

Markontwikkelingen **Bouwkosten**

Visiedocument, januari 2023



Inleiding

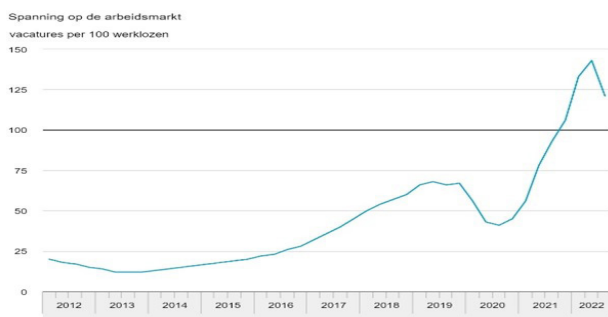
Vanuit bbn hebben we begin 2022 een visiedocument gepubliceerd. Hierin hebben we door het uitlichten van een aantal factoren een advies hebben afgegeven over de te verwachten ontwikkeling van de bouwkosten. Door de oorlog in Oekraïne, de krapte op de arbeidsmarkt en de aanhoudende droogte is de onzekerheid over prijsstijgingen vergroot. Daarnaast is er een streep gezet door de bouwvrijstelling voor stikstof en is de (hypotheek)rente gestegen. Dit maakt het voor iedereen lastig een betrouwbare inschatting van de bouwkosten te maken. In augustus van dit jaar publiceerden we een update. In dit document blikken we kort terug op de ontwikkelingen in het laatste kwartaal van dit jaar.

Factoren

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

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 Q2 2022 naar Q3 2022 gedaald van 143 naar 121. Echter laat de onderstaande grafiek zien dat er nog steeds meer vacatures dan werklozen zijn.



Afbeelding 1, Bron: CBS

Dit resulteerde in 2022 in diverse cao-onderhandelingen met reeds doorgevoerde verhogingen. Voor 2023 en 2024 worden bij een aantal grote bouwgerelateerde branches de volgende verhogingen doorgevoerd:

- cao-akkoord voor de bouw en infra: + 5,0% (per 1 januari 2023, 2,5% en per 1 juli 2023, 2,5%);
- cao voor metaal & techniek (W-installaties): + 3,25% (per 1 maart 2023);
- cao voor metalektro (metaalconstructies en E-installaties): + 3,5% (per 1 januari 2024).

Door de hoge inflatie leiden veel werknemers in 2023 koopkrachtverlies. De FNV maakt zich hard om de inflatie te compenseren, echter vragen werkgeversverenigingen AWWN, MKB-Nederland en VNO-NCW terughoudend te zijn met structurele loonsverhogingen. Op dit moment is het moeilijk in te schatten wat hiervan de gevolgen voor de gehele bouwsector zijn.

Materiaalprijsen

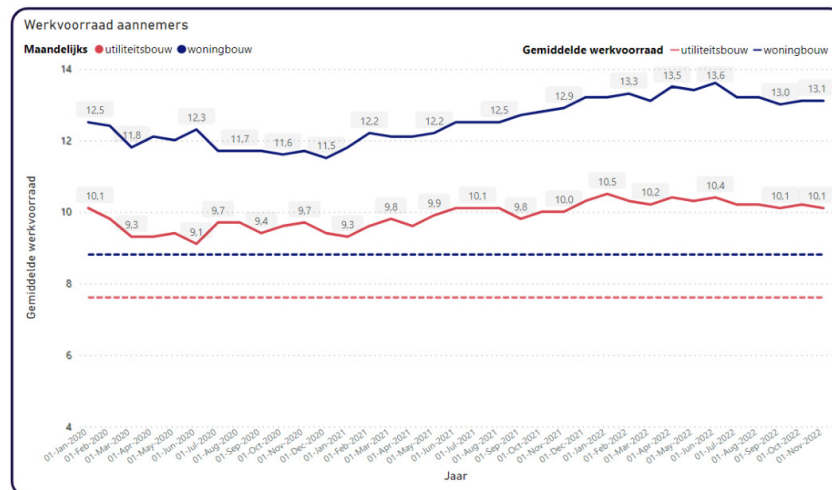
In met name de metaalprijsen waren de laatste maanden dalingen te zien. Deze daling is te verklaren door de balans in vraag en aanbod. De laatste maanden hadden veel fabrieken overcapaciteit waardoor ze de vraag op het aanbod zagen achterblijven. De verwachting is dat deze daling nu gaat afvlakken, omdat ze de productie hebben afgeschaald. Echter was deze daling niet altijd terug te zien in de bouwkosten. Dit komt omdat andere componenten zoals loon, transport en energie wel in kosten zijn gestegen. De prijs voor beton is de laatste maanden gestegen. Dit is te verklaren door hoge energiekosten voor de productie van cement, maar ook door de milieutoeslagen.

Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. De werkvoorraad is de afgelopen periode licht gedaald maar is nog steeds historisch hoog. Bij woningbouw zien we een daling van 13,6 naar 13,1 en bij utiliteitsbouw een daling van 10,4 naar 10,1 maanden. Echter komen steeds meer projecten onder druk te staan door de stijgende bouwkosten en de hogere (hypotheek)rente. Dit is terug te zien in het aantal afgegeven vergunningen. Daar komt nog bij dat er door de

Raad van State een streep werd gezet door de bouwvrijstelling voor stikstof.

Het is nog niet bekend welke impact dit heeft op de werkvoorraad van aannemers. Toch zijn de eerste tekenen zichtbaar dat de werkvoorraad van aannemers gaat afnemen. De komende maanden zal blijken in welke mate dit gaat gebeuren. Wanneer de werkvoorraad structureel terugzakt moeten de aannemers meer bewegen om hun orderportefeuille gevuld te houden.



Afbeelding 2, Bron: EIB

Ontwikkelingen installatiebranche

Matiging stijging kosten installatiebranche

Als gevolg van inflatie en hogere uurlonen zijn de kosten voor fabricage, montage en onderhoud van installaties de afgelopen twee jaar hard gestegen. Deze stijging lijkt sinds mei 2022 voor een deel te zijn gestabiliseerd. Echter is de situatie 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 en loopt af op 1 april 2024. Personeelstekort in de installatietechniek in het bijzonder is nog steeds een uitdaging, de aanwas van nieuw talent loopt achter.

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, bekalering, warmtepompen en luchtkanalen. Met name in de woningbouw is het belangrijk om tijdig in te kopen, voornamelijk bij de grotere componenten.

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 spelen de hoge energieprijzen een rol in de kosten van bouwmaterialen. Productiebedrijven staken productie vanwege de energieprijzen. Dit heeft dan invloed op de leveringen van half-fabricaten met een prijsopdrijvend effect op producten in de keten.

De levertijden van speciale computerchips die in vele installaties worden gebruikt, blijft een zorg. Dit geldt voor apparaten zoals ketels, warmtepompen en regeltechniek. Vanwege het tekort aan computerchips blijven de levertijden van installatiedelen en onderdelen hoog. Projecten worden deels opgeleverd omdat onderdelen niet leverbaar zijn. Tijdig inkopen is cruciaal voor een goede verloop in de uitvoering, dit heeft zijn effect op het verloop van financiering.

Invloeden van de huidige stikstofmaatregelen

Voor het terugdringen van ammoniak en stikstofoxiden heeft de overheid maatregelen getroffen die van invloed zijn op het bouwproces. De bouwwereld is al enige tijd volop in beweging om te zoeken naar een oplossing

waarbij de inzet van materieel op de bouw onder de loep ligt, maar ook de transporten naar en van de bouwplaatsen. Deze twee categorieën maken deel uit van de Aerius-berekening die bij nieuwe projecten moet worden gemaakt.

De vraag naar geschikte machines en voertuigen nemen sterk toe en de markt hiervoor is volop in beweging. De vraag is momenteel groter dan het aanbod, waardoor niet altijd elektrisch of hybride materieel beschikbaar zal zijn. De beperking zal in de komende 2 jaar zeker merkbaar zijn voor projecten waar uit de Aerius-berekening blijkt dat maatregelen nodig zijn. Landelijk komt er een steeds grotere dekking door nieuw materieel wat op de markt komt. Dit zal ook zijn invloed hebben op kosten voor projecten. Dit heeft te maken met afschrijving, nieuw materieel kan een factor 2 duurder zijn, en een verschuiving van lagere (geen) brandstofkosten naar een hoger stroomverbruik op de bouw door het laden van accu's. Er zijn subsidiemogelijkheden voor de aanschaf van nieuw emissieloos materieel, maar ook voor het aanpassen van bestaand materieel. Tal van factoren zijn dus van invloed, waardoor het nog niet goed in te schatten is wat dit met de prijs zal doen.

Inflatie en rente

De inflatie blijft de laatste maanden bijzonder hoog (9,9% per jaar over november), met name als gevolg van de energieprijzen. Deze energieprijzen werken sterk door 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 forse renteverhogingen die ervoor hebben gezorgd dat de kapitaalmarktrente en de (hypotheek)rente ook substantieel zijn gestegen. Koopkracht loopt achteruit en Nederland belandt in een recessie. Hoe diep deze recessie gaat zijn is onbekend.

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.

Bij het opstellen van overeenkomsten moet u goede afspraken met andere partijen maken over indexatie. Wij adviseren over de strategische opties die u heeft.

Conclusie en advies

De factoren die zorgen voor de huidige hoge bouwpreizen zijn nog steeds aanwezig maar een afzwakking is zichtbaar. Zo is de krapte op de arbeidsmarkt licht afgenomen maar is de verwachting dat de lonen voorlopig gaan stijgen. Het is de vraag in hoeverre de loon meestijgt met de inflatie.

De werkvoorraden bij aannemers zijn licht afgenomen. Door de stijgende bouwkosten neemt het afgegeven vergunningen af en ook is de impact door de geannuleerde stikstofvrijstelling nog niet bekend. De verwachting is dat de werkvoorraad de komende maanden gaat afnemen. Als dit de trend wordt, zullen de aannemers noodgedwongen scherper inschrijven om werk binnen te halen. Wij adviseren om hier bij het budgetteren nog geen rekening mee te houden.

Omdat de factoren die voor stijgende bouwkosten zorgen afzwakken, denken wij dat het percentage voor prijsstijgingen afvlakt richting het langjarig gemiddelde. Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren we bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van 1,0% tot 4,0% van Q1 2023 t/m Q1 2024. Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q1 2024) stabiliseren tot 2,0% tot 3,0% 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 bovenstaande advies is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden. Het is nog erg onzeker hoe met name de werkvoorraad van aannemers en de (hypotheek)rente zich in de komende maanden gaat ontwikkelen.

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

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

