

Marktontwikkelingen **Bouwkosten**

Visiedocument, mei 2022



Inleiding

Vanuit bbn hebben we begin 2022 een visiedocument gepubliceerd. Hierin hebben we door het uitlichten van een aantal factoren een advies afgegeven over de te verwachten ontwikkeling van de bouwkosten. Door de oorlog in Oekraïne is de onzekerheid over prijsstijgingen vergroot. Dit maakt het voor iedereen lastig een betrouwbare inschatting van de bouwkosten te maken. In dit document blikken we kort terug op onze vorige visie en schetsen we een aantal mogelijkheden om bij bouwprojecten het hoofd te kunnen bieden aan de huidige onzekere situatie.

Korte terugblik

In het visiedocument dat in het begin van Q1 2022 werd gepubliceerd, zijn er een aantal oorzaken van de bouwkostenstijging genoemd (zowel structureel als conjunctureel). Er werd geadviseerd om tot en met Q1 2023 rekening te houden met een prijsstijging van 4,0% tot 6,0% en wel om de volgende redenen:

Krapte op de arbeidsmarkt

De krapte op de arbeidsmarkt is sinds het begin van 2022 niet gedaald. Diverse cao-onderhandelingen leiden tot sterke loonstijgingen. Door de grote vraag naar nieuwbouwwoningen is er ook een grote vraag naar extra arbeidskrachten. Deze vraag is groter dan de toestroom van nieuwe arbeidskrachten vanuit opleidingen.

Het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) verwacht op korte termijn een sterke instroom van buitenlandse arbeidskrachten nu de corona-gerelateerde maatregelen

zijn verminderd. Dit kan ervoor zorgen dat het capaciteitstekort deels wordt verholpen. Vanuit Oekraïne komen veel vluchtelingen naar ons land. Aangezien dit met name vrouwen met kinderen zijn, is het niet de verwachting dat deze in de bouw gaan werken.

Stijgende materiaalprijzen

De stijgende energieprijzen leiden tot sterke prijsstijgingen van energie-intensieve materialen. De prijs van staal is in de eerste maanden van 2022 gestegen met circa 40% en de prijs van aluminium met circa 30%. De prijs van beton wordt duurder. Dit komt zowel door de stijgende energieprijzen als door de beperkte beschikbaarheid van grondstoffen en de CO₂-toeslag. Daarnaast valt op dat de houtprijzen fluctueren met tientallen procenten.

Werkvoorraad aannemers

Het EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. De werkvoorraad is de afgelopen periode licht gestegen en is nog steeds historisch hoog. Bij woningbouw zien we een stijging van 12,9 naar 13,3 maanden en bij utiliteitsbouw van 10,0 naar 10,3 maanden. Door deze hoge werkvoorraad voelen aannemers weinig druk om nieuw werk binnen te halen. Dit uit zich in hogere inschrijvingen.

Inflatie

Mede door de oorlog in Oekraïne zien we de afgelopen maanden een nog sterker oplopende inflatie. In april is de Europese inflatieverwachting voor 2022, 2023 en 2024 respectievelijk 6%, 2,4% en 1,9%.

Op basis van deze verwachtingen besloot de ECB (Europese Centrale Bank) in april 2022 geen rentewijziging door te voeren. In Nederland ligt de inflatie iets hoger dan het Europese gemiddelde. Vooruitlopend op een mogelijke renteverhoging van de ECB, is de Nederlandse kapitaalmarkt-rente de afgelopen maanden gestegen. De hypotheekrente voor een rentevaste periode van tien jaar verdubbelde van 1% naar 2%. Historisch gezien is deze rente overigens nog steeds bijzonder laag.

Invloeden Russische invasie van Oekraïne

De Russische invasie van Oekraïne op 24 februari 2022, brengt grote onzekerheid met zich mee voor de ontwikkeling van de bouwkosten. Er zijn verschillende factoren die ervoor zorgen dat de bouwkosten nog verder stijgen. Oekraïne is een belangrijke leverancier van onder andere klei en staal. Door de oorlog zijn veel fabrieken beschadigd en gesloten, waardoor het aanbod van materialen is gedaald. Dit uit zich zowel in hogere materiaalprijzen als in langere levertijden. Onderaannemers bieden steeds vaker dagprijzen aan, met name onderaannemers die veel met staal werken. Door deze onzekerheid over prijzen, wordt het voor aannemers steeds lastiger om projecten prijsvast aan te bieden. Dit zien we ook terug bij onze projecten. Veel aannemers bieden niet prijsvast aan. De aannemers die dit wel doen berekenen hoge risicopercentsages voor prijsstijgingen.

Ontwikkelingen installatiebranche

Stijging montagekosten

Als gevolg van inflatie en hogere uurlonen zijn de kosten voor fabricage, montage en onderhoud van installaties de afgelopen twee jaar hard gestegen. Per oktober 2021 zijn de cao-afspraken in deze branche verlopen. Personeelstekort leidt ertoe dat vakbonden lobbyen voor verdere loonstijgingen. De prijsstijgingen van brandstof en energie hebben ook een nadelig effect op de lonen. Deze kosten worden namelijk verrekend via het montageloon. Aannemers zullen deze prijsstijgingen op den duur gaan doorberekenen.

Overige invloeden vanuit installatietechniek

Het personeelstekort zal ook effect hebben op de verschillende installatieonderdelen van projecten, waarbij materialen met langere levertijden processen gaan verstoren. Denk aan klimaatplafonds, sprinklertechniek, bekabeling en luchtkanalen.

Het is de verwachting dat productiebedrijven hun capaciteit moeten beperken vanwege de krapte op de arbeidsmarkt. Hierdoor nemen levertijden toe wat kan leiden tot vertragingen in het bouwproces. Daarnaast bevatten veel installaties speciale computerchips, denk aan ketels, warmtepompen en regeltechniek. Het tekort aan computerchips is voor leveranciers een bijzondere uitdaging.

Goede afspraken maken

De recente prijsstijgingen leiden ertoe dat steeds meer aannemers de prijsstijgingen willen verrekenen met de opdrachtgever. Vaak bieden aannemers prijsvast aan en is er in het contract afgesproken dat het risico voor prijsstijgingen bij de aannemer ligt. Het is echter de vraag of het, gezien de huidige omstandigheden, redelijk is dat de aannemer de risico's volledig draagt. In extreme gevallen heeft een aannemer wettelijk recht op verrekening van de risico's. Een oorlogssituatie valt namelijk niet onder het ondernemersrisico van de aannemer. Dit is afhankelijk van de mate waarin de aanneemsom of het bouw materiaal in kwestie is gestegen en in hoeverre de aannemer al rekening heeft gehouden met prijsstijgingen.

Om vervelende discussies te voorkomen, is het belangrijk voorafgaand aan een bouwproject goede afspraken te maken. Hiertoe bestaan regelingen zoals de risicoregeling en diverse clausules. Bij een risicoregeling worden de componenten materiaal en arbeid in basis verrekend conform de indexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een opdrachtgever heeft bij uitsluiting van deze regeling geen recht meer op verrekening bij prijsdalingen.

Het is mogelijk om van bestaande regelingen af te wijken en bijvoorbeeld een specifiek materiaal te indexeren. Of om vanaf een bepaalde prijsstijging de meerkosten te verrekenen of te verdelen tussen opdrachtgever en aannemer. Let er wel op dat alles juridisch goed wordt geregeld bij afwijking van een bestaande regeling.

We zien dat met name commerciële beleggers grip willen houden op de bouwkosten en om die reden de risicoregeling uitsluiten. We willen erop wijzen dat in extreme marktsituaties de aannemer in veel gevallen recht heeft op verrekening van prijsstijgingen. Om discussies te voorkomen is het belangrijk om in gesprek te blijven met de aannemer en vooraf goede afspraken met elkaar te maken.

Conclusie

Tot en met Q2 2023 blijft de onzekerheid over de ontwikkeling van de bouwkosten groot vanwege de situatie in Oekraïne. Dit komt bovenop de factoren die al zorgen voor prijsstijgingen: krapte op de arbeidsmarkt, de volle orderportefeuille van aannemers en de hoge energieprijzen. Daarom adviseren we om rekening te houden met een hoger percentage aan prijsstijgingen ten opzichte van onze publicatie aan het begin van 2022. Afhankelijk van de complexiteit, de omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren we rekening te houden met een prijsstijging van 5,0% tot 12,5% van Q2 2022 t/m Q2 2023. Bij zeer complexe werken zou dit percentage zelfs hoger kunnen liggen.

We benadrukken nogmaals het belang om duidelijke afspraken te maken met de aannemer. Spreek af hoe de meerkosten worden verdeeld en of er bijvoorbeeld een risicoregeling van toepassing wordt verklaard. Dit om de risico's te beperken en onnodige discussies te voorkomen.

Op middellange termijn is het niet duidelijk of de werkvoorraad op het huidige hoge niveau blijft. De werkvoorraad kan bijvoorbeeld dalen wanneer bouwprojecten stilvallen door de aanhoudende stijging van de bouwkosten. Echter zal de vraag naar woningen, de verduurzaming van bestaand vastgoed en de krapte op de arbeidsmarkt voorlopig niet afnemen. We adviseren in de budgettering rekening te houden met een stijging van de bouwkosten van 4,0% tot 6,0% voor de periode vanaf Q2 2023 tot en met Q2 2024.

Verder is het van belang de inflatie goed in de gaten te houden. We adviseren om voor elk project de haalbaarheid te checken bij een mogelijke rentestijging. Vanuit bbn kunnen we een analyse van de business case maken en onderzoeken hoe kritisch de factoren 'inflatie' en 'rente' zijn bij het project.

Meer weten over onze visie op de ontwikkelingen in de bouwmarkt, de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten en de financiële haalbaarheid van projecten?

Neem dan contact op met:



Jomai Groen
Bouwkostenmanager

E j.groen@bbn.nl

M 06 53 78 57 24

Geef je plannen de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn kijkt verder

bbn geeft u de ruimte om uw plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter de uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om het tot een succes te brengen. Of u nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Onze specialisten

Met 120 specialisten op het gebied van strategische gebouw- en gebiedsontwikkeling, directievoering, bouwkostenmanagement, projectbegeleiding en vastgoedbeheer biedt bbn u de juiste ondersteuning in elke fase van het bouwproces. Slim rekenen, strak regelen... zó creëren we condities waarin u uw ambities de vrije loop kunt laten.

Over bbn

bbn is een onafhankelijk adviesbureau voor gebouw en gebied. bbn geeft je ruimte om plannen wáár te maken. Dit doen we door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter de uitdaging, hoe gemotiveerder we zijn het tot een succes te brengen. Of een opdrachtgever nu circulair wil bouwen, een architectonisch statement wil maken of een bestaand gebouw wil transformeren naar een nieuwe bestemming.

bbn is onderdeel van Oosterhoff. Oosterhoff bestaat uit ABT, ABT België, ABT Deutschland, Adviesbureau Lüning, bbn adviseurs, HE adviseurs, Huygen Installatie Advieus, Meelis & Partners en Quake Innovations.



Houten
(088) 22 67 400
De Molen 100,
3995 AX Houten

Rotterdam
(088) 22 67 400
Lichtenauerlaan 80,
3062 ME Rotterdam

Amsterdam
(088) 22 67 400
Hogehilweg 4,
1101 CC Amsterdam

www.bbn.nl

