

# Marktontwikkelingen **Bouwkosten**

Visiedocument, augustus 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. Daarnaast is er ook sprake van toenemende krapte op de arbeidsmarkt en aanhoudende droogte. Dit maakt het voor iedereen lastig een betrouwbare inschatting van de bouwkosten te maken. In mei van dit jaar publiceerden we een update. In dit nieuwe document blikken we kort terug op de ontwikkelingen in het derde kwartaal van dit jaar.

## Factoren

In het visiedocument van mei 2022 benoemden we een aantal oorzaken van de bouwkostenstijging (zowel structureel als conjunctureel).

### Russische invasie Oekraïne

De gevolgen van de Russische invasie van Oekraïne waren direct zichtbaar bij de materiaalprijzen. Veel bouwgerelateerde grondstoffen en materialen komen uit Oekraïne. De stijging werd versterkt door het wegvallen van de materialen uit Rusland vanwege de Europese sancties.

### Krapte op de arbeidsmarkt

Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Volgens het CBS is het aantal vacatures per 100 werklozen van Q1 2022 naar Q2 2022 gestegen van 133 naar 143. Dit resulteert ook in diverse cao-onderhandelingen. In het cao-akkoord van de Bouw en Infra is in juni een loonsverho-

ging van 5,0% afgesproken (per 1 januari 2023, 2,5% en per 1 juli 2023, 2,5%). In de cao voor metaal & techniek is voor het komende jaar een loonsverhoging van 6,0% afgesproken (per 1 september 2022, 2,75% en per 1 maart 2023, 3,25%).

### Materiaalprijzen

De laatste maanden constateren wij nog veel schommelingen in de materiaalprijzen. We zien prijsdalingen omdat de impact van het coronavirus voorbij lijkt te zijn. Mensen gaan meer reizen en klussen minder. Dit zorgt voor een lagere vraag naar bouwmaterialen. Het is echter onzeker hoe de oorlog tussen Rusland en Oekraïne zich verder gaat ontwikkelen. Ook is het onzeker welke impact de laagwaterstand, door aanhoudende droogte, heeft op de transport-, materiaal- en energiekosten. In 2018 zorgde dit voor een aanzienlijke stijging in de transportkosten.

### Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. De werkvoorraad is de afgelopen periode nagenoeg gelijk gebleven en is daarmee nog steeds historisch hoog. Bij woningbouw zien we een stijging van 13,3 naar 13,4 maanden en bij utiliteitsbouw een stijging van 10,3 naar 10,4 maanden. Door deze hoge werkvoorraad ervaren aannemers weinig druk om scherp in te schrijven. Toch komen projecten steeds meer onder druk te staan, door de stijgende bouwkosten. Wanneer blijkt dat steeds meer projecten stil komen te vallen, zal de werkvoorraad afnemen en moeten de aannemers meer bewegen om hun orderportefeuille gevuld te houden.

## **Ontwikkelingen installatiebranche**

### Stijging montagekosten

Als gevolg van inflatie en hogere urenlonen, zijn de kosten voor fabricage, montage en onderhoud van installaties de afgelopen 2 jaar hard gestegen. Deze stijging lijkt voor een deel te zijn gestabiliseerd. Echter, de situatie is nog erg onzeker als het gaat om energie en ruwe grondstoffen. Per oktober 2021 zijn de cao-afspraken in deze branche vastgelegd voor een periode van 30 maanden, aflopend op 1 april 2024. Personeelstekort in de installatietechniek in het bijzonder is nog steeds een uitdaging, de aanwas van nieuw talent loopt achter. De prijsstijgingen van brandstof en energie hebben ook een nadelig effect op de lonen. Diesel in het bijzonder blijft erg duur in verhouding tot benzine. Op dit ogenblik worden deze kosten door installateurs doorberekend op basis van directe kosten. De verwachting is dat als deze kosten structureel hoog blijven, deze verdisconteerd zullen worden in het uurloon.

### 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. Hierdoor zijn de levertijden van installatiedelen en onderdelen bijzonder hoog opgelopen. Projecten worden gedeeltelijk opgeleverd, omdat onderdelen niet leverbaar zijn. Tijdig inkopen is cruciaal voor een goed verloop in de uitvoering, dit heeft zijn effect op het verloop van financiering.

## **Inflatie en rente**

De inflatie blijft de laatste maanden bijzonder hoog (11,6% over juli), met name als gevolg van de energieprijzen. Deze energieprijzen beginnen ook door te werken in de prijzen voor onder meer transport, levensonderhoud en loonontwikkeling. De onzekerheid op de energiemarkt zorgt ervoor dat ook de prijzen met levering in 2023 nog steeds erg hoog zijn.

Centrale banken hebben gereageerd op de inflatie met renteverhogingen, die ervoor hebben gezorgd dat de kapitaalmarktrente en de hypotheekrente ook substantieel zijn gestegen. Ook van het Rijk worden op korte termijn maatregelen verwacht om de impact van de inflatie op te vangen, bijvoorbeeld het verhogen van het minimumloon.

Voor uw projecten is het cruciaal om te weten of deze bestand zijn tegen hoge inflatie en hogere rente. Vanuit bbn kunnen we u desgewenst helpen bij het maken van dergelijke financiële analyses.

Daarnaast is het met de hoge energieprijzen interessanter geworden om duurzamere gebouwen neer te zetten, om zo te kunnen besparen op energiekosten.

## Conclusie en advies

De factoren die zorgen voor de huidige hoge bouwrijzen zijn nog steeds aanwezig. Zo is de krapte op de arbeidsmarkt toegenomen, zijn de werkvoorraden bij aannemers nog steeds historisch hoog en lijkt het er niet op dat de oorlog tussen Rusland en Oekraïne snel zal worden beëindigd.

Echter, bij steeds meer bouwprojecten staat het budget onder druk, waardoor projecten mogelijk stilvallen of voor onbepaalde tijd worden uitgesteld. Als dit de trend wordt, zal de werkvoorraad van aannemers afnemen waardoor ze noodgedwongen scherper moeten inschrijven om werk binnen te halen. Wij adviseren om hier bij het budgetteren nog geen rekening mee te houden.

Wij zien dat de bouwkosten zich momenteel op een dusdanig hoog niveau bevinden, dat we het in mei gepubliceerde advies over prijsstijgingen iets naar beneden kunnen bijstellen. Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren we rekening te houden met een prijsstijging van 3,0% tot 6,0% van Q3 2022 t/m Q3 2023. Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q3 2023) stabiliseren tot het langjarig gemiddelde van 2,0% tot 3,5% per jaar.

Verder is het van belang de inflatie en renteontwikkeling 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.

## Disclaimer

In het voorgaande advies is rekening gehouden met de huidige gasprijzen, maar omdat deze wekelijks fluctueren is hierin geen rekening gehouden met verdere exponentiële stijgingen.

Meer weten over onze visie op de ontwikkelingen in de bouwsector, 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](mailto: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... overall 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 élke 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](http://www.bbn.nl)

