

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
- Anneemssom : € 2.500.000,-
- Termijnbedragen :
 - 1^e termijn: 10 september 2023 € 600.000,-
 - 2^e termijn: 3 oktober 2023 € 400.000,-
 - 3^e termijn: 22 oktober 2023 € 500.000,-
 - 4^e 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:

$$\begin{aligned} 1^{\text{e}} \text{ termijn: } & VI = \frac{102,6 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{34}{34} \times \text{€ } 600.000,- = \text{€ } 1.174,- \\ 2^{\text{e}} \text{ termijn: } & VI = \frac{102,6 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{21}{23} \times \text{€ } 400.000,- = \text{€ } 715,- \\ & VI = \frac{103,3 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{2}{23} \times \text{€ } 400.000,- = \text{€ } 187,- \\ 3^{\text{e}} \text{ termijn: } & VI = \frac{103,3 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{19}{19} \times \text{€ } 500.000,- = \text{€ } 2.691,- \\ 4^{\text{e}} \text{ termijn: } & VI = \frac{103,3 - 102,2}{102,2} \times 0,50 \times \frac{40}{40} \times \text{€ } 1.000.000,- = \text{€ } 5.382,- \end{aligned}$$

Opmerking:

Volgens de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 wordt het bedrag van de 2^e 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^e 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	
- Materiaalbestanddeel	:	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
- Anneemsom	:	€ 2.500.000,-	
- Termijnbedragen	:		
1 ^e termijn:		10 september 2023	€ 600.000,-
2 ^e termijn:		3 oktober 2023	€ 400.000,-
3 ^e termijn:		22 oktober 2023	€ 500.000,-
4 ^e 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 ^e termijn:	$VI = \frac{101,1 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{25}{34} \times € 600.000,- = € 657,-$
	$VI = \frac{100,6 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{9}{34} \times € 600.000,- = -€ 158,-$
2 ^e termijn:	$VI = \frac{100,6 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{21}{23} \times € 400.000,- = -€ 362,-$
	$VI = \frac{99,7 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{2}{23} \times € 400.000,- = -€ 190,-$
3 ^e termijn:	$VI = \frac{99,7 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{19}{19} \times € 500.000,- = -€ 2.728,-$
4 ^e termijn:	$VI = \frac{99,7 - 100,8}{100,8} \times 0,50 \times \frac{40}{40} \times € 1.000.000,- = -€ 5.456,-$

Opmerking:

Volgens de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 2025 wordt het bedrag van € 600.000,- (1^e termijn) resp. € 400.000,- (2^e 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.