

Van uitstel komt afstel? Stijgende bouwkosten grote uitdaging voor samenleving

20-06-2022 13:20

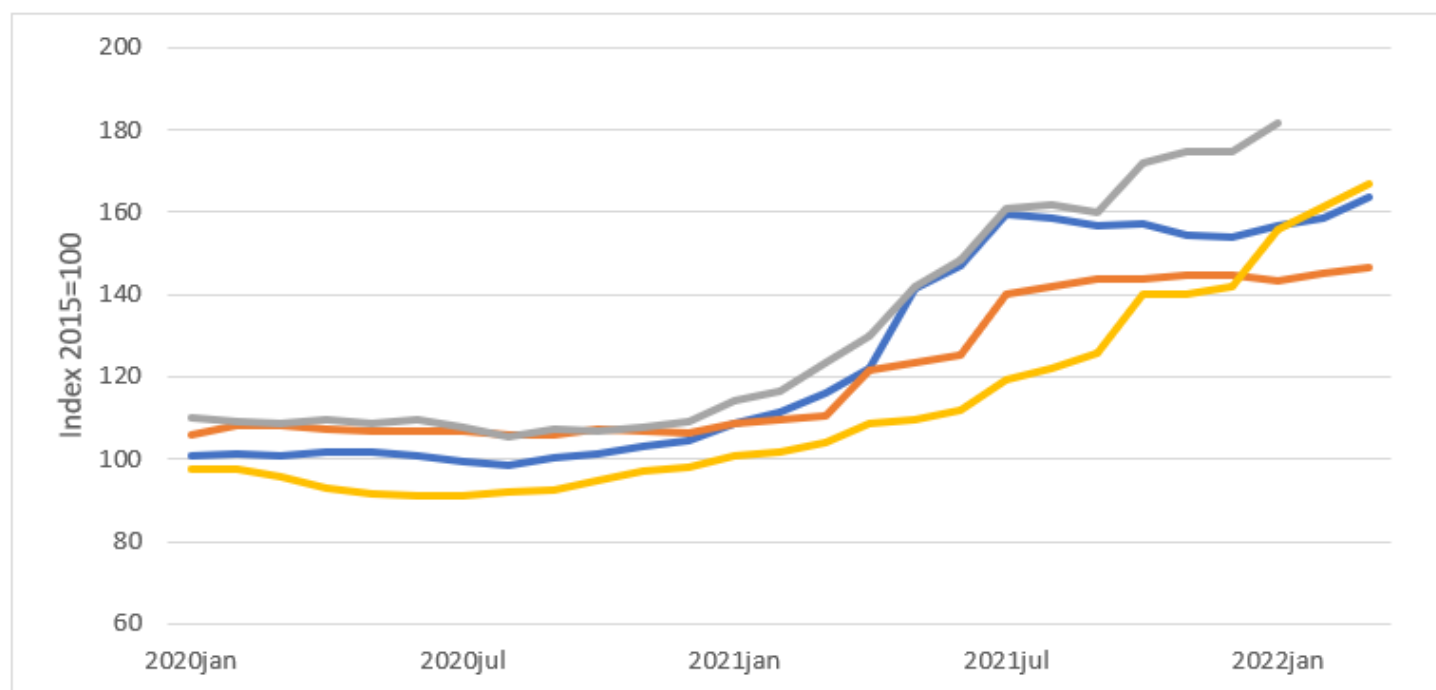
Het nieuwe [Feyenoord](#)-stadion dat na een jarenlange discussie toch niet doorgaat, [zonnepanelen](#) die niet kunnen worden geplaatst en projecten met betaalbare woningen die worden uitgesteld. De sterk gestegen bouwkosten hebben gevolgen voor de gebouwde omgeving. Dit is een bijdrage van Madeline Buijs, Chief Economist en Head of Research bij Colliers.

De komende weken zal Vastgoedjournaal artikelen en interviews uit [het bouwkostendossier](#) van Colliers publiceren.

De oorzaak van de stijgende bouwkosten ligt inmiddels twee jaar achter ons. Door de corona-uitbraak werd de productie van veel bouwmaterialen stilgelegd, omdat de vraag naar deze producten zou wegvallen. Dat was tenminste de verwachting, maar bleek in de praktijk nauwelijks het geval.

De voorraden slonken door de gestaakte productie enorm, de prijzen stegen hierdoor toen de vraag al gauw weer toenam. Die stijgingen gelden vooral voor producten die de hele wereld over worden verscheept, zoals hout en staal. Het transport hiervan werd ontregeld door de lockdowns. Producten die dichterbij hun eindbestemming werden geproduceerd, namen veel minder hard in prijs toe. Dit was het geval bij onder andere beton en cement.

De invoerprijzen van bouwmaterialen stijgen sinds de zomer van 2021 snel



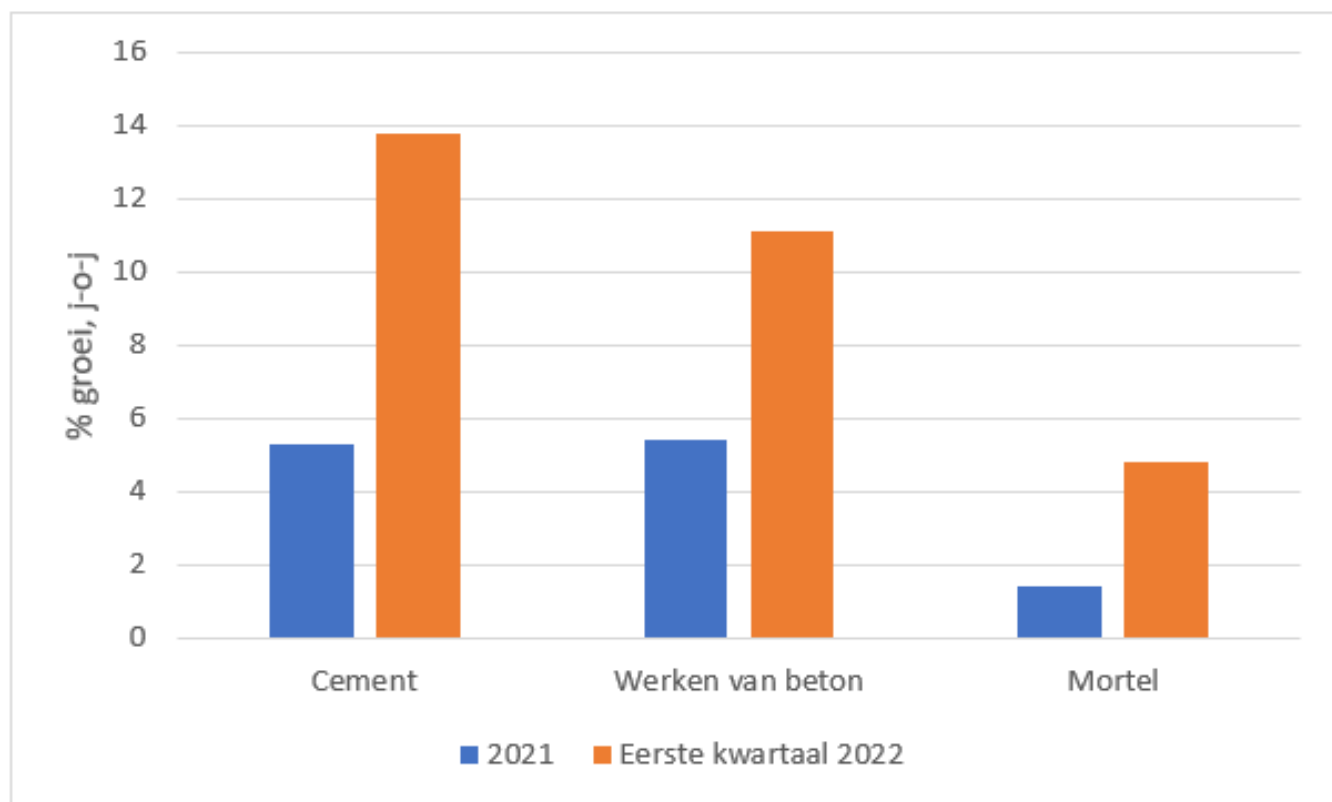
Bron: CBS

Oorlog in Oekraïne zorgt voor verdere prijsspurten

De verwachting was dat de prijzen in de loop van dit jaar zouden normaliseren. Totdat de oorlog in Oekraïne uitbrak. Door de economische sancties van de Europese Unie mogen bouwmaterialen niet meer uit Rusland

worden geïmporteerd, waardoor het aanbod afneemt. Daarnaast zijn bouwmaterialen nog duurder geworden door de gestegen energieprijzen. Voor de productie van bijvoorbeeld staal, maar ook beton en cement is veel energie nodig. Terwijl juist beton en cement het afgelopen jaar maar beperkt in prijs stegen. Die versnelling komt nu.

De invoerprijzen van beton en cement stijgen harder dan in 2021



Bron: CBS

Marges van bouwbedrijven onder druk

Bijna een kwart van de bouwbedrijven geeft in een enquête van het CBS aan dat zij beperkt worden in hun werkzaamheden door productiemiddelen en materialen. Ook denkt twee derde van de bouwondernemers dat de prijsstijgingen de grootste commerciële belemmering worden in 2022. Daarmee zijn de bouwmaterialen een groter probleem dan het personeelstekort.

Wel denkt ongeveer de helft van de bouwondernemers dat zij in elk geval een deel van de kosten kunnen doorberekenen aan klanten. Slechts 5% verwacht dat zij de prijsstijgingen volledig kunnen doorbelasten. Dit heeft gevolgen voor de winstmarges die bouwbedrijven behalen. De marges van bouwbedrijven zijn altijd laag, of het nu een hoog- of laagconjunctuur is. Het is voor deze partijen daarom lastig om winstgevend te blijven opereren als de kosten stijgen en ze die niet volledig door kunnen berekenen.

Hoge prijzen zijn pas maanden later voelbaar

De grote vraag die iedereen bezighoudt is natuurlijk hoe lang de prijzen zo hoog blijven. De onzekerheid rondom de oorlog in Oekraïne maakt een goed antwoord geven erg moeilijk. Ondernemers hebben in de enquête van het CBS in elk geval een poging gedaan. Zij verwachten dat hun winstgevendheid de komende drie maanden onder druk komt te staan.

Waarschijnlijk zal de situatie langer aanhouden dan drie maanden. De invoerprijzen van bouwgrondstoffen liggen nog steeds hoog en die werken met een vertraging door in de afzetprijzen die producenten van bouwmaterialen aan hun klanten, waaronder bouwbedrijven, doorberekenen. Die vertraging loopt vaak op tot een halfjaar, waardoor de huidige hoge prijzen pas aan het einde van het jaar gevolgen hebben voor bouwbedrijven. De hoop is daarom dat volgend jaar de prijzen weer wat zullen zakken.

Vier belangrijke gevolgen

De hogere bouwkosten hebben voorlopig vier belangrijke gevolgen:

1. Duurder vastgoed

Een bouwer die materialen inkoopt heeft te maken met hogere kosten. Hierdoor worden gebouwen nog duurder dan ze op dit moment al zijn wanneer deze kosten worden doorberekend aan de uiteindelijke koper of huurder.

2. Vertraging in de bouw

Bouwers proberen met hun opdrachtgever, zoals een projectontwikkelaar, te onderhandelen over de verdeling van de hogere kosten. Dit zorgt voor vertraging in projecten, omdat deze discussie vaak tijd kost. Branchevereniging Bouwend Nederland heeft inmiddels een Oekraïne-clausule in het leven geroepen waarmee bouwbedrijven in nieuwe contracten een disclaimer kunnen opstellen, zodat zij onverwachte kostenstijgingen niet op zich hoeven te nemen. Hierover moeten de opdrachtgever en bouwer in gesprek, wat tijd kost.

3. Meer faillissementen

De hoge kosten van bouwmaterialen zorgen voor meer faillissementen in de bouw als bouwbedrijven de veel hogere kosten niet door kunnen berekenen. Dit kan vervolgens ook weer voor vertraging in bouwprojecten zorgen, omdat er minder aanbieders zijn of failliete bouwers een project niet af kunnen maken.

4. Meer aandacht voor hergebruik

De hoge grondstofprijzen kunnen ook een positief effect hebben. Circulaire, hergebruikte bouwmaterialen worden aantrekkelijker. Meestal zijn circulaire bouwmaterialen nog duurder dan traditionele bouwmaterialen, maar het verschil wordt kleiner. Wel blijft het beperkte aanbod van circulaire bouwmaterialen een probleem, waardoor deze materialen zeker niet voor elk project een goed alternatief zijn.

Gevolgen per sector

De bouwkosten zijn een serieus probleem voor de gebouwde omgeving. Enorme uitdagingen worden nog groter. Denk aan het woningtekort, het transformeren van leegstaande winkels naar een toekomstbestendige functie en het verduurzamen van alle gebouwen om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te halen. In de volgende delen van dit dossier, worden de gevolgen per sector besproken.