

'Prijsstijgingen bieden op verschillende onderdelen ook weer kansen voor innovatie'

28-07-2022 10:47

Voor de artikelenreeks over bouwkosten sprak Colliers onlangs met Michiel Assink, algemeen directeur bij WDP, ontwikkelaar van logistiek vastgoed.

Wat zijn de gevolgen van de stijgende bouwkosten voor jullie ontwikkelingen? Hebben jullie hier last van?

Assink: "Wij merken dat de hele keten last heeft van de onzekerheid over prijzen, leveringen en planning. We hebben nog geen projecten die stil zijn gevallen, maar we worden wel geconfronteerd met deze onzekerheden. Wie pakt het bonnetje op? Hoe moeten we omgaan met vertraging of leveringszekerheid van grondstoffen? Dat creëert spanning in de keten. We merken in projecten dat klanten en adviseurs vaak (nog) niet bereid zijn om hierin samen naar een oplossing te zoeken, en van ons zekerheid blijven eisen over planning en prijzen."

Ga direct naar het [Bouwkostendossier van Colliers](#).

Maken jullie in het ontwerp of materiaalgebruik andere keuzes door de hogere kosten?

"We zijn bezig om verder te verduurzamen. Momenteel maken we daarom nog geen andere keuzes. Vrijwel alle grondstofprijzen stijgen, waaronder staal, hout en cement. Daar ontkom je dus niet aan. Keuzes om de kosten te drukken door te bezuinigen op bijvoorbeeld dakbedekking, minimale staalhoeveelheid of vloeren, leiden tot verminderde kwaliteit van het gebouw op de lange termijn. Daar gaan we niet in mee. Tegelijkertijd bieden flinke prijsstijgingen op verschillende onderdelen ook weer kansen voor innovatie. Denk aan andere materialen of technische oplossingen."

Er is veel vraag naar logistiek en het aanbod is al krap. Hoe zien jullie de markt zich ontwikkelen met het oog op de huidige bouwkosten?

"Huurders zullen zich serieus moeten afvragen of verhuizen nu een optie is. Wij ontwikkelen voor eigen portefeuille, dus gaan uit van een 'development yield' en niet van goedkoop ontwikkelen en dan doorverkopen. De winsten van ontwikkelaars zullen onder druk komen te staan. Een gedeelte van de prijsstijging in de bouw zal opgevangen moeten worden door een huurprijsverhoging in lijn met de inflatie."

Als het aanbod zich weinig uitbreidt door nieuwbouw, worden bestaande gebouwen (brownfields) dan interessanter?

"Zeker, wij merken dat onze bestaande portefeuille met de dag interessanter is en wordt. Herontwikkelingen binnen de portefeuille, uitbreiden en verduurzamen staan bij ons hoog op de agenda. Brownfields blijven interessant, mits op goede locaties en haalbaar geprijsd."

Lees hier alle eerder verschenen artikelen uit het [Bouwkostendossier](#) van Colliers.