

# Marktontwikkelingen **Bouwkosten**

Visiedocument, januari 2022



# Inhoudsopgave

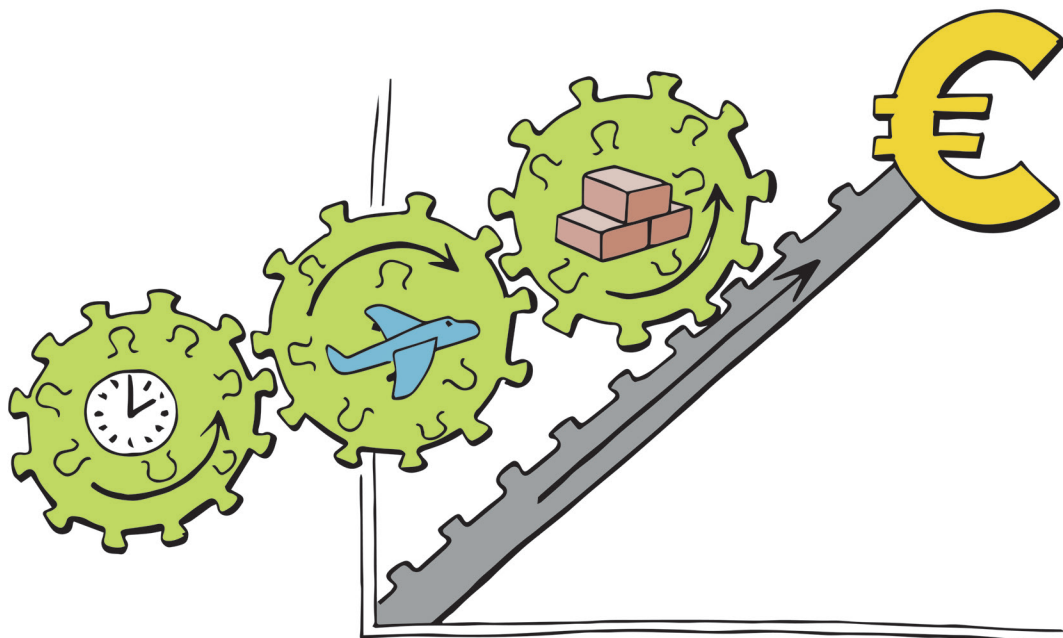
<b>1) Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2) Bouwkosten: ontwikkeling structurele factoren</b>	<b>3</b>
<b>3) Bouwkosten: conjuncturele factoren</b>	<b>4</b>
<b>4) Werkvoorraad aannemers</b>	<b>5</b>
<b>5) Werkgelegenheid</b>	<b>6</b>
<b>6) Inflatie en renteverwachting</b>	<b>7</b>
<b>7) Conclusie</b>	<b>8</b>

## 1) Inleiding

Als je kijkt naar de bouwkosten dan zie je dat we te maken hebben gehad met historisch hoge prijsstijgingen. Er werd meermaals gedacht dat de piek was bereikt. Onder invloed van de aantrekkende economie en dalende rentes zorgde een grote vraag naar bouw- en infraprojecten en een steeds meer oplopend tekort aan goed gekwalificeerd personeel tot hoge bouwkosten en mislukte aanbestedingen. Ook COVID-19 en de recente ontwikkelingen in de energieprijzen hebben direct invloed op de bouwkosten. Hierdoor maken veel opdrachtgevers en ontwikkelaars zich zorgen over de ontwikkelingen in de bouwkosten in de komende jaren.

In deze notitie spreekt bbn adviseurs zich uit over de te verwachten marktontwikkelingen en de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten in de komende periode. Er wordt hierbij zowel naar structurele als naar conjuncturele factoren gekeken. Bij de structurele factoren ligt de nadruk op de ontwikkeling in materiaal- en loonkosten. Bij conjuncturele factoren ligt de nadruk op de verhouding tussen vraag en aanbod op de aannemersmarkt en wordt er naar de werkvoorraad van aannemers en de krapte op de arbeidsmarkt gekeken.

Door rekening te houden met bovengenoemde factoren kunnen we vanuit bbn adviseurs een onderbouwd advies afgeven over de te verwachten prijsstijgingen van bouwkosten. In de conclusie geven wij onze verwachtingen aan over de prijsstijgingen voor de korte, middellange en lange termijn.





## 2) Bouwkosten: ontwikkeling structurele factoren

De afgelopen 20 jaar was de gemiddelde structurele indexatie van bouwkosten tussen de 2,0% en 3,0% per jaar. In 2021 kregen we te maken met een meer dan gemiddelde stijging van de bouwkosten. Wat betreft de structurele factoren die van invloed zijn op de bouwkosten, zagen we onder meer stijgingen in arbeids- en materiaalkosten. De verwachting is dat deze kosten op korte termijn blijven stijgen. De stijging van de arbeidskosten wordt veroorzaakt doordat in de CAO Bouw & Infra per 1 januari 2022 een loonstijging van 3,0% is overeengekomen. De stijging van de materiaalkosten wordt onder andere veroorzaakt door 2 externe factoren:

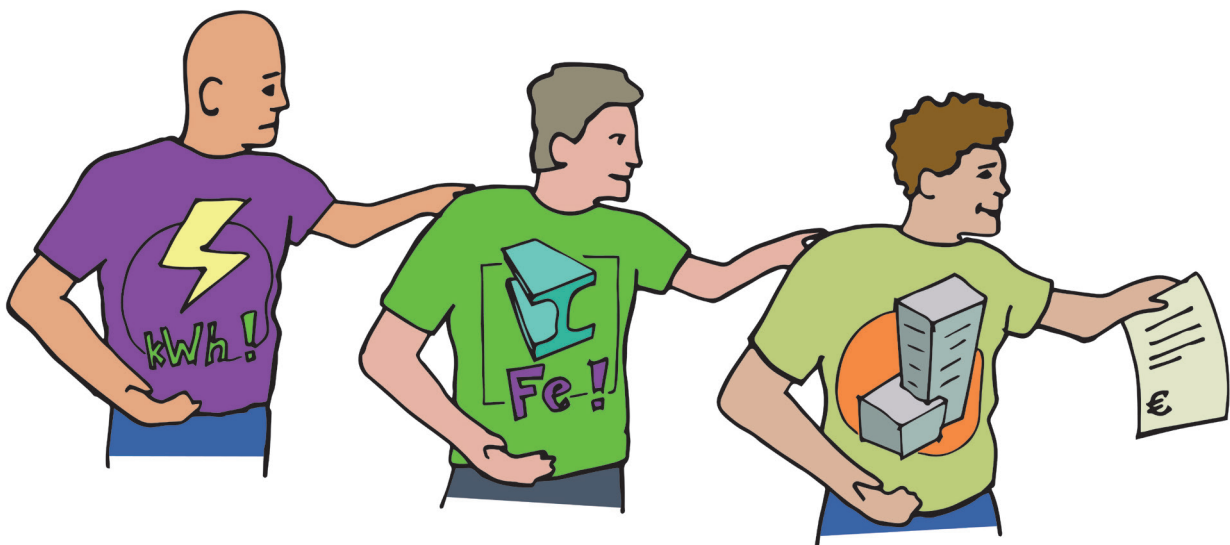
### COVID-19

Bij de materiaalkosten hebben we het afgelopen jaar grote prijsstijgingen gezien bij voornamelijk hout en staal. Dit komt door de plotselinge verschuivingen in vraag en aanbod. Grote producenten hebben in het begin van de pandemie

maatregelen genomen en de productie verlaagd. De vraag naar materialen bleef echter gelijk en bij sommige materialen is de vraag zelfs gestegen. Momenteel zien we dat de productie grotendeels is hersteld en dat de balans in vraag en aanbod weer stabiliseert.

### Energieprijzen

Daar waar de prijsstijgingen als gevolg van COVID-19 lijken te stabiliseren, verwachten we dat de materiaalkosten door de stijging van de energiekosten voorlopig blijven stijgen. Dit heeft met name invloed op materialen die veel energie kosten om te produceren, zoals baksteen, aluminium en staal. Voor deze materialen houden we voorlopig nog rekening met een prijsstijging. Voor aluminium geven leveranciers al prijsverhogingen af van 10% tot 20%. We verwachten echter dat deze prijsstijgingen van tijdelijke aard zijn en dat ze op middellange termijn afvlakken.



### 3) Bouwkosten: conjuncturele factoren

Tot de conjuncturele factoren behoren alle factoren die tijdelijk van invloed zijn op de bouwkosten. Vraag en aanbod op de (onder)aannemersmarkt spelen hier een belangrijke rol. Een van de grotere instanties die conjuncturele indexcijfers (of aanbestedingsindex) publiceert is Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB).

BDB is een kenniscentrum dat zowel structurele als conjuncturele indexcijfers publiceert. De conjuncturele indexcijfers worden elk kwartaal uitgebracht.

Onderstaande grafiek toont de recente conjuncturele indexcijfers die BDB heeft gepubliceerd: een forse daling van de bouwkosten met name van Q4-2020 naar Q3-2021.

Deze daling ziet BDB vooral bij openbare en meervoudige aanbestedingen. Bij complexere projecten met een beperkt aantal gegadigden en een grotere urgentie blijven de bouwkosten volgens BDB op niveau. Deze laatstgenoemde ontwikkelingen zien wij ook terug in de projecten waar bbn aan werkt. De BDB heeft aangekondigd dat zij de conjuncturele index gaan splitsen in meervoudige- en enkelvoudige aanbestedingen.

Vanuit bbn kijken wij ook naar andere instrumenten of instanties om grip te krijgen op conjuncturele factoren. Zo kijken wij ook naar de arbeidsmarkt en naar de werkvoorraad van aannemers.



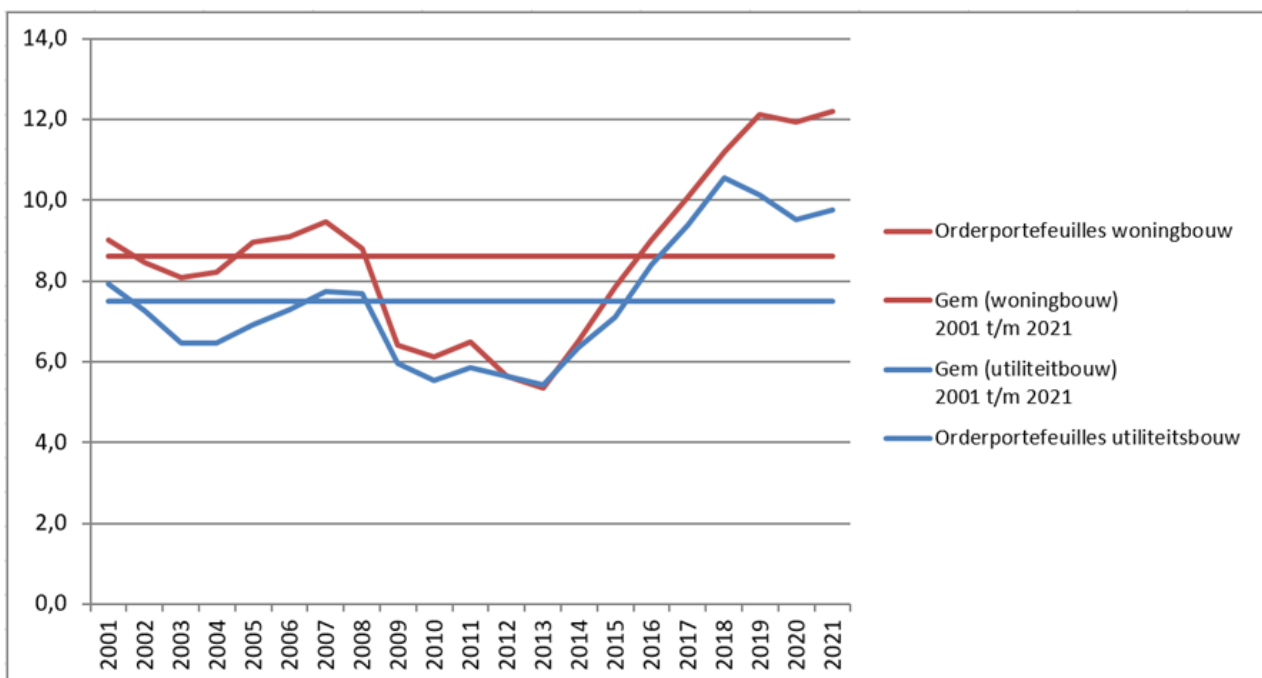
Grafiek 1, bron: BDB

## 4) Werkvoorraad aannemers

In 2021 was er sprake van krapte op de aannemersmarkt. Wij verwachten dat deze krapte minstens een jaar aanhoudt gezien de orderportefeuille van aannemers op dit moment: 12,5 maanden voor woningbouw en 10,1 maanden voor utiliteitsbouw. Dit is ruim boven de 20-jaars gemiddelden van respectievelijk 8,6 en 7,5 maanden (zie grafiek 2).

De noodzaak bij aannemers om nieuwe projecten te verwerven is het komende jaar naar verwachting relatief laag.

Gezien de lage werkloosheid verwachten we niet dat de capaciteit van aannemers op korte termijn uitbreidt. Ondertussen blijft de vraag naar bouwcapaciteit onverminderd hoog in Nederland, onder meer vanwege de grote woningbouwopgave. In de markt zien we dat bij aanbestedingen van grote en complexe projecten het aantal aanmeldingen van aannemers aanzienlijk is verminderd. Deze situatie zien we, alhoewel in mindere mate, ook terug bij kleine- en middelgrote projecten.



Grafiek 2, bron: EIB

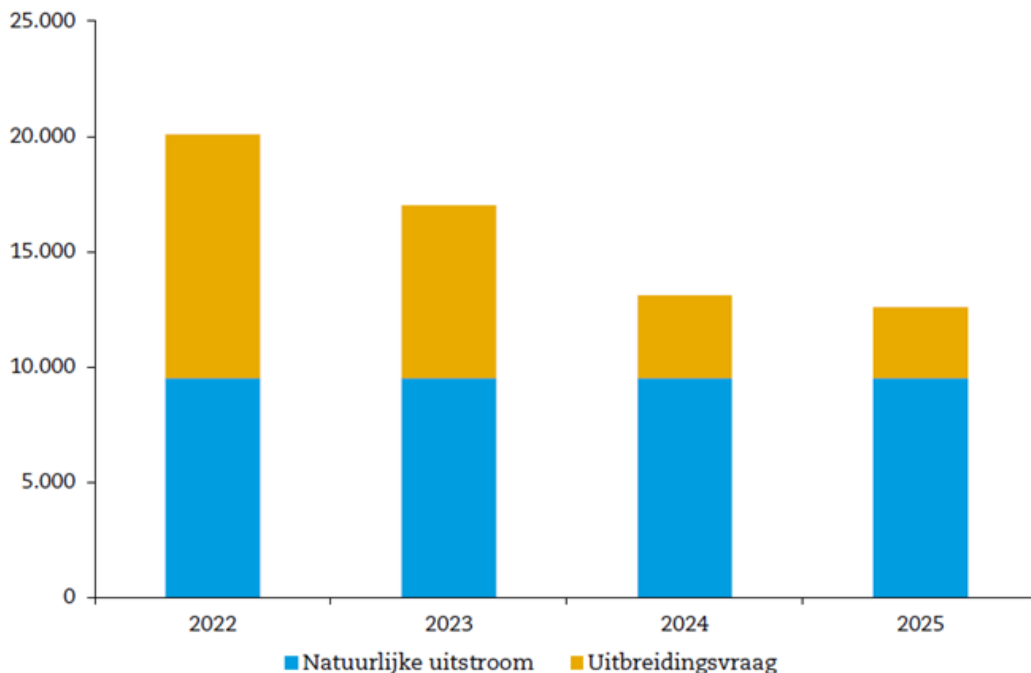
## 5) Werkgelegenheid

De Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht dat de bouwproductie de komende jaren stevig doorgroeit. Dit komt grotendeels door een aanhoudende stijging van de vergunningverlening. In 2019 werden vergunningen verleend voor de bouw van 60.000 woningen, in 2021 bedroeg dit aantal 80.000. Op middellange termijn is de verwachting dat de vergunningverlening stijgt naar gemiddeld 85.000 woningen.

Om deze woningen te realiseren zijn ruim 60.000 nieuwe arbeidskrachten nodig in de periode tussen 2022 en 2025, verwacht de EIB. Deze behoefte aan extra arbeidskrachten bestaat voor een groot deel uit het compenseren van de natuurlijke uitstroom (gepensioneerden en arbeidsongeschikten). Daarnaast is er een

uitbreidingsvraag van personeel (zie grafiek 3).

De belangrijkste toeleverancier van nieuwe arbeidskrachten in de bouw zijn de vaktechnische opleidingen. Het aantal mensen met een bouwgerelateerde opleiding is de afgelopen jaren toegenomen. De prognose is dat er tussen 2022 en 2025 ongeveer 50.000 mensen met een diploma van een bouwgerelateerde opleiding toetreden tot de arbeidsmarkt. Om aan de vraag naar de overige 10.000 nieuwe arbeidskrachten te voldoen, is het van belang dat er vanuit andere sectoren of vanuit het buitenland arbeidskrachten instromen. Door COVID-19 was er de afgelopen periode relatief weinig instroom uit het buitenland. De verwachting is dat dit op middellange termijn weer toeneemt.



Grafiek 3, bron: EIB

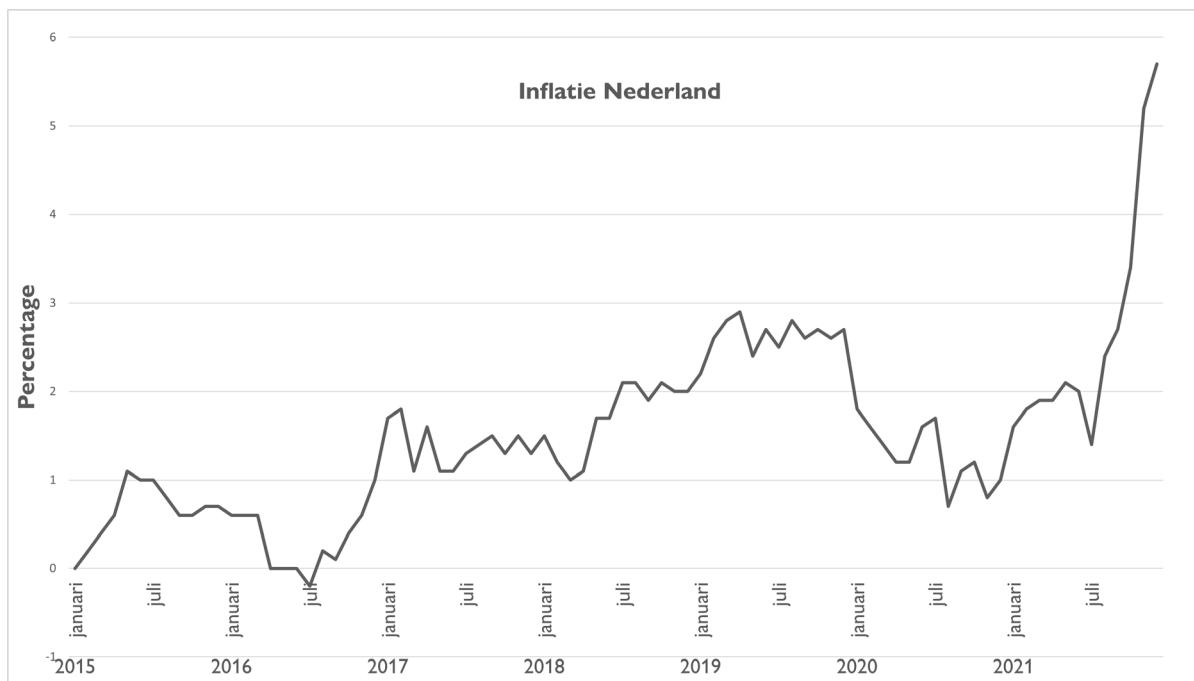
## 6) Inflatie en renteverwachting

Sinds het einde van de zomer van 2021 is de inflatie bezig aan een opmars, mede door de stijgende prijzen van gas, elektriciteit, brandstoffen, voeding en kleding. In december 2021 kwam de inflatie in Nederland zelfs boven de 5,0% uit.

De Europese Centrale Bank (ECB) streeft naar een inflatie van 2,0%. Blijft de inflatie langdurig boven dit streefcijfer, dan kan de ECB de inflatie actief proberen te verlagen door de beleidsrente te verhogen. Het is niet aannemelijk dat de ECB de rente op korte termijn sterk zal verhogen. De economische groei in de eurozone heeft immers nog niet het niveau bereikt waarop stimuleringsmaatregelen kunnen worden afgeschaft, laat staan dat het verstandig is actief maatregelen te nemen die de economische groei remmen.

Voorlopig gaan economen uit van een tijdelijk karakter van de inflatie omdat deze is ontstaan vanwege aanbodproblemen. Dit tijdelijke karakter, de bescheiden economische groei en alle onzekerheden rondom COVID-19 die boven de markt hangen, zijn redenen om te verwachten dat de ECB rente voorlopig niet of nauwelijks verhoogt.

Pas bij een langdurig hoge inflatie bestaat het risico van een loon-prijsspiraal: een situatie waarbij prijsstijgingen leiden tot compensaties via CAO afspraken wat weer leidt tot nog hogere prijzen en daarmee ook tot structureel hogere bouwkosten.



Bron: CBS



## 7) Conclusie

In deze publicatie hebben we een aantal factoren besproken die in onze ogen leiden tot aanhoudende prijsstijgingen van de bouwkosten voor de komende periode.

Op korte termijn (Q1 2022 t/m Q1 2023) lijken de prijsstijgingen die door COVID-19 zijn veroorzaakt te stabiliseren. De stijging van de energiekosten zorgt echter voor sterke stijgingen van de materiaalkosten. Ook door de krapte op de arbeidsmarkt zullen de loonkosten op korte, maar ook op middellange termijn blijven stijgen. Wij adviseren rekening te houden met een stijging van de bouwkosten van 4,0% tot 6,0% voor het komende jaar.

Op middellange termijn zal de huidige werkvoorraad maar ook de vraag naar woningen en de verduurzaming van bestaand vastgoed zorgen voor een stijging van de bouwkosten. De aanwas van nieuwe werknemers vanuit bouwgerelateerde opleidingen is hoogstwaarschijnlijk niet voldoende om de vraag naar perso-

neel te dekken. Dit zal zorgen voor hogere personeelskosten. Wij adviseren rekening te houden met een stijging van de bouwkosten van 3,0% tot 4,0% voor de periode van Q1 2023 t/m Q1 2024.

Verder is het belangrijk rekening te houden met de huidige inflatie situatie. De rente is al een aantal jaar historisch laag, het is onzeker of dat bij de huidige inflatie ook zo blijft. We adviseren om voor elk project de haalbaarheid te checken bij een mogelijke stijging van de rente. Vanuit bbn kunnen we een analyse van de business case maken en onderzoeken hoe kritisch de factoren 'inflatie' en 'rente' zijn bij een 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](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... 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 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)

