

Waarom 70% van de kosten van een gebouw **na** de bouw komt

En hoe u er grip op krijgt met de juiste onderhoudsaanpak



A U T E U R

Bart Cox, Algemeen directeur Van Roey Services

P U B L I C A T I E

2026



services

De kern in drie punten

Gebouwen kosten meer dan u denkt, maar niet waar u denkt.

De bouwkost is voor de meeste bouwheren het grote financiële moment. Maar in werkelijkheid vertegenwoordigt de bouwkost slechts 30% van de totale levensduurkosten. De resterende 70% gaat naar exploitatie, onderhoud en beheer over de volledige gebruiksperiode van het gebouw.

Deze whitepaper legt uit hoe gebouweigenaren, facility managers en overheden grip kunnen krijgen op die 70%: niet door minder uit te geven, maar door slimmer te investeren in preventief onderhoud, smart monitoring en langetermijncontracten die zekerheid bieden in plaats van verrassingen.

Drie kernboodschappen uit deze whitepaper

- Een slecht onderhouden gebouw kost op termijn significant meer, niet ondanks de onderhoudskosten, maar door de vermijdbare herstelkosten
- Preventief onderhoud is planbaar en goedkoper dan correctief onderhoud: de ideale verhouding is 70% preventief tegenover 30% correctief
- Langetermijncontracten met een vaste serviceorganisatie verlagen de Total Cost of Ownership structureel, omdat gebouwkennis accumuleert bij de beheerder



De verborgen kosten van een gebouw

1.1 De mythe van de bouwkost

Wanneer een nieuw gebouw wordt opgeleverd, is het gevoel van de eigenaar vaak: het grote geld is gespendeerd. De investering is gedaan. Nu kan het gebouw zijn werk doen.

Die perceptie is begrijpelijk, maar financieel misleidend. Van Roey Services stelt vast dat 70% van de kosten over de hele levenscyclus van gebouwen naar onderhoud en exploitatie gaat, niet naar de bouw zelf.

70% Onderhoud & exploitatie

30%
Bouwkost

De bouwkost is slechts het startpunt. Wie een gebouw bouwt zonder na te denken over de 70% die daarna komt, betaalt daar vroeg of laat de prijs voor, in de vorm van onverwachte herstelkosten, versnelde slijtage en gemiste kansen op besparing.

1.2 Wat zit er in die 70%?

De exploitatie- en onderhoudskosten van een gebouw bestaan uit meerdere componenten die elk hun eigen dynamiek hebben:

Kostencomponent	Planbaar?	Beïnvloedbaar?
Energie (verwarming, koeling, elektriciteit)	Gedeeltelijk	Ja, via smart monitoring en isolatie

Kostencomponent	Planbaar?	Beïnvloedbaar?
Preventief onderhoud (inspecties, periodieke taken)	Ja	Ja, via meerjarenplan en contracten
Correctief onderhoud (herstel na storing)	Nee	Ja, door preventie te verhogen
Vervanging van installaties en componenten	Gedeeltelijk	Ja, via conditiemeting en planning
Schoonmaak en facilitaire diensten	Ja	Beperkt
Verzekering en administratie	Ja	Beperkt

De conclusie is duidelijk: een significant deel van de levensduurkosten is planbaar en beïnvloedbaar. Dat maakt gebouwbeheer niet alleen een technische activiteit, maar een strategische.



Preventief vs. correctief onderhoud

2.1 Wat is het verschil?

In gebouwbeheer zijn er twee fundamenteel verschillende benaderingen van onderhoud. De keuze tussen beide heeft een directe impact op kosten, comfort en levensduur van het gebouw.

	Preventief onderhoud	Correctief onderhoud
Wanneer?	Voor er een probleem optreedt	Nadat een storing is opgetreden
Karakter	Gepland, systematisch, periodiek	Reactief, urgent, onverwacht
Kosten	Voorspelbaar en lager op lange termijn	Vaak hoger door spoed en gevolgschade
Impact op gebruikers	Minimaal, gepland op rustige momenten	Hoog: stilstand, oncomfort, downtime
Levensduur installaties	Verlengd door tijdige interventie	Verkort door schade en overbelasting
Budgetzekerheid	Hoog: te plannen in meerjarenbegroting	Laag: onverwachte uitgavenpieken

2.2 De ideale verhouding: 70/30

Een goed onderhouden gebouw streeft naar een verhouding van 70% preventief onderhoud tegenover 30% correctief onderhoud. Die 30% correctief onderhoud is nooit volledig te vermijden: onverwachte defecten horen bij het leven van een gebouw. Maar door preventief onderhoud te prioriteren, worden de meest kostelijke en meest versturende interventies structureel teruggedrongen.

Gebouwen waarbij correctief onderhoud domineert, betalen daarvoor een dubbele prijs: hogere herstelkosten en een kortere levensduur van installaties en componenten.

“Wie alleen ingrijpt als er iets stukgaat, betaalt twee keer: eenmaal voor de herstelling, en eenmaal voor de schade die voorkomen had kunnen worden. Preventief onderhoud is geen kost, het is een investering in zekerheid.”

Bart Cox, Algemeen directeur Van Roey Services

2.3 De vier verborgen kosten van een ongeplande storing

- Spoedtoeslag: urgente interventies kosten significant meer dan geplande onderhoudsbeurten
- Gevolgschade: een defecte waterleiding of een falend HVAC-systeem veroorzaken schade die ver buiten de oorspronkelijke component reikt
- Downtime: voor scholen, ziekenhuizen of kantoren betekent een storing ook verlies van functionaliteit, met operationele en reputatiegevolgen
- Vroegtijdige vervanging: installaties die niet preventief worden onderhouden, bereiken hun theoretische levensduur zelden

Total Cost of Ownership

3.1 Wat is TCO?

Total Cost of Ownership (TCO) is een aanpak waarbij alle kosten van een gebouw over de volledige levenscyclus in rekening worden gebracht: niet alleen de bouwkost, maar ook exploitatie, onderhoud, energie, vervanging en sloop. TCO maakt beslissingen beter, omdat het de echte prijs van een keuze blootlegt.

Een concreet voorbeeld: een goedkopere installatie bij de bouw kan op het eerste gezicht aantrekkelijk lijken. Maar als die installatie een kortere levensduur heeft, hogere energiekosten genereert en vaker correctief onderhoud vereist, dan is de goedkopere optie op termijn de duurdere.

Drie vragen die elke bouwheer zou moeten stellen

- Wat kost deze installatie niet vandaag, maar over 20 jaar?
- Welk onderhoud is vereist, hoe frequent, en wat kost dat cumulatief?
- Wat is de restwaarde of vervangingskost aan het einde van de levensduur?

3.2 Langetermijncontracten als TCO-instrument

Een van de meest effectieve manieren om de TCO van een gebouw te verlagen, is het sluiten van langetermijnonderhoudscontracten met een vaste serviceorganisatie. Dat klinkt misschien contra-intuïtief: een langlopend contract voelt als een verplichting. Maar de financiële logica is sterk.

Zonder langetermijncontract

- Wisselende dienstverleners zonder gebouwkennis
- Hoge interventiekosten door gebrek aan context
- Geen meerjarenplanning, geen budgetzekerheid
- Reactief handelen na elke storing
- Kennis vertrekt mee met de dienstverlener

Met langetermijncontract

- Diepgaande gebouwkennis accumuleert over de jaren
- Lagere interventiekosten door snellere diagnose
- Meerjarenplan met voorspelbaar budget
- Proactief handelen op basis van conditiemeting
- Continuïteit: de beheerder kent elk systeem



Smart monitoring

4.1 Van periodiek naar continu

Preventief onderhoud is gebaseerd op vastgestelde intervallen: elke 6 maanden, elke 12 maanden. Dat is beter dan correctief onderhoud, maar het heeft een beperking: het schema is generiek, terwijl gebouwen specifiek zijn.

Smart monitoring gaat een stap verder. Door sensoren en gebouwbeheersystemen continu data te laten verzamelen over temperatuur, druk, energieverbruik en installatiegedrag, wordt het mogelijk om in te grijpen precies wanneer het nodig is.

Wat smart monitoring in de praktijk doet

- Een HVAC-systeem dat begint af te wijken van zijn normaal energieprofiel, genereert een melding voor de gebruikers iets merken
- Een pomp die trillingspatronen vertoont die op slijtage wijzen, wordt geagendeerd voor inspectie voor ze uitvalt
- Een gebouw dat plots meer energie verbruikt dan het model voorspelt, geeft aan dat er ergens warmteverlies is
- Een ruimte die structureel te warm of te koud is, genereert data die wijst op een regulatieprobleem

4.2 Data-intelligentie accumuleert over de tijd

Het voordeel van smart monitoring versterkt zich over de tijd. Hoe langer een gebouw gemonitord wordt, hoe beter het normale gedrag is gekend, en hoe gevoeliger het systeem wordt voor afwijkingen. Een beheerder die een gebouw vijf jaar monitort, herkent een probleem sneller dan iemand die het gebouw pas overneemt.

Dit is precies de reden waarom langetermijncontracten en smart monitoring elkaar versterken. De data-intelligentie accumuleert bij de beheerder, en vertaalt zich in lagere kosten voor de eigenaar.

“Bij Van Roey Services zijn wij de hartslag van elk gebouw: stil aanwezig, altijd waakzaam en ingrijpend wanneer het moet. Afwijkingen detecteren voor er schade, comfortverlies of downtime ontstaat: dat is wat wij doen.”

Bart Cox, Algemeen directeur Van Roey Services



De VRS-aanpak in de praktijk

Van Roey Services is de gebouwbeheer- en onderhoudsspecialist van Groep Van Roey. Met 14 medewerkers beheren we meer dan 100.000 m² aan gebouwen via langlopende servicecontracten, van scholen en ziekenhuizen tot sportinfrastructuur en industriële sites.

Onze aanpak rust op vier pijlers:

#	Pijler	Wat het betekent
1	Conditiemeting	We starten elk traject met een grondige conditiemeting. Dat geeft een objectief beeld van de technische staat van het gebouw en vormt de basis voor een realistisch meerjarenplan.
2	Meerjarenplanning	Op basis van de conditiemeting stellen we een meerjarenonderhoudsplan op dat planbare en niet-planbare kosten in kaart brengt. Geen verrassingen, maar een helder budgetritme over 5 tot 25 jaar.
3	Smart monitoring	Via sensoren en gebouwbeheersystemen volgen we de kritieke installaties continu op. Afwijkingen worden gesignaleerd voor ze schade veroorzaken: dat is de essentie van preventief beheer.
4	Langetermijncontract	We geloven in continuïteit. Hoe langer we een gebouw kennen, hoe efficiënter we het kunnen beheren. Onze contracten lopen van enkele jaren tot 25 jaar, zoals bij Stad Mechelen voor het zwembad Waterduivel.

Referentieprojecten

- Waterduivel Mechelen: 25 jaar bouwkundig en technisch onderhoud voor Stad Mechelen
- GO! Scholengroep Xpert: OEPC voor 15 scholen op 9 sites, eerste ESR-neutrale energieprestatiecontract in de publieke sector
- Sportoase Groot Schijn Deurne: technisch beheer van een grote sportinfrastructuur
- Technische Cluster Noord Antwerpen, ACC Antwerpen, InnovOcean Oostende, Bewel Diepenbeek: diverse sectoren en contractvormen

Vijf aanbevelingen

De centrale boodschap van deze whitepaper is eenvoudig: gebouwen kosten meer dan de bouwkost, en het merendeel van die kosten is planbaar en beïnvloedbaar.

Bouwheren, facility managers en overheden die TCO serieus nemen, maken betere beslissingen, zowel bij de bouw als bij het beheer. Ze kiezen materialen en installaties op levensduurkosten, niet op aanschafprijs. Ze investeren in preventief onderhoud, niet in correctieve brandjes blussen. En ze sluiten langetermijncontracten met beheerders die hun gebouwen echt kennen.

Vijf concrete aanbevelingen

- Laat bij aankoop of oplevering een conditiemeting uitvoeren: dat is de nulmeting voor alles wat volgt
- Stel een meerjarenonderhoudsplan op met realistische budgetten over minimaal 10 jaar
- Streef naar een verhouding van 70% preventief en 30% correctief onderhoud: dat is de gouden standaard
- Investeer in smart monitoring voor kritieke installaties: de data van vandaag bespaart u morgen interventiekosten
- Kies voor continuïteit in uw beheerder: gebouwkennis die over jaren accumuleert, is een financieel voordeel dat u niet terugkrijgt na een contractwissel

Wil u weten wat de TCO van uw gebouw is?

Van Roey Services voert conditiemetingen uit en stelt meerjarenonderhoudsplannen op voor gebouwen in alle sectoren. Neem contact op voor een vrijblijvend gesprek.

vanroeyservices.be/#contact

vanroeyservices.be

Whitepaper Van Roey Services, onderdeel van Groep Van Roey | 2026