

# Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025



# Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. loonbestanddeel: het in de aannemingsom begrepen bedrag aan loonkosten, uitgedrukt in een percentage van de aannemingsom;
- b. loonindex: [CBS loonindex](#) – Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur, Bedrijfstak F Bouwnijverheid 2020=100 Looncomponent;
- c. materiaalbestanddeel: het in de aannemingsom begrepen bedrag aan materialen, uitgedrukt in een percentage van de aannemingsom;
- d. materiaalindex: [CBS materiaalindex](#) – Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2021=100 materiaalcomponent;
- e. peildatum: de datum van inschrijving of het doen van een prijsaanbieding;
- f. termijnbedrag: het bedrag van een termijnbetaling voor verricht of te verrichten werk;
- g. tijdfactor: het aantal kalenderdagen van de periode waarop een termijnbedrag betrekking heeft en waarop een loon- of materiaalindex constant is, gedeeld door het totale aantal kalenderdagen van dezelfde periode;
- h. verrekenen: het in de aannemingsom doorberekenen van na de peildatum opgetreden wijzigingen van loonkosten en/of materialen op basis van wijzigingen van respectievelijk de loon- of materiaalindex.

## Artikel 2 Loon- en materiaalbestanddeel

1. Het loonbestanddeel bedraagt voor nieuwbouwwerken 50% en voor overige werken 60%, tenzij het bestek anders bepaalt.
2. Het materiaalbestanddeel bedraagt voor nieuwbouwwerken 50% en voor overige werken 40%, tenzij het bestek anders bepaalt.

## Artikel 3 Verrekening wijziging loonkosten

1. De verrekening van wijzigingen van loonkosten geschiedt volgens de formule:  $VI = ((Ln - Lp) / Lp) \times Lb \times Tf \times Tb$
2. De afkortingen in deze formule staan voor:  
VI: de te verrekenen loonkosten per termijnbetaling  
Ln: de loonindex(en) over de periode waarop een termijnbedrag betrekking heeft; Lp: de loonindex op de peildatum;  
Lb: het loonbestanddeel; Tf: de tijdfactor(en), en Tb: het termijnbedrag.

## Artikel 4 Verrekening wijziging materialen

1. De verrekening van wijzigingen van materialen geschiedt volgens de formule:  
 $Vm = ((Mn - Mp) / Mp) \times Mb \times Tf \times Tb$
2. De afkortingen in deze formule staan voor:  
Vm: de te verrekenen materialen per termijnbetaling;  
Mn: de materiaalindex(en) over de periode waarop een termijnbedrag betrekking heeft; Mp: de materiaalindex op de peildatum;  
Mb: het materiaalbestanddeel; Tf: de tijdfactor(en), en Tb: het termijnbedrag. Artikel 5 Uitvoeringsbepalingen
1. Werkzaamheden, uitgevoerd tegen de in de aannemingsovereenkomst genoemde prijzen, worden verrekend overeenkomstig de artikelen 3 en 4.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op minder werk. Wijzigingen van lonen- en materialen verband houdende met meer werk worden verrekend op de wijze als vermeld in artikel 3 en 4 van de regeling. Als peildatum geldt daarvoor de datum van het doen van een prijsaanbieding voor het desbetreffende meer werk, in afwijking van de peildatum zoals gedefinieerd in artikel 1 sub e.
3. Wijzigingen van loonkosten of materialen, die optreden na de in de aannemingsovereenkomst bepaalde datum van oplevering, worden niet verrekend, tenzij sprake is van termijnverlenging.

## Artikel 6 Omzetbelasting

Elk bedrag dat op grond van deze regeling wordt verrekend, wordt verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (btw).

## Artikel 7 Commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw

1. Met de uitvoering van deze regeling is belast de Commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw, p/a Bouwend Nederland, postbus 340, 2700 AH Zoetermeer.
2. In het Reglement Commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 zijn regels gesteld omtrent taak, werkwijze en samenstelling van de commissie.

## Artikel 8 Inwerkingtreding en vaststelling

De Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 treedt in werking per 1 januari 2025. De regeling werd vastgesteld door:

- a. Koninklijke Bouwend Nederland te Zoetermeer;
- b. Techniek Nederland te Woerden; en
- c. Rijksvastgoedbedrijf te 's-Gravenhage.

## Artikel 9 Citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025.

# Toelichting Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025

## Algemeen

Bij het tot stand komen van een aannemingsovereenkomst kunnen tussen opdrachtgever en aannemer afspraken worden gemaakt om prijswijzigingen, die zich tijdens de uitvoering van een project voordoen, te verrekenen. Voor de verrekening van deze prijswijzigingen is in 1991 door het Algemeen Verbond Bouwbedrijf (AVBB), de Rijksoverheid i.c. de Rijksgebouwendienst (Rgd) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een standaardregeling opgesteld. Voor de woning- en utiliteitsbouw is dat de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991 (RWU 1991). Door Bouwend Nederland, Techniek Nederland en Rijksvastgoedbedrijf is per januari 2025 een actualisering doorgevoerd ten aanzien van:

- Verwijzing naar het gebruik van de CBS loon- en materiaalindex i.v.m. stopzetting RWU index.
- Schrappen van de bepaling dat over 10% van de kosten geen verrekening mag worden toegepast.
- Verwijzingen naar actuele jaartallen, contracten, e.d.
- Verwijzing naar actuele organisaties.

In de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 wordt voor de verrekening van prijswijzigingen uitgegaan van een aanneemsom bestaande uit een loon- en een materiaalbestanddeel. Verrekening vindt plaats met behulp van een door het CBS vastgestelde [CBS loonindex](#) - Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur, Bedrijfstak F Bouwnijverheid 2020=100 en [CBS materiaalindex](#) - Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2021=100.

Artikelsgewijze toelichting van Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025

### Artikel 1 Begripsbepalingen

#### Loonbestanddeel:

Alle project- en bedrijfsgebonden loonkosten voor het werk die samenhangen met de factor arbeid. Als loonkosten worden aangemerkt de CAO-lonen (inclusief markttoeslagen), de verschuldigde sociale lasten met inbegrip van de lasten voortvloeiend uit de zogenaamde Bedrijfstakeigen regelingen (onder meer pensioenpremie e.d.). Eveneens worden vergoedingen voor reiskosten, uitrusting e.d. tot de loonkosten gerekend.

#### Loonindex:

Voor de loonindex wordt gebruik gemaakt van de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), te weten de CBS loonindex – Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur, Bedrijfstak F Bouwnijverheid 2020=100 Looncomponent.

#### Materiaal:

Materiaal als bedoeld in het begrip materiaalbestanddeel zijn:

Bouwstoffen en/of bouwproducten die nodig zijn voor de uitvoering van het werk. Bouwstoffen zijn materialen die op de bouwplaats een bewerking ondergaan en tot of in bouwdelen worden verwerkt. Bouwproducten zijn volledige eindproducten (vaak al zelfstandige bouwdelen) die nagenoeg geen verdere bewerkingen behoeven en doorgaans rechtstreeks op de bouwplaats kunnen worden geplaatst of gemonteerd.

#### Materiaalindex.

Voor de materiaalindex wordt gebruik gemaakt van de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), te weten de CBS materiaalindex – Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2021=100 Materiaalcomponent.

#### Peildatum:

Datum van inschrijving op of het doen van een prijsaanbieding voor het werk.

#### Verrekenen:

Loon- en materiaalindexen zullen in de regel 1-2 maanden na afloop van een betreffende maand beschikbaar komen op de site van het CBS. In de praktijk betekent dit dat bij het doen van een termijnbetaling wordt nagegaan in hoeverre loon- en/of materiaalindexen nog zijn gewijzigd als gevolg waarvan nog verrekening moet plaatsvinden.

### Artikel 2 Loon- en materiaalbestanddeel

Als de voor de realisatie van het werk vereiste hoeveelheden arbeid en loon afwijken van de in dit artikel genoemde percentages, kan in de overeenkomst daarvan worden afgeweken.

### Artikel 3 Verrekening wijziging loonkosten

Hierna volgt een voorbeeld van de verrekening van loonkostenwijzigingen ingevolge de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025.

#### Voorbeeld

*Bedragen, data en indices zijn fictief.*

- Peildatum : 19 juli 2023
- Aanvang werk : 7 augustus 2023
- Loonbestanddeel : 50%
- Loonindexen:
  - juli 2023 : 102,2
  - augustus 2023 : 102,6
  - september 2023 : 102,6
  - oktober 2023 : 103,3
  - november 2023 : 103,3
  - december 2023 : 103,9
- Aanneemsom : € 2.500.000,-
- Termijnbedragen :
  - 1<sup>e</sup> termijn: 10 september 2023 € 600.000,-
  - 2<sup>e</sup> termijn: 3 oktober 2023 € 400.000,-
  - 3<sup>e</sup> termijn: 22 oktober 2023 € 500.000,-
  - 4<sup>e</sup> termijn: 1 december 2023 € 1.000.000,-

#### Loonkostenverrekening

De te verrekenen loonkosten per termijn bedragen (gebruikmakend van de in artikel 3 vermelde formule) en excl. BTW:

$$1^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{102,6 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{34}{34} \times \text{€ } 600.000,- = \text{€ } 1.174,-$$

$$2^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{102,6 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{21}{23} \times \text{€ } 400.000,- = \text{€ } 715,-$$

$$\text{VI} = \frac{103,3 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{2}{23} \times \text{€ } 400.000,- = \text{€ } 187,-$$

$$3^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{103,3 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{19}{19} \times \text{€ } 500.000,- = \text{€ } 2.691,-$$

$$4^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{103,3 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{40}{40} \times \text{€ } 1.000.000,- = \text{€ } 5.382,-$$

#### Opmerking:

Volgens de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 wordt het bedrag van de 2<sup>e</sup> termijn (€ 400.000,-) voor de berekening van de te verrekenen loonkosten naar rato van het aantal kalenderdagen over beide perioden (met verschillende indexen) verdeeld. Bij de berekening van de te verrekenen loonkosten over de 2<sup>e</sup> termijn is voor de periode van 10/9 tot 1/10 (21 kalenderdagen) uitgegaan van een loonindex van 102,6. Voor de periode van 1/10 tot 3/10 (2 kalenderdagen) is uitgegaan van een loonindex van 103,3.

### Artikel 4 Verrekening wijziging materiaalprijzen

Hieronder volgt een voorbeeld van de verrekening van materiaalprijswijzigingen ingevolge de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025.

#### Voorbeeld

*Bedragen, data en indices zijn fictief.*

- Peildatum : 19 juli 2023
- Aanvang werk : 7 augustus 2023
- Materiaalbestandsdeel : 50%
- Materiaalindexen:
  - juli 2023 : 100,8
  - augustus 2023 : 101,1
  - september 2023 : 100,6
  - oktober 2023 : 99,7
  - november 2023 : 99,7
  - december 2023 : 100,2
- Aanneemsom : € 2.500.000,-
- Termijnbedragen :
  - 1<sup>e</sup> termijn: 10 september 2023 € 600.000,-
  - 2<sup>e</sup> termijn: 3 oktober 2023 € 400.000,-
  - 3<sup>e</sup> termijn: 22 oktober 2023 € 500.000,-
  - 4<sup>e</sup> termijn: 1 december 2023 € 1.000.000,-

De te verrekenen materiaalprijswijzigingen per termijn bedragen (gebruikmakend van de in artikel 4 vermelde formule) en excl. BTW.

$$1^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{101,1 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{25}{34} \times \text{€ } 600.000,- = \text{€ } 657,-$$

$$\text{VI} = \frac{100,6 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{9}{34} \times \text{€ } 600.000,- = - \text{€ } 158,-$$

$$2^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{100,6 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{21}{23} \times \text{€ } 400.000,- = - \text{€ } 362,-$$

$$\text{VI} = \frac{99,7 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{2}{23} \times \text{€ } 400.000,- = - \text{€ } 190,-$$

$$3^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{99,7 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{19}{19} \times \text{€ } 500.000,- = - \text{€ } 2.728,-$$

$$4^{\text{e}} \text{ termijn: VI} = \frac{99,7 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{40}{40} \times \text{€ } 500.000,- = - \text{€ } 5.456,-$$

#### Opmerking:

Volgens de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 wordt het bedrag van € 600.000,- (1<sup>e</sup> termijn) resp. € 400.000,- (2<sup>e</sup> termijn) voor de berekening van de te verrekenen materiaalprijswijzigingen naar rato van het aantal kalenderdagen over de perioden met verschillende indexen verdeeld.

## Artikel 5 Uitvoeringsbepalingen

### Lid 1:

Wijzigingen van prijzen van lonen en materialen voor het werk worden op de wijze als in de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 vastgelegd verrekend. Dat geldt ook voor eventuele stelposten.

### Lid 2:

Meer en minder werk behoort niet tot het oorspronkelijk aangenomen werk. Minder werk wordt verrekend tegen de prijzen die in de inschrijving op aanbidding zijn opgenomen. Eventuele wijzigingen van lonen en materialen zijn daarbij niet relevant. Wijzigingen van lonen- en materialen verband houdende met meer werk worden verrekend op de wijze als vermeld in artikel 3 en 4 van de regeling. Peildatum is de datum van inschrijving op of het doen van een prijsaanbidding voor het meer werk.

### Lid 3:

Geen verrekening kan plaatsvinden van wijzigingen van de loonkosten en/of materiaal- prijzen die optreden na de overeengekomen datum van oplevering, tenzij er sprake is van termijnverlenging (= verschuiven datum van oplevering).

## Artikel 6 Omzetbelasting

Behoeft geen toelichting.

## Artikel 7 Commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw

Behoeft geen toelichting.

## Artikel 8 Inwerkingtreding en vaststelling

Behoeft geen toelichting.

## Artikel 9 Citeertitel

Behoeft geen toelichting.

