

Marktontwikkelingen Bouwkosten

Visiedocument, juni 2023



Inleiding

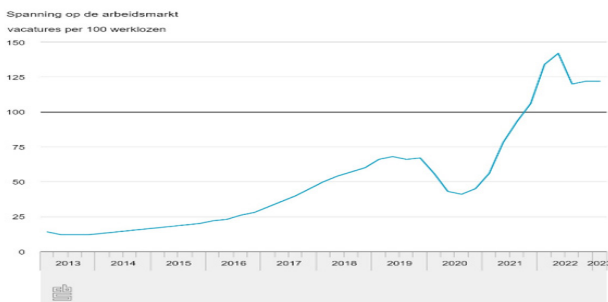
Vanuit bbn publiceren wij sinds 2022 een visiedocument. Hierin geven we onze visie over de te verwachten ontwikkeling van de bouwkosten door een aantal factoren te belichten. Door de oorlog in Oekraïne, de krapte op de arbeidsmarkt en de grote vraag naar bouwmaterialen zijn de bouwkosten in de afgelopen jaren sterk gestegen. Door de stijgende (hypotheek)rente, hoge inflatie en minder afgegeven vergunningen nam de vraag deels af en dit zorgde ervoor dat de opbrengsten niet evenredig mee stegen. Hierdoor zijn veel bouwprojecten onder druk komen te staan.

Factoren

Om tot een advies te komen monitoren wij een aantal factoren welke van invloed zijn op de bouwkosten. In dit document worden de volgende factoren nader beschouwd.

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 Q3 2022 naar Q1 2023 van 120 naar 122 gestegen. Het afgelopen half jaar is dit aantal stabiel gebleven. In de onderstaande grafiek is terug te 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: + 2,5% (per 1 juli 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. Onze verwachting is dat er uit de cao-onderhandelingen loonstijgingen komen die vergelijkbaar zijn bij recente onderhandelingen die wij bij andere branches terugzien.

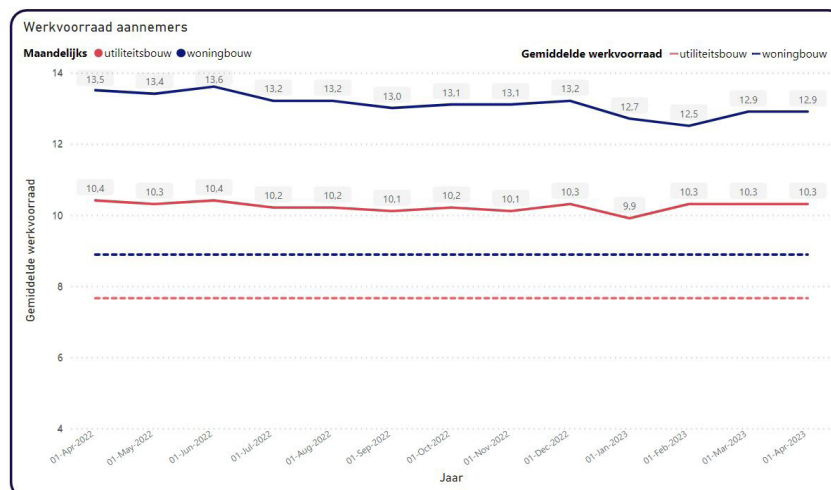
Materiaalprijsen

De daling van diverse materiaalprijsen welke eind vorige jaar te zien was, heeft zich begin dit jaar afgevlakt. De prijs voor beton is sinds afgelopen jaar erg hard gestegen (+30% ten opzichte van een jaar eerder). Dit is voor een groot deel te verklaren door de milieutoeslagen in verband met het duurder worden van emissierechten. Voor de komende periode is het nog onzeker wat de energieprijzen gaan doen. Dit komt door de toenemende vraag naar gas vanuit China. Dit kan resulteren in een hogere gasprijs. Wanneer de gasprijs stijgt dan stijgen de materialen waar bij de productie veel energie benodigd is ook.

Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. In de onderstaande grafiek is te zien dat de werkvoorraad begin dit jaar iets is gezakt, maar dat deze daarna weer is gestegen tot het niveau van eind 2022. Toch zijn de eerste tekenen zichtbaar dat de werkvoorraad van aannemers gaat afnemen. Er 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.

De komende maanden zal blijken in welke mate dit gaat gebeuren. Wanneer de werkvoorraad structureel terugsinkt moeten de aannemers meer bewegen om hun orderportefeuille gevuld te houden. Het EIB geeft ook aan hoeveel aannemers verwachten dat de prijzen in de komende drie maanden gaan stijgen of dalen. Het aantal aannemers dat een stijging verwacht is de afgelopen maanden afgenomen van 67% naar circa 25%.



Afbeelding 2, Bron: EIB

Ontwikkelingen installatiebranche

Matiging stijging kosten installatiebranche

De werkvoorraad van installatiebedrijven is nog steeds erg hoog, maar ook installateurs hebben te maken met projecten die onder druk komen te staan. Vooral grote projecten die worden uitgesteld of helemaal niet meer doorgaan hebben impact op de werkvoorraad van installatiebedrijven.

Toch zien wij nog steeds hoge installatie prijzen en is er zeker bij installatiebedrijven sprake van krapte op de arbeidsmarkt. De cao-afspraken die in deze branche zijn vastgelegd loopt af op 1 april 2024. Onze verwachting is dat bij de onderhandelingen voor een nieuw cao wordt ingezet op loonstijgingen die vergelijkbaar zijn bij recente onderhandelingen die wij bij andere branches terugzien.

Inflatie en rente

De inflatie blijft de laatste maanden bijzonder hoog (+6,1% t.o.v. mei 2022). De inflatie is vanaf november naar maart gedaald van +9,9% naar +4,4%. Vanaf maart is dit percentage weer gestegen. Dit komt omdat de energiekosten tot april behoorlijk zijn gedaald en sindsdien weer stabiel zijn gebleven terwijl de voedingsmiddelen wel in prijs zijn gestegen.

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.

Conclusie en advies

De factoren die zorgen voor de huidige hoge bouwrijzen zijn nog steeds aanwezig, echter is de verwachting dat dit niet lang meer aanhoudt. Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt en aangezien er eind 2023 weer nieuwe cao-onderhandelingen worden gevoerd is de verwachting dat de lonen gaan stijgen. Het is de vraag in hoeverre het loon meestijgt met de inflatie.

De werkvoorraden bij aannemers zijn gelijk gebleven. Door onder andere de stijgende bouwkosten neemt het afgegeven vergunningen af. De verwachting is dat de werkvoorraad de komende periode 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. Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren we bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van 0% tot 2,5% van Q2 2023 t/m Q2 2024.

Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q2 2024) stabiliseren tot 2,0% tot 3,0% per jaar.

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

Milieu prestatie gebouwen (MPG)

Steeds meer zijn ontwikkelaars en opdrachtgevers zien het belang in van een duurzaam gebouw. Een belangrijke maatstaf die hierbij gebruikt wordt is de MPG-waarde. Vanuit bbn hebben wij de MPG-berekening in onze kostenraming geïntegreerd.

In het interview met Renoir Hooft, bouwkostenmanager bij bbn en expert op het gebied van MilieuPrestatie Gebouwen, vertelt hij op pagina 5 meer over het belang van deze rekenmethode en geeft hij zijn visie op de toekomst is als het gaat over het door ontwikkelen van de MPG-tool.

De MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Deze geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De milieuprestatie van materialen zal een steeds belangrijker factor worden in de totale milieubelasting van een gebouw.

De MPG is een objectief hulpmiddel in het ontwerpproces en het kan gebruikt worden in een Programma van Eisen om het resultaat van een ontwerpproces vast te leggen. Deze MPG-berekening is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) en om nieuwbouwwoningen.

bbn gaat hierin nog een stap verder en heeft de kostenraming, de MPG-berekening en CO₂-uitstoot van alle materialen geïntegreerd. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de eerste schets tot de oplevering integraal te sturen op kwaliteit, kosten, milieubelasting en restwaarde.

Hiermee ontstaat het juiste afwegingskader in ontwerpprocessen en werken we aan duurzame, toekomstbestendige en gezonde investeringen. Sommige ambities vragen ook extra investeringen, maar er liggen veel kansen om huidige budgetten beter te benutten.

Andere kijk op MPG

Maar, er is momenteel wat kritiek op de MPG-rekenmethode. Zo tellen bijvoorbeeld zonnepanelen ontzettend zwaar mee in de MPG-score. Deze hebben soms een aandeel van een kwart van de totale score. De vraag is dan ook hoe daarmee om te gaan. "Het zijn vervuilers aan de voorkant, maar gedurende de levensfase leveren de panelen juist weer heel veel op en halen ze de initiële uitstoot weer in", vertelt Renoir Hooft, bouwkostenmanager bij bbn en expert op het gebied van MilieuPrestatie Gebouwen.

Is de kijk op de MPG-methode dan misschien onjuist? Bij MPG kijken we naar de uitstoot vanaf winning tot aan het recyclen van het bouwafval met daarbij gerekend een levensduur van 50 tot 75 jaar. Renoir vindt het lastig dat zijn gevoel zegt dat we misschien alleen moeten kijken naar de initiële uitstoot. Daarmee bedoelt hij; het product winnen, het gebouw bouwen en voor nu de uitstoot tijdens zo'n bouwproject op een iets lager pitje moeten zetten. Renoir legt uit; "Het klinkt misschien een beetje gek, maar de gedachte hierachter is dat we hard ons best moeten doen om onder die 1,5 tot 2 graden blijven. Momenteel is het zo dat we in het begin juist meer uitstoten (denk aan zonnepanelen) en dat later weer goedmaken. Maar om nú onder die grens van 2 graden te blijven moeten we juist minder uitstoten. En dat doe je niet door te zeggen; 'we gaan nu wat meer uitstoten'. Daarnaast mogen we de hoop en verwachting uitspreken dat de verdere ontwikkelingen in de toekomst binnen de CO₂-reductie bijvoorbeeld een soort grote stofzuiger hebben ontwikkeld waarmee we de CO₂ kunnen afvangen op het moment dat we het uitstoten." Daarnaast is het zo dat hoe langer CO₂ in de lucht hangt het meer schade aanricht. De CO₂ die we over 25 jaar uitstoten richt 25 jaar lang minder schade aan dan de CO₂ die we vandaag uitstoten.

Onzelf uitdagend

Als we kijken naar een MPG-berekening als het gaat om houtconstructie dan zegt men dat aan het eind van de levensduur het hout zal worden verbrand, waarbij dus CO₂ vrijkomt. Dit wordt ook meegerekend, waardoor een houtconstructie minder gunstig uitkomt.

"Maar hoe reëel is dat uitgangspunt van verbranding met alle vernieuwde technologieën van tegenwoordig? Als we kijken naar de huidige ontwikkelingen betreft de reductie van CO₂-uitstoot, waar staan we dan over 50 à 75 jaar? Daarnaast is hout prima te hergebruiken in bijvoorbeeld spaanplaat, meubels e.d.

We moeten met veel dingen naar langere termijn kijken, maar misschien is het beter om juist in deze tijd meer korte termijn te denken”, zegt Renoir.

Er wordt vooral gekeken naar de uitstoot tijdens de gebruiksfase van een gebouw en volgende stap moet zijn de materialen die in een gebouw gaan. Dat gebeurt momenteel nog weinig.

“De MPG-score die we nu moeten behalen zijn niet zo moeilijk. We mogen onszelf daar best meer in uitdagen. Daarom moeten we MPG verder ontwikkelen en meer kritisch kijken als het gaat om materiaalgebruik. Nieuwe duurzaamheidseisen zijn bijvoorbeeld betere isolatie van de schil van je gebouw. Hierdoor worden meer en dikker materiaal gebruikt. Een dergelijke maatregel zorgt ervoor dat we minder hoeven te verwarmen en daarmee energie besparen, maar tegelijkertijd moeten we veel meer materiaal toepassen. De ene maatregel heeft weer een negatief effect op materiaalgebruik”, sluit Renoir af. Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken.

Bij bbn zijn we elke dag bezig om onszelf te verbeteren. Ons doel? In 2025 een CO₂-neutrale bedrijfsvoering. We dagen onszelf en onze projectpartners voortdurend uit om grenzen te verleggen. Hoe kunnen we nóg duurzamer bouwen? Essentieel hierbij is onze bbn rekenmethode die elk project inzicht geeft in de vermindering van de embodied carbon.

We geloven dat we echt een verschil kunnen maken door samen met onze opdrachtgevers te werken aan een mooie balans tussen kwaliteit, financiën en CO₂-uitstoot. Met onze methode vergroten we onze financiële rol in projecten en verkleinen we tegelijkertijd de milieu-impact. Zo dragen we ons steentje bij aan het schoonmaken van de wereld en ondersteunen we de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

Meer weten over MilieuPrestatie Gebouwen?
Neem dan contact op met:



Renoir Hooft

Bouwkostenmanager

E rjh.hooft@bbn.nl

M 06 13 45 13 40

Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken. Bij bbn voelen we dat in ons hart en dóen we er iets aan. We vinden dat sociale, ecologische en financiële waarden hierbij altijd in balans moeten zijn. Ambitieuw? Zeker. Onmogelijk? Zeker niet! Daarvan zijn we bij bbn overtuigd.

Binnen bbn zien we onbegrensde mogelijkheden om te bouwen aan een betere wereld. Sterker: we benutten en creëren die mogelijkheden elke dag. Met onze diepgaande kennis, baanbrekende oplossingen én een onstuitbare drive voegen we duurzame waarde toe aan de te realiseren plannen voor de bebouwde omgeving. En laten we zien dat iederéén daar beter van wordt, van investeerder tot eindgebruiker.

Met 120 specialisten verbinden we onze duurzame overtuiging graag met de ambitie van onze opdrachtgevers, architecten en bouwpartners. Dit doen we door vol in te zetten op hernieuwbare energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. Samen zetten we alle mogelijkheden in om direct te werken aan een betere wereld voor nu en volgende generaties.

bbn. Een **betere** wereld vol mogelijkheden.