunnen bijvoorbeeld afspraken zijn over herprioritering, herontwerp, aanbesteding- en vergunningprocedures, over flexibilisering en eventueel temporisering in programmering en realisatie.

De uitgangspunten voor deze intentieverklaring zijn:

- dat financiële risico's niet eenzijdig bij één partij in de keten worden neergelegd; noch in zijn geheel bij de consumenten, opdrachtgevers, opdrachtnemers en/of belastingbetalers;
- dat opdrachtgevers- en nemers in goed onderling overleg – ook richting onderaannemers –, rekening houdend met elkaars belangen, tot afspraken zullen komen over hoe met risico's van prijsstijgingen en leveringsproblemen in aanbestedingen en nieuw te sluiten contracten om te gaan;
- dat partijen in goed onderling overleg tot afspraken komen over hoe te handelen in het geval bestaande contractuele afspraken door de crisis niet (tijdig) kunnen worden nagekomen;
- dat partijen zich in onderling vertrouwen en gezamenlijk in zullen zetten voor het zo goed mogelijk op gang houden van de bouwstromen.

Tot slot

Partijen spreken de wens en verwachting uit dat met dit gemeenschappelijk handelingsperspectief een proces is gestart gericht op vermindering van risico's, beperken van schade en bevorderen van continuïteit in de bouwproductie en werkgelegenheid. Met de naleving van de bovengenoemde uitgangspunten willen partijen een diepe en langdurige terugval in de ontwerp-, techniek-, bouw- en infraproductie, alsook in de renovatie-, verbouw- en verduurzamingswerkzaamheden en daarmee gepaard gaande terugval in werkgelegenheid en voortgang op maatschappelijke vraagstukken als klimaat en duurzaamheid zoveel als mogelijk voorkomen.

Partijen spreken af gezamenlijk de vinger aan de pols te houden in het periodieke bouwoverleg ('het Bouwberaad') tussen overheid en marktpartijen. Verdere besprekingen zullen waar nodig per deelsector of deelopgave worden gevoerd. Indien gewijzigde inzichten en omstandigheden dat nodig maken zullen aanvullende afspraken worden gemaakt en maatregelen worden genomen.



Deze verklaring wordt ondersteund door:

Aedes, IPO Interprovinciaal Overleg, Koninklijke Bouwend Nederland, Koninklijke NL Ingenieurs, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, NEPROM Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen, NVTB Nederlandse Vereniging Toeleverende Bouwmaterialenindustrie, Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat, Techniek Nederland, TKI Urban Energy, TNO, VNG Vereniging van Nederlandse Gemeenten, BNA Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus, Unie van Waterschappen, Aannemersfederatie Nederland Bouw & Infra, MKB INFRA, Vereniging van Waterbouwers, Nederlandse Ondernemersvereniging voor Afbouwbedrijven, Cumela, Hibern, Koninklijke OnderhoudNL, FME, Fedet, VMRG, Bouwen met Staal, Koninklijke Staaifederatie, Federatie NRK, Betonhuis, vereniging Koninklijke Nederlandse Bouwkeramiek, Nederlandse Isolatie Industrie, Koninklijke Metaalunie, Nederlandse Vereniging van Polyurethaanhardschuimfabrikanten, BUREAULEIDING, WoningBouwersNL.



Handelingskaders

- De Oekraïne handelingskaders (5) zijn een bruikbare basis
- Deze kaders werden ondersteund door analyse en segmentatie
 - Impact materiaal op voortgang project
 - Invloed materiaal op totale bouwkosten
 - Uitgesplitst per marktsegment
- Deze analyse doen herzien we momenteel



VERENIGING VAN
WATERBOUWERS

MKB INFRA

CUMELA

Bouwwind Nederland

Gemeente
Amsterdam

Delfland

Provincie Gelderland

provincie Overijssel

Stichting
Hunze en Aa's

bizob